20230712214604

Årsredovisning

för

Magnolia Projektbolag 12 AB

559330-3299

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Projektbolag 12 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15/06-23 Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 15/06-23

Fredrik Westin
Styrelseledamot

20230712146O5

Årsredovisning

för

Magnolia Projektbolag 12 AB

559330-3299

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Noter	6
Underskrifter	9

20230712141606

Styrelsen för Magnolia Projektbolag 12 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–01–01 – 2022–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 193 Tkr.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 5 669 Tkr.

Bolaget har under året avyttrat bolaget Magnolia Projektbolag 125 AB, org.nr 559330-2911.

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 Projektbolag 12 AB, org nr 559330-3299, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Magnolia Fastighetsutveckling AB, org nr 559314-7357, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Magnolia Projektbolag 12 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021** (5 mån)
Nettoomsättning	763	42
Resultat efter finansiella poster	77 054	-4
Balansomslutning	93 035	10 267
Soliditet (%)	83,2	1,0

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	272 250
årets vinst	77 124 184
	77 396 434
disponeras så att	
i ny räkning överföres	77 396 434

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

20230712214607

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-11 -2021-12-31 (5 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		762 506	41 668
		762 506	**41 668**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-833 069	-73 388
		-833 069	**-73 388**
Rörelseresultat		**-70 563**	**-31 720**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	75 842 623	-20 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 147 425	106 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-865 864	-58 254
		77 124 184	**28 150**
Resultat efter finansiella poster		**77 053 621**	**-3 570**
Bokslutsdispositioner		70 563	29 820
Resultat före skatt		**77 124 184**	**26 250**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**77 124 184**	**26 250**

20230712144608

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	1 806 689	470 960
Andra långfristiga fordringar	7	53 713 139	0
		55 519 828	**470 960**
Summa anläggningstillgångar		**55 519 828**	**470 960**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		37 440 914	9 772 628
Övriga fordringar		23 353	5 834
		37 464 267	**9 778 462**
Kassa och bank		50 407	17 612
Summa omsättningstillgångar		**37 514 674**	**9 796 074**
SUMMA TILLGÅNGAR		**93 034 502**	**10 267 034**

20230712144609

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		272 250	53 000
Årets resultat		77 124 184	26 250
		77 396 434	**79 250**
Summa eget kapital		**77 421 434**	**104 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		15 613 069	161 784
Övriga skulder		0	10 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	1 000
Summa kortfristiga skulder		**15 613 069**	**10 162 784**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**93 034 502**	**10 267 034**

20230712114610

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-08-11	**0**	**0**	**0**	**0**
Bolagets bildande	25 000			25 000
Aktieägartillskott			53 000	53 000
Årets resultat			26 250	26 250
Utgående eget kapital 2021-12-31	**25 000**	**0**	**79 250**	**104 250**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**25 000**	**0**	**79 250**	**104 250**
Aktieägartillskott			193 000	193 000
Årets resultat			77 124 184	77 124 184
Utgående eget kapital 2022-12-31	**25 000**	**0**	**77 396 434**	**77 421 434**

20230712146111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas 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.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skulder
Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

20230712114612

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

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	**2021-08-11 -2021-12-31**
Resultat vid avyttringar	80 115 894	0
Nedskrivningar	-4 273 271	-20 040
	75 842 623	**-20 040**

20230712214613

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-11 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	2 147 406	106 444
Övriga ränteintäkter	19	0
	2 147 425	**106 444**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-08-11 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-865 864	-58 254
	-865 864	**-58 254**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 960	0
Förvärv	0	125 000
Försäljningar/utrangeringar	-60 000	0
Aktieägartillskott	5 669 000	366 000
Nedskrivningar	-4 273 271	-20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 806 689**	**471 000**
Utgående redovisat värde	**1 806 689**	**471 000**

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	53 713 139	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 713 139**	**0**
Utgående redovisat värde	**53 713 139**	**0**

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

20230712146l4

Stockholm den 2023-06-15

Johan Tengelin
Styrelseordförande

Fredrik Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-15

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

20230712141615

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Magnolia Projektbolag 12 AB, org.nr 559330-3299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Magnolia Projektbolag 12 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Magnolia Projektbolag 12 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Magnolia Projektbolag 12 AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Building a better working world

20230712144916

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Magnolia Projektbolag 12 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Magnolia Projektbolag 12 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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.

Stockholm den 15/6 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

MAGNOLIA

Årsredovisning

och koncernredovisning
2022-01-01 - 2022-12-31

för Magnolia Bostad AB 556797-7078

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	61
Riskhantering	64
Koncernens bokslut	67
Moderbolagets bokslut	72
Tilläggsupplysningar och noter	75
Styrelsens försäkran	104
Revisionsberättelse	105
Flerårsöversikt	110

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Bostad AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 4 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsen förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättlesen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 3 maj 2023

Fredrik Tibell



20230517055589

MAGNOLIA

Magnolia Bostad Årsredovisning 2022



Hitta hem med
Magnolia Bostad

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055590

Innehållsförteckning

Vår verksamhet 3

2022 i korthet 4
VD har ordet 5
Händelser 2022 7
Detta är Magnolia Bostad 8
Mål och strategi 9
Affärsmodell 10
Våra värdeord 12

Hållbar samhällsutveckling 13

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering 14
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande 15
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare 17
Dubbel materialitet 29

Finansiering 30

Magnolia Bostads finansiering 31
Finansiering av projekt för egen förvaltning 34
Finansiering av projekt för försäljning 36
Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO 38

Projekt och fastigheter 39

Vår byggrättsportfölj 40
9 300 boenden under produktion 41
Fastigheter för egen förvaltning 42
Värde och värdering 44
Våra regioner 47
Magnolia Bostads arkitekter 58

Förvaltningsberättelse och räkenskaper 59

Innehållsförteckning 60
Förvaltningsberättelse 61
Riskhantering 64
Koncernens bokslut 67
Moderbolagets bokslut 72
Tilläggsupplysningar och noter 75
Styrelsens försäkran 104
Revisionsberättelse 105
Flerårsöversikt 110
Alternativa nyckeltal 113

Hållbarhetsrapportering 114

Om hållbarhetsrapporten 115
Hållbarhetsstyrning 116
FN:s globala mål för en hållbar utveckling 117
Hållbarhetsnoter 119
GRI-index 123
Revisorns yttrande 126

Bolagsstyrningsrapport 127

Bolagsstyrningsrapport 128
Styrelse 131
Ledningsgrupp och revisorer 133
Revisors yttrande 134

Övrig information 135

Definitioner och förklaringar 135
Finansiell kalender 138
Kontakt 138

Magnolia Bostads formella finansiella rapporter finns på sidorna 59–105 och är reviderade av bolagets revisorer.

Line-Sol Skotnes hälsar välkommen in i Magnolia Bostads reception och lobby.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055591

Vår verksamhet



2022 i karthet →
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell
Våra värdeord

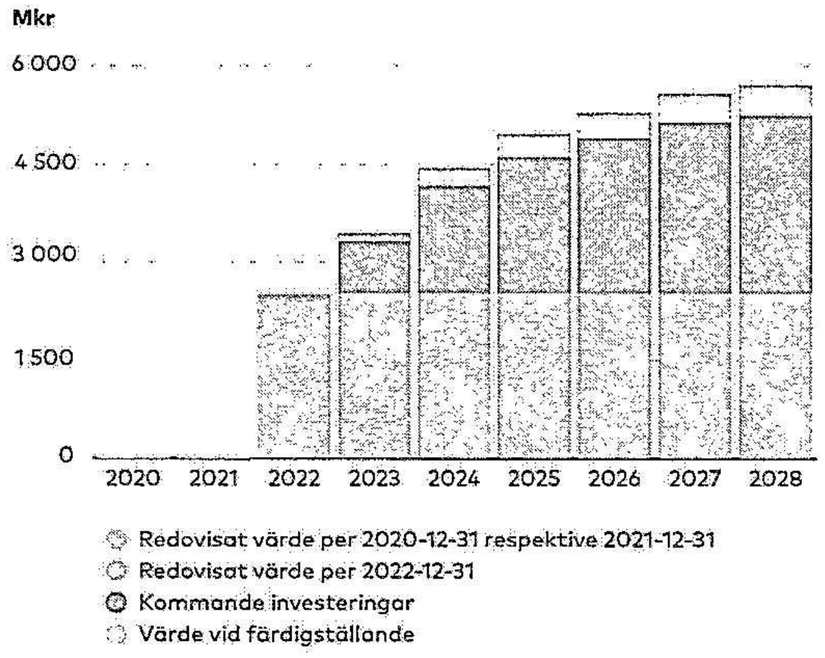
2022 i korthet

2022 i korthet
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell →
Våra värdeord →

Januari–december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 569 mkr (1 268).
- Rörelseresultatet uppgick till –747 mkr (260), varav –230 mkr (128) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Resultat före skatt uppgick till –929 mkr (75) och resultat efter skatt uppgick till –863 mkr (50).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till –20,89 kronor (1,59).

Värde på fastigheter för egen förvaltning
Färdigställda fastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning som idag är under produktion. Se **sidan 42.**



Nyckeltal koncernen

	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Projektrelaterade [1]		
Antal produktionsstartade boenden under perioden	**949**	1 615
Antal sålda boenden under perioden	**60**	800
Totalt antal boenden under produktion	**9 345**	9 410
Totalt antal bedömda byggrätter	**18 828**	20 112
Finansiella		
Förvaltningsfastigheter, mkr	**2 489**	2 276
Rörelseresultat, mkr	**–747**	260
Avkastning på eget kapital, %	**neg**	3,6
Soliditet, %	**32,5**	38,7
Räntetäckningsgrad, ggr	**neg**	0,8
Aktierelaterade		
Resultat per aktie, kr	**–20,89**	1,59
Eget kapital per aktie, kr[2]	**58,88**	44,34

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.



Malvina Scheja och Julia Hermansson på kontoret i Stockholm.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055393

En förändrad omvärld

2022 i korthet →
VD har ordet
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell →
Våra värdeord →

Vi har under de senaste åren varit med om omvälvande händelser i vår omvärld. Först pandemin som slog till för cirka tre år sedan och efter det Rysslands orättfärdiga invasion av Ukraina i februari 2022. Vi ser en ökad osäkerhet i det geopolitiska läget och i den makroekonomiska utvecklingen.

Under 2022 fick vi uppleva skenande inflation och kraftigt stigande räntor. Vi fick också erfara att marknaden för finansiering blev svårtillgänglig. Nya marknadsförutsättningar började råda och Magnolia Bostad påverkades givetvis också. Med kostnadsökningar på entreprenader, dyrare finansiering och höjda avkastningskrav har det varit svårt att produktionsstarta nya projekt.

Översyn och effektivisering
För att anpassa oss efter nya förutsättningar arbetade vi under året med kostnadsbesparingar och vi gjorde en översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande förutsättningar. På grund av fortsatt höga entreprenadkostnader har vi valt att senarelägga produktionsstarten för ett flertal projekt och har avbrutit förvärv där det inte funnits förutsättningar för att genomföra projekten enligt plan, totalt omfattande cirka 1 500 byggrätter. Vi har utöver detta även sålt drygt 700 byggrätter.

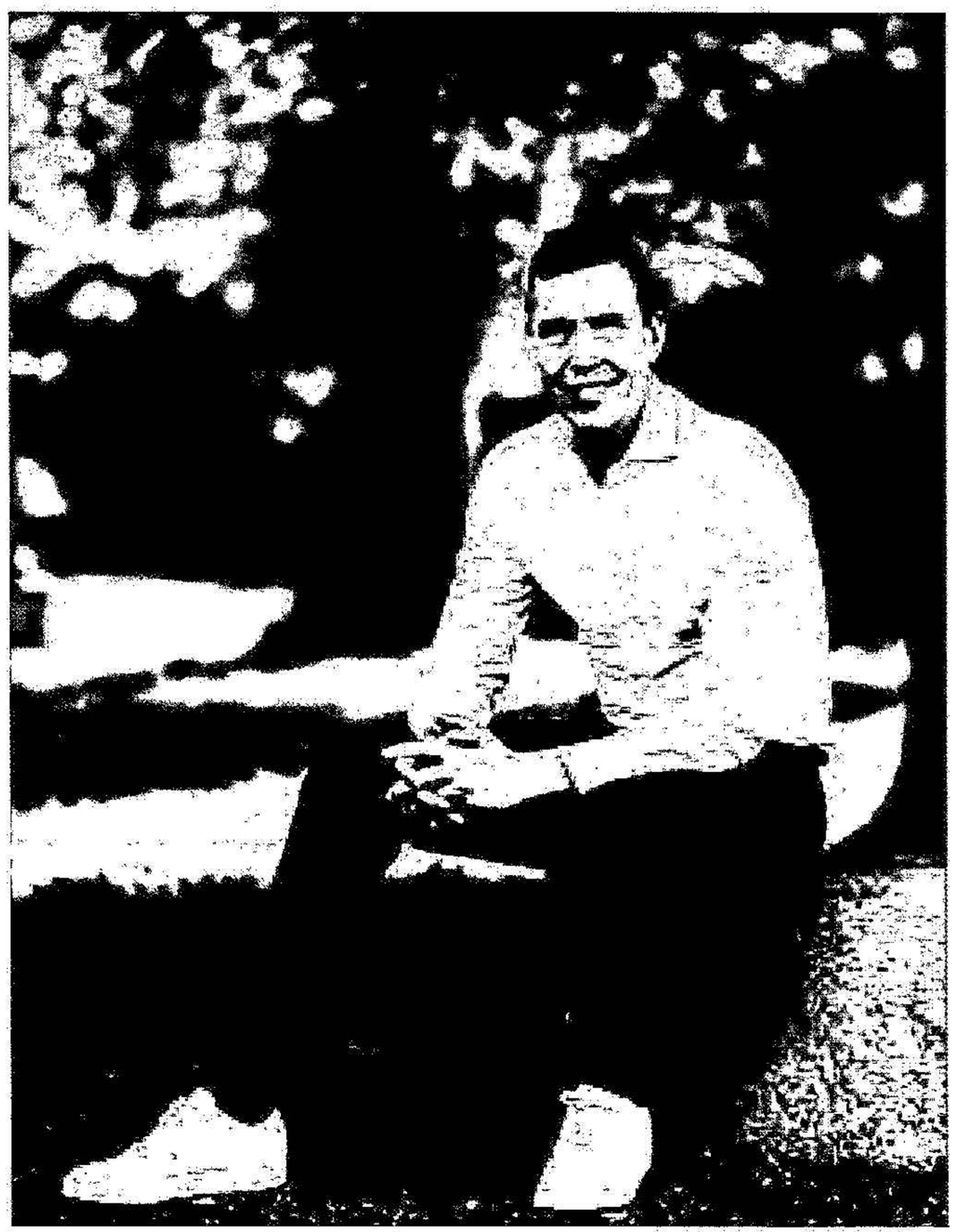
Vi har för 2022 negativa värderingseffekter och nedskrivningar, dels på grund av högre finansieringskostnader som för med sig högre avkastningskrav dels på grund av högre entreprenadkostnader. Även Hovrättens domar om begränsade hyreshöjningar för nyproducerade lägenheter med presumtionshyror har påverkat värderingarna.

Vid slutet av året hade vi cirka 9 300 bostäder i produktion

Produktionsstarter och bostäder i produktion
Under året produktionsstartade vi cirka 950 bostäder och färdigställde cirka 900 bostäder. Vid slutet av året hade vi cirka 9 300 bostäder i produktion, varav cirka 2 000 bostäder för egen förvaltning och cirka 7 300 bostäder är sålda till externa köpare. Dessa pågående projekt löper på och genomförs enligt befintliga tidsplaner.

Framåt
Denna förändrade omvärld med nya marknadsförutsättningar har lett till en avsevärt lägre aktivitet på transaktionsmarknaden och en mycket kraftig inbromsning för nyproduktionen av bostäder i Sverige, vilken vi ännu inte sett den fulla effekten av. Men de grundläggande fundamentala förutsättningarna för vår affär kvarstår. Det finns ett omfattande underskott av bostäder i Sverige och behovet av en fungerande nyproduktion kommer att vara stort för att klara Sveriges ekonomiska och sociala utveckling under kommande år.

Våra starka och engagerade ägare ger oss förutsättningar att ta vara på möjligheter i nuvarande marknad. Totalt under året har vi erhållit 700 miljoner kronor i nya kapitaltillskott av vårt ägarbolag HAM Nordic AB. Trots en svår obligationsmarknad kunde vi första halvåret emittera ytterligare ett grönt obligationslån och lösa in ett obligationslån före för-



Johan Tengelin, verkställande direktör.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055794

2022 i korthet →
VD har ordet
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell →
Våra värdeord →

Vi har enbart gröna obligationer och beviljades under året även gröna byggnadskreditiv

fall. Hållbarhet i finansiering liksom i projektutveckling ligger till grund för allt vårt arbete. Vi har enbart gröna obligationer och beviljades under året även gröna byggnadskreditiv.

Jag tror i skrivande stund att det inte kommer att dröja alltför länge innan inflationen kommer ner på mer normala nivåer, vilket bör leda till stabilare räntor, förbättrade finansieringsmöjligheter, mindre osäkerhet i kostnadsutvecklingen och en generellt ökad investeringsvilja.

Detta skulle ge oss bättre förutsättningar att handla upp totalentreprenader på rimliga nivåer och starta fler nya projekt. Fram till dess arbetar vi med befintliga möjligheter i nuvarande marknad. Vi har en stark marknadsposition och en hög genomförandekapacitet med goda möjligheter att fortsätta utveckla bostäder och nya samhällen även under rådande tuffa marknadsförutsättningar.

Jag vill tacka alla mina engagerade medarbetare, våra samarbetspartners och vår styrelse för det gångna året och ser med tillförsikt på framtiden.

Stockholm i april 2023

Johan Tengelin
Verkställande direktör



I Upplands-Bro utvecklar vi ett nytt samhälle med 2 300 bostäder

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055955

Händelser 2022

2022 i korthet →
VD har ordet →
Händelser 2022
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell →
Våra värdeord →

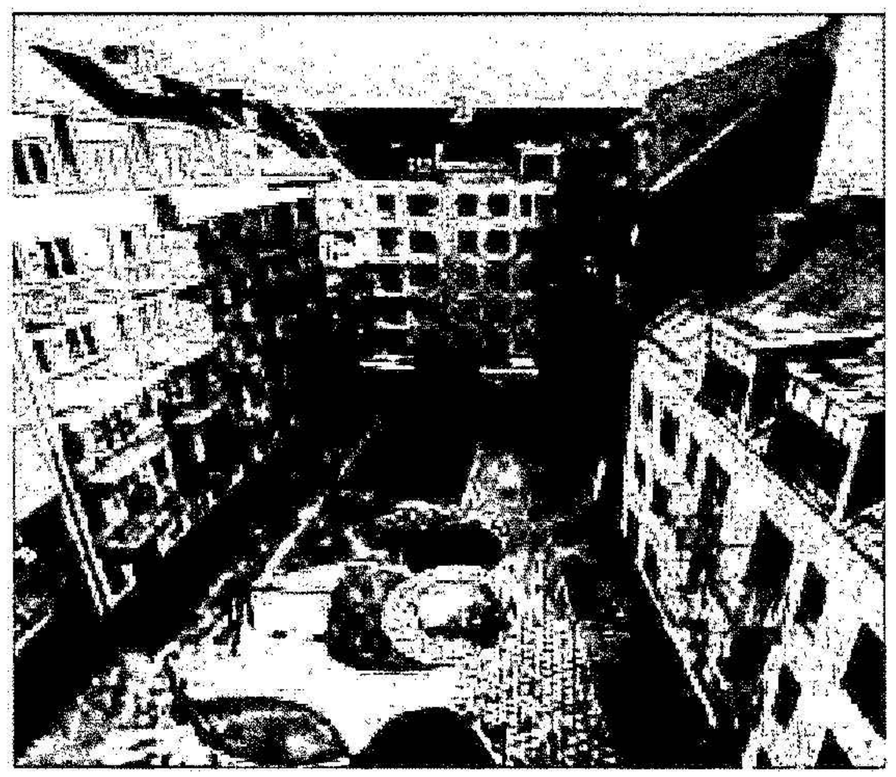
Ett försämrat marknadsläge
Radikalt försämrat marknadsläge under 2022. Kraftigt ökande inflation med stigande entreprenadpriser ledde till senareläggning av vissa produktionsstarter. Kostnadsmassan anpassades genom kostnadsbesparingar och en minskning av personalstyrkan. En översyn av byggrättsportföljen gjordes för att bättre passa nytt marknadsläge.

Produktionsstarter
Produktionsstartade drygt 950 bostäder, både för egen förvaltning och för försäljning.

Bostäder i produktion
9 300 bostäder i produktion per 31 december 2022, varav cirka 2 000 bostäder för egen förvaltning och cirka 7 300 bostäder sålda genom forward funding.



I Upplands-Bro växer ett nytt samhälle fram, se **sidan 48.**



Inflyttning i Magnolia Bostads projekt i Partille Port, se **sidan 54.**

Färdigställda boenden
Färdigställde cirka 900 boenden. Magnolia Bostad har nu sedan bolagets start totalt färdigställt över 6 700 boenden.

Aktiviteter för klimatet
- Anslöt till Science Based Targets Initiative (SBTi) och fick godkänt klimatmål. Detta innebär en bekräftelse på att bolagets klimatmål är vetenskapligt baserat och bidrar till att bromsa klimatförändringar i linje med Parisavtalet.
- Tog fram en strategi för klimatmål 2030 och började beräkna klimatpåverkan i projekt.

Aktieägartillskott
Magnolia Bostads ägare, Ham Nordic AB tillförde bolaget 700 miljoner kronor i kapitaltillskott.

areim
HOLMSTRÖM GRUPPEN

100 procent gröna obligationer
Emitterade nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 300 miljoner kronor nominellt inom ett ramverk om 1 500 miljoner kronor och noterade dessa på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Genomförde frivillig förtida inlösen till ett belopp av 180 miljoner kronor i utestående gröna obligationer.

Grönt byggnadskreditiv
Erhöll under året vårt första gröna byggnadskreditiv. Ambitionen är att all finansiering ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

Miljöcertifierade bostäder
100 procent av alla färdigställda bostäder 2022 var miljöcertifierade eller hade en miljöcertifiering på gång december 2022.

MILJÖ BYGGNAD

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055996

Detta är Magnolia Bostad

2022 i korthet →
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad
Mål och strategi →
Affärsmodell →
Våra värdeord →

Magnolia Bostad är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen. I slutet av 2022 hade vi drygt 9 300 boenden i produktion, varav de flesta kommer att stå klara för inflyttning inom de kommande fyra åren.

Vi utvecklar bostäder både för egen förvaltning och för försäljning, såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Verksamheten 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 fonder och entiteter som förvaltas och rådges av Areim AB.

Projektet Segelflygaren i Örebro.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, E FH2
20230517053597

Mål och strategi

2022 i korthet →
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi
Affärsmodell →
Våra värdeord →

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

Affärsidé
Vi utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

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

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

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

Verksamhetsmål
- Drygt 6 000 färdigställda boenden i egen förvaltning, eget ägande och ägarandel i JV.
- Lägesbild i december 2022: 384 boenden.

Finansiellt mål
- Minst 30 procent soliditet.
- Utfall december 2022: 32,5 procent.

Hållbarhetsmål
Hållbarhetsrapportering, se sidorna 114–125.

Projektet Brogårdstaden i Upplands-Bro.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055598

Affärsmodell

2022 i korthet →
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell
Våra värdeord →

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 genom forward funding 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

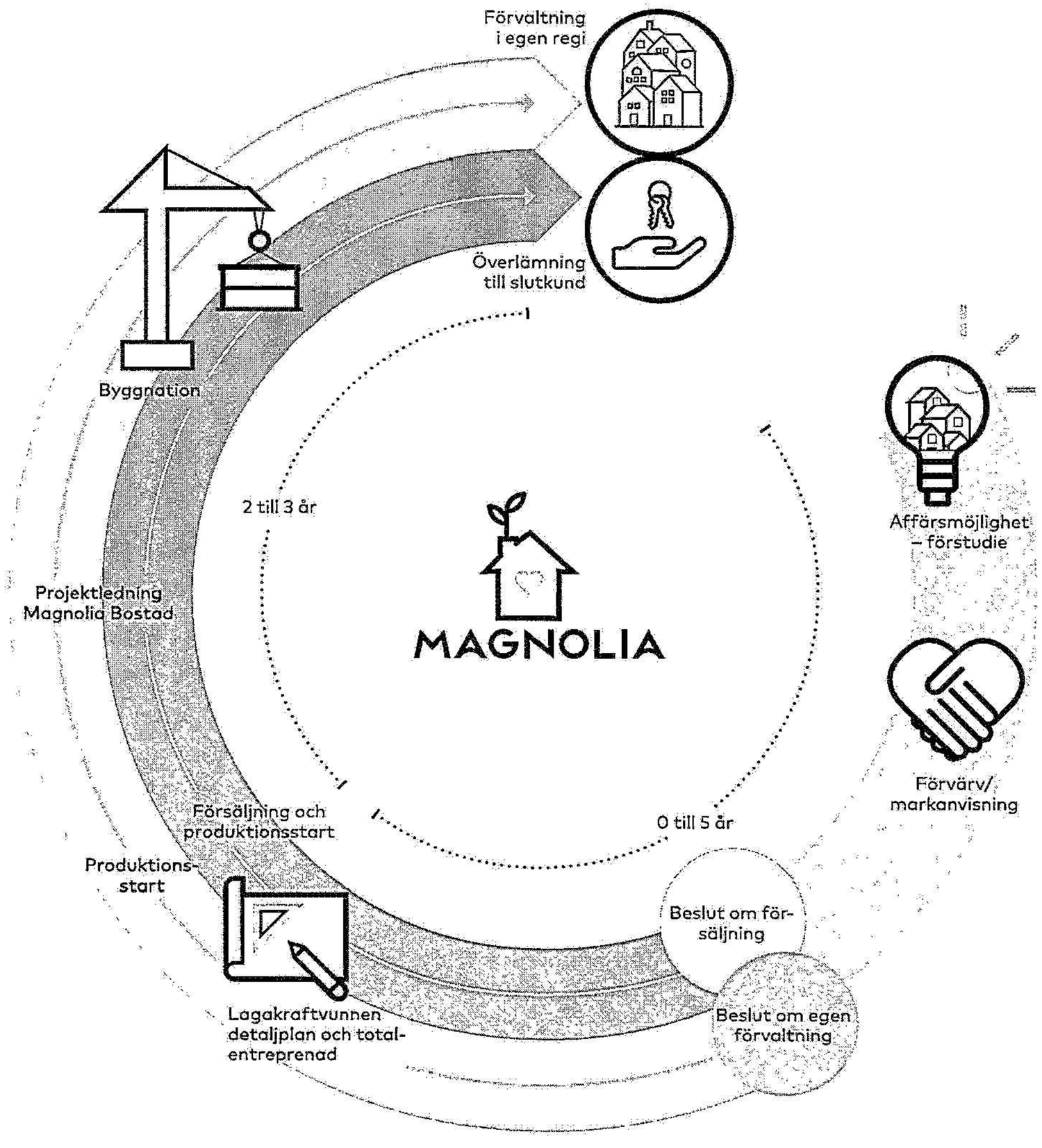
Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter.

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 goda och trygga boendemiljöer och att välja material



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517055799

2022 i korthet →
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell
Våra värdeord →

och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Magnolia Bostads arkitekter arbetar dels med att utveckla egna projekt dels med att tillsammans med våra affärsutvecklare och projektutvecklare samarbeta med anlitade arkitektkontor, se **sidan 58.**

Parallell utveckling
Parallellt med förvärv av mark inleds arbetet med att utveckla nya samhällen och bostäder. Projektutvecklare, arkitekter och entreprenörer är alla inkopplade tidigt i processen vilket ger oss förutsättningar att utveckla hållbara, trygga områden med kostnadseffektiva lösningar både för byggnation och förvaltning. Tidigt i processen har vi även kontakt med eventuella köpare.

Livscykelperspektiv för hållbarhet
Vi utgår från ett livscykelperspektiv när vi utvecklar bostäder och strävar efter att uppnå eller överträffa kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Vårt 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. Finansieringen av utvecklingen av bostäderna följer vägen genom livscykeln. Vi arbetar med hållbar finansiering bestående av exempelvis gröna obligationer och gröna byggnadskreditiv, se **sidan 14.**

Klimatneutralitet
Genom materialval, energi och återbruk arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi mäter vårt klimatavtryck enligt Greenhouse gaz protocol (GHG) och under 2022 godkände Science Based Targets Initiative (SBTi) bolagets klimatmål som vetenskapligt baserat och bidragande till att bromsa klimatförändringar i linje med Parisavtalet. I samarbete via HS30, LFM30 och ÖBKN 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, se **sidan 23.**

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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O0

Vi är stolta, hungriga och långsiktiga

2022 i korthet →
VD har ordet →
Händelser 2022 →
Detta är Magnolia Bostad →
Mål och strategi →
Affärsmodell →
Våra värdeord

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.

Magnoliakompis
En magnoliakompis får du som nyanställd på Magnolia Bostad. Kompisen hjälper till med både stort och smått, välkomnar, visar runt, är tillgänglig och svarar på frågor.

– Tack vare min magnoliakompis behövde jag aldrig fundera på vart jag skulle vända mig i olika frågor. Jag kände mig välkommen och fick en bra start. Det dröjde inte länge innan jag var inne i magnoliakulturen, säger Fredrik Wessner som anställdes under 2022 och fick Jonathan Strömbäck som sin magnoliakompis.



Jonathan Strömbäck och Fredrik Wessner.

Magnolia Labs
Under 2022 etablerade vi vårt nya utbildningskoncept Magnolia Labs. Tre föreläsningar genomfördes för alla i bolaget om bland annat mångfald och inkludering samt miljöcertifieringar.

Våra värdeord

Stolt
Vi är stolta över att vara en av Sveriges ledande samhällsutvecklare. 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.

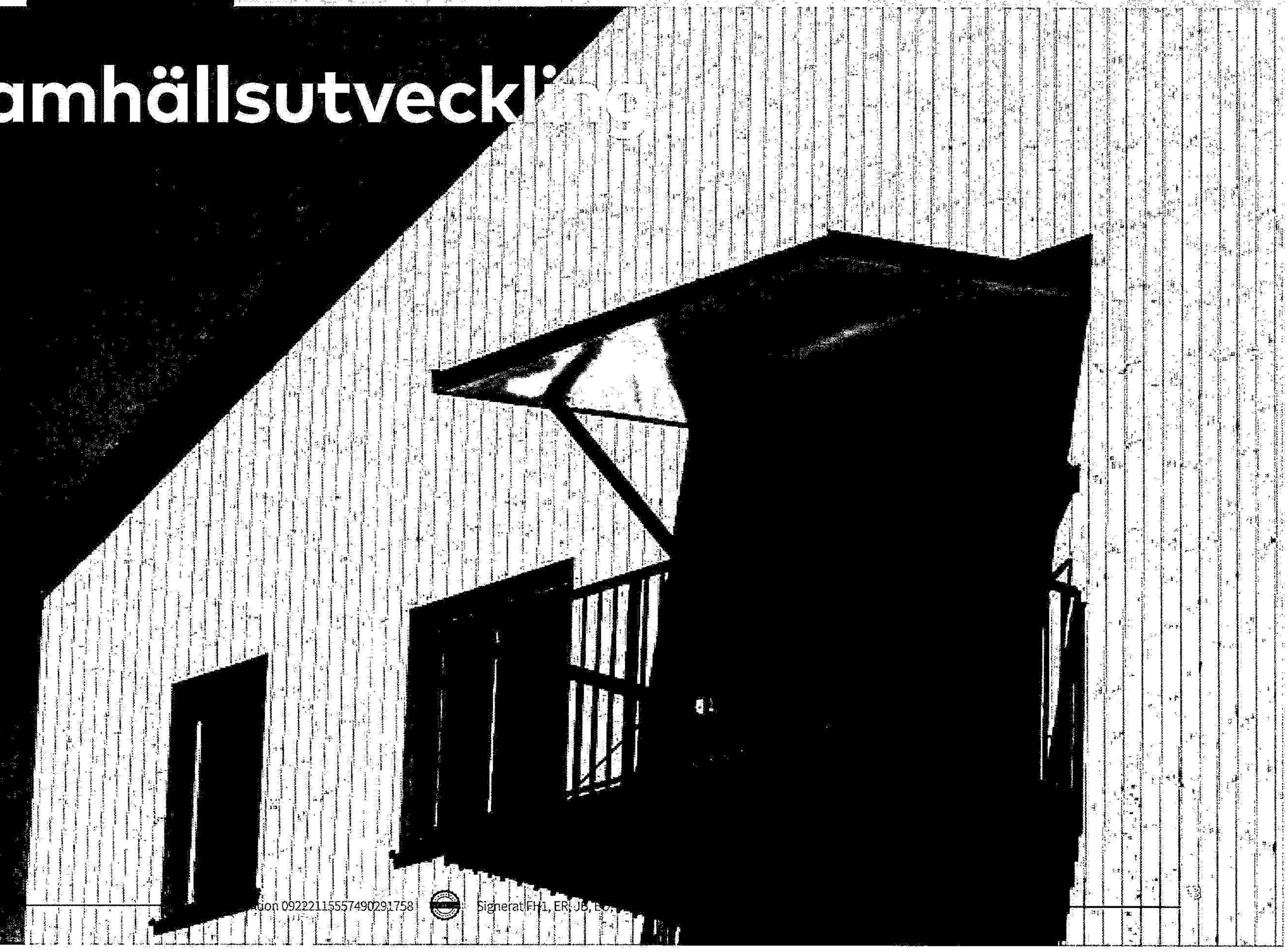
Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O1

Hållbar samhällsutveckli

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
- Klimatansvar →
- Miljöansvar →
- Socialt ansvar →
- Affärsetiskt ansvar →
- Ekonomiskt ansvar →

Dubbel materialitet →



MAGNOLIA

ion 09222115557490291758 Signerat: FH1, ER, JB, LO,

20230517056O2

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →

Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →

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

Dubbel materialitet →

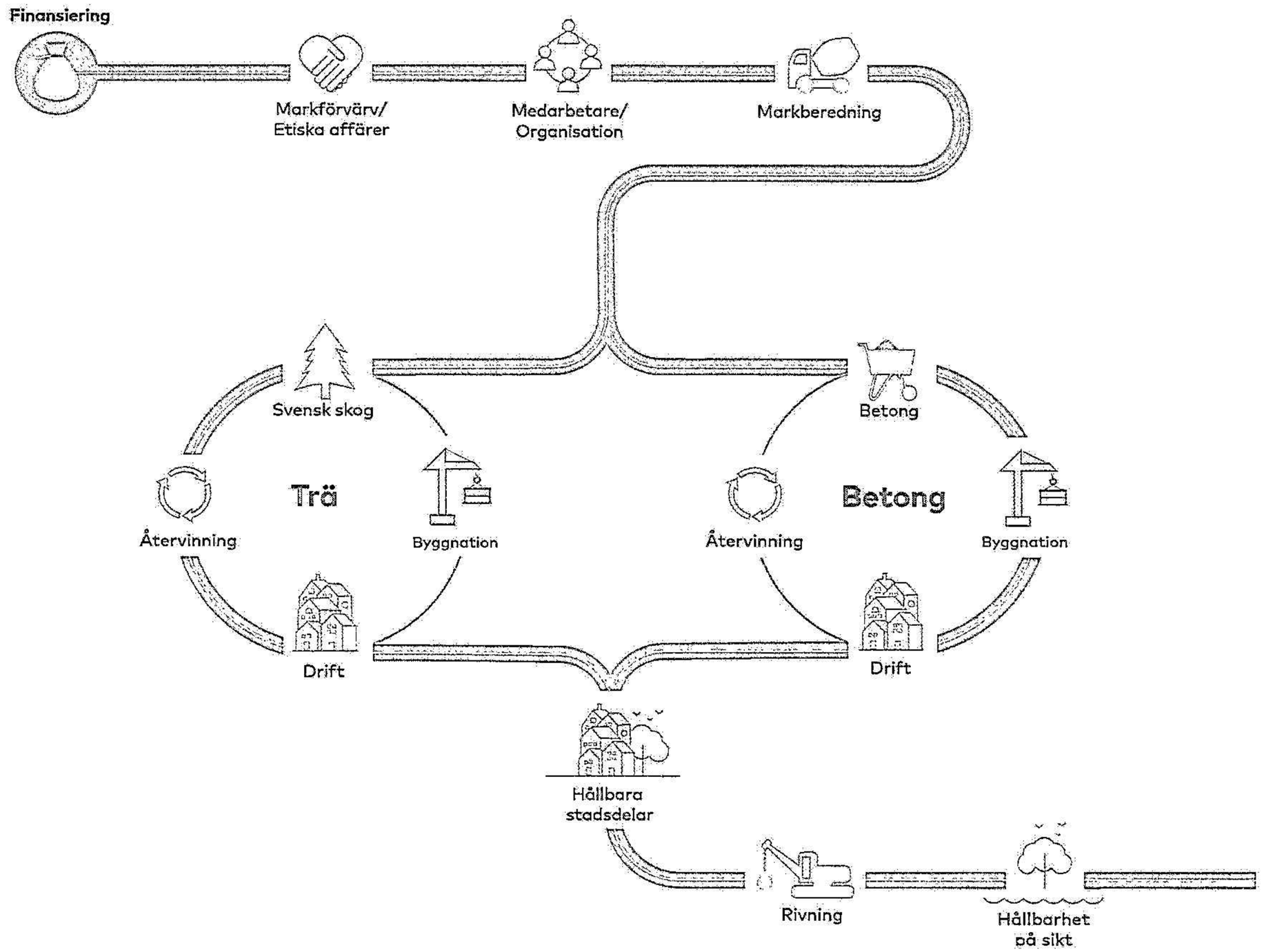
Magnolia Bostad utgår ifrån ett livscykelperspektiv vid utveckling av nya samhällen och bostäder. Redan när vi projekterar ett bostadsområde planerar vi för att marken vi bygger på ska kunna nyttjas av framtida generationer.

Vi bygger miljöcertifierade bostäder och trygga stadsdelar som passar en bred grupp av människor. Byggnationen står för en mycket stor del av en byggnads totala klimatpåverkan sett över hela byggnadens livscykel. Genom val av material samt cirkulära och energieffektiva lösningar arbetar vi för att minimera vår miljö- och klimatpåverkan i produktion och förvaltning.

För fastigheternas framtida drift planerar vi för förnybar energi och för att de som bor i bostäderna ska kunna välja att göra hållbara val i sin vardag. Vi arbetar exempelvis med laddinfrastruktur för elbilar och med smarta styrsystem för delning av hushållsel och värme.

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering. I dagsläget är alla våra utestående obligationsprogram gröna och vi erhöll under året vårt första gröna byggnadskreditiv. Vår ambition är att all vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

Magnolia Bostad-vägen, ett livscykelperspektiv



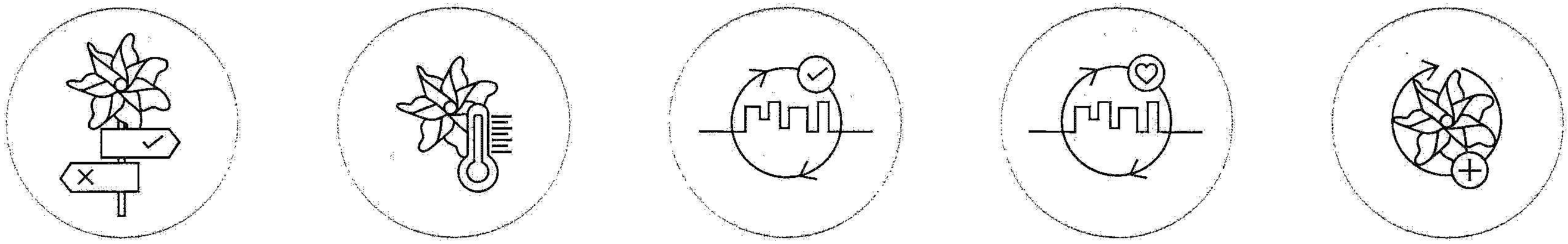
Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O3

Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet →

Vi lanserade ett program för hållbart byggande i Almedalen 2022. Detta program sammanfattar hur Magnolia Bostad bidrar till en hållbar produktion och förvaltning av fastigheter.



1 Vi gör medvetna val av material, energi och utformning.

Det ska vara enkelt för våra kunder att bo och leva hållbart. Vår ambition är att minimera byggnadernas klimatpåverkan genom energisnål teknik, hållbara materialval och cirkulära lösningar.

Vi utvecklar våra projekt för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

Exempel: projektet Näsängen i Åkersberga, se **sidan 16.**

2 Vi mäter och följer upp vårt klimatarbete enligt standarden GHG.

Vi är anslutna till Science Based Targets Initiative (SBTi), vilket innebär att vårt klimatmål är vetenskapligt baserat och i linje med Parisavtalet.

För att bli klimatneutrala 2030 samarbetar vi i branschen genom HS30 (Hållbart Stockholm), LFM30 (Lokal Färdplan Malmö) och ÖBKN (Östergötland Bygger Klimatneutralt).

GHG: Green House Gas Protocol

3 Vi ökar andelen återbruk och cirkulära lösningar.

Återbruk av material kan vara exempelvis återbrukat tegel och byggavfall. Cirkulära lösningar kan handla om uppvärmningssystem som ska möjliggöra återvinning av värme/kyla för att minska den totala energiförbrukningen.

Exempel: projektet Norrsken i Östersund, se **sidorna 55–56.**

4 Vi arbetar med flera hållbarhetsfaktorer parallellt.

Förutom klimat, miljö, affärsetik och ekonomi är även sociala faktorer, som trygghet viktiga inslag i de stadsdelar vi utvecklar.

BoTryggt 2030 ligger till grund för arbetet med arkitektur och projektutveckling. Genom att stödja lagidrott bidrar vi till ökad mångfald och inkludering.

Vårt affärsetiska ansvar handlar om att vi har kontroll på vår verksamhet och värdekedja.

5 Vi ställer om så mycket vi kan.

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

Vi är en del av energiomställningen i fastighetsbranschen där strategin är att öka andel förnybar energi, energieffektiva lösningar samt energilagring. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor är kopplade till i FNs globala hållbarhetsmål.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O4

Projektet Näsängen i Åkersberga – ett spännande exempel på hållbart byggande

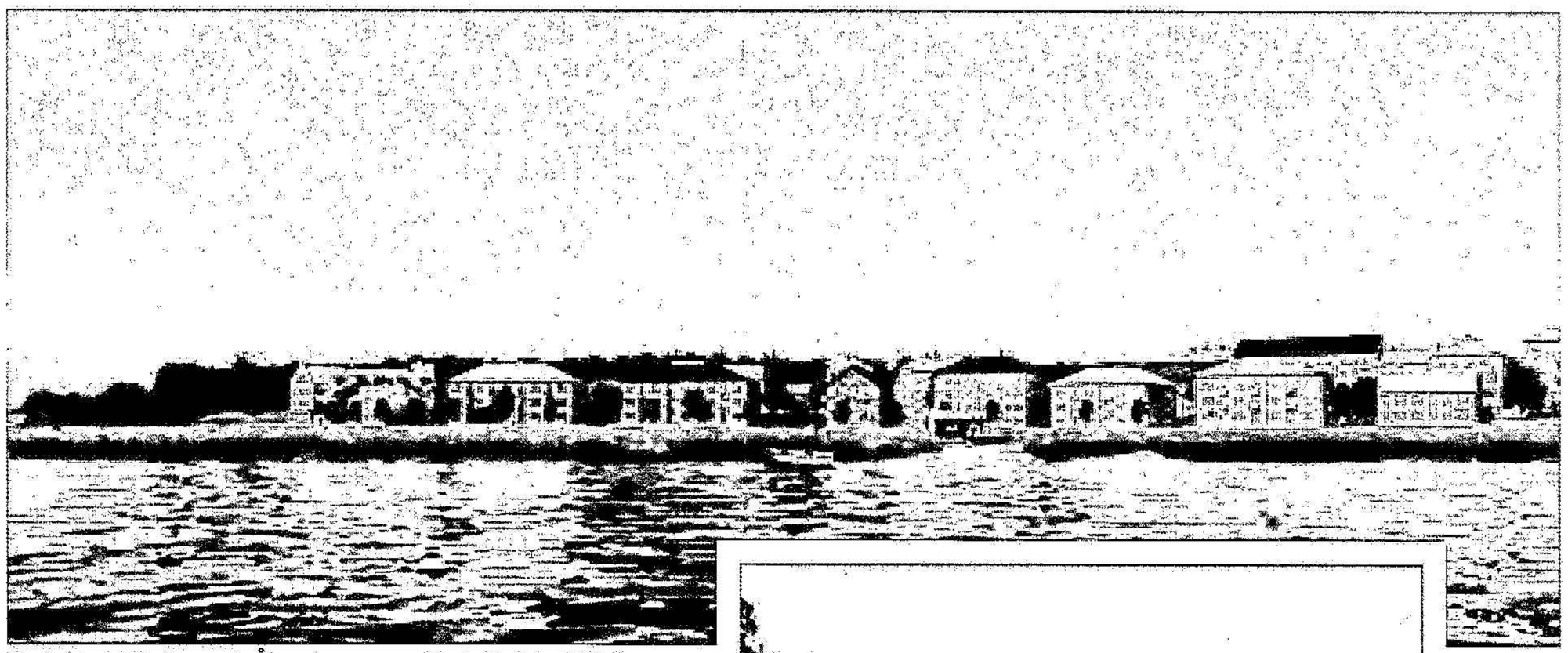
Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet →

Vid Täljövikens strand strax sydväst om centrala Åkersberga utvecklar Magnolia Bostad i JV med Heimstaden Bostad stadsdelen Näsängen. Förutom närheten till vatten finns tillgång till värdefulla naturområden och ett kulturlandskap med lång historia.

Stadsdelen, med plats för cirka 4 000 nya invånare, utvecklas till att bli ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar. Det här är ett projekt med höga hållbarhetskrav och fokus på energibesparande lösningar. Detaljplanen för Näsängen inkluderar ett hållbarhetsprogram som delvis ligger till grund för utvecklingen av området. Projektet är en del av Åkersbergas utveckling från förort till en skärgårdsstad med visionen att skapa en attraktiv och hållbar småstadsmiljö vid vattnet. Ambitionen är att utveckla en hållbar stadsdel delvis byggd i trä, ett material som lagrar koldioxid och är enkelt att återbruka, med fokus på sociala ytor för olika behov samt en grönstruktur för ekosystemtjänster.

EU:s taxonomi kommer att utgöra en grön tråd genom arbetet, och projektet planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver 4.0, Svanen eller likvärdig standard. Det handlar både om att minimera den negativa miljöpåverkan och om att bidra till positiv utveckling.

Näsängen är planerad på ett sätt som underlättar en hållbar livsstil för invånarna. Detta sker bland annat genom en energieffektiv bebyggelse, genomtänkt arkitektur, energisnål teknik och en medvetenhet kring energiförbrukning. Effektiva och attraktiva transporter ska prioriteras i stadsdelen där fotgängare, cyklister och kollektivtrafik är i fokus, men där det även ges möjligheter till parkeringsplatser med utbyggd laddinfrastruktur för elbilar.



Projektet Näsängen i Åkersberga med totalt cirka 1 700 bostäder. Visionsbilder.

Trygghet är en av de mest väsentliga delarna i Näsängens hållbarhetsprogram. Det handlar om att skapa en stadsdel där var och en kan röra sig under alla tider på dygnet utan att känna rädsla. Genom att följa BoTryggt2030s handbok för planering av säkra och trygga livsmiljöer skapar vi förutsättningar för inkludering, trygghet, jämställdhet, tillgänglighet, hälsa och välmående.



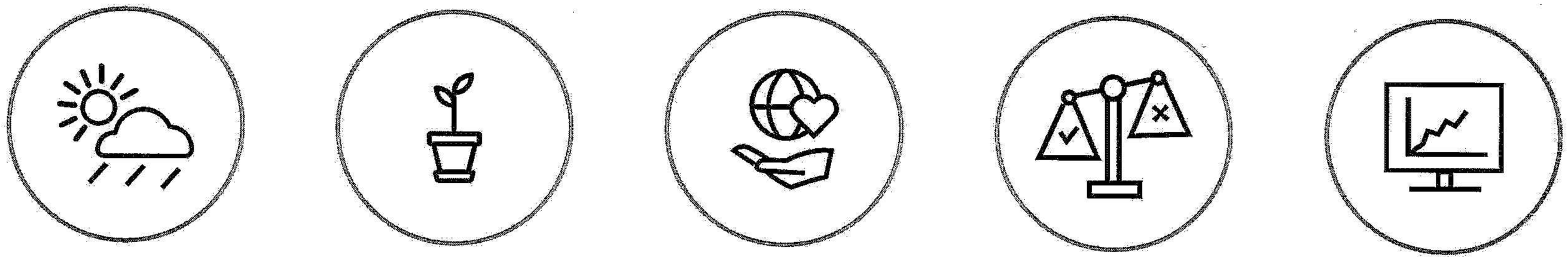
Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O5

Vårt ansvar som en hållbar samhällsutvecklare

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

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare
Klimatansvar
Miljöansvar
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet



Klimatansvar
Bygg- och anläggningsbranschen står för ungefär 20 procent av Sveriges totala utsläpp. Vi har ett stort ansvar att försöka minimera denna påverkan, **sidan 18.**

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, **sidan 20.**

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, **sidan 22.**

Affärsetiskt ansvar
Inom samhällsbyggnad är affärsetik viktigt för medarbetare, ledning och styrelse, men också för samarbetspartners och leverantörer genom värdekedjan, **sidan 25.**

Ekonomiskt ansvar
För oss innebär vårt ekonomiska ansvar att arbeta för en hållbar lönsam tillväxt och möjliggöra allokering av kapital till hållbara fastigheter, **sidan 27.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O6

Klimatansvar

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar
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 med att integrera vårt klimatansvar i våra processer för att uppnå resultat med kvalitet.

Klimatansvar i korthet, 2022

Klimatavtryck [1]	2 995 600 CO_2e
Klimatmål	Anslöt oss till SBTi (Science Based Target Initiative) för att arbeta mot klimatneutralitet.
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 122.**
[2] Data insamlad av Magnolia Bostad och beräkningar utförda av Cicero föregående år 2021. För mer information se Magnolia Bostads hemsida.

Utvalda händelser 2022

- Anslöt oss till SBTi (Science Based Target Initiative) för att arbeta mot klimatneutralitet. Detta är en bekräftelse på att bolagets klimatmål är vetenskapligt baserat och bidrar till att bromsa klimatförändringar i linje med Parisavtalet.
- Minskade vårt klimatavtryck med 43 procent för scope 1 och 2, i linje med bolagets klimatmål Science Based Targets.
- Deltog i HS30:s arbetsgrupp för klimatberäkningar och klimatmål för att bidra till branschens arbete med Agenda 2030 och omställning till klimatneutralitet 2030.
- Tog fram en strategi för vårt klimatmål 2030 och började att beräkna klimatpåverkan i projekt.
- Gick med initiativet ÖBKN (Östergötland Bygger KlimatNeutralt)
- Startade utbildning för medarbetare i 5-punktsprogrammet för hållbart byggande.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2023

- 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, LFM30 och ÖBKN.

[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.

Agenda 2030

För klimatet 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 med klimatfrågan genom klimatanpassningar, minskad påverkan på klimatet och genom olika klimatengagemang.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 117–118.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O7

"Att vara transparenta och dela kunskap är viktigt för att accelerera farten i klimatarbetet"

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →

Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →

Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →

Klimatansvar

Miljöansvar →

Socialt ansvar →

Affärsetiskt ansvar →

Ekonomiskt ansvar →

Dubbel materialitet →

Vi har intervjuat Andreas Holmgren, hållbarhetschef på Treano Bygg och initiativtagare samt ordförande för LFM30. Han är även gruppledare för området Design, process och klimatkalkyl inom LFM30.

Vad är LFM30?
– LFM30 är ett lokalt initiativ och Malmös lokala färdplan för en klimatneutral bygg-, anläggnings- och förvaltningssektor till 2030. Detta betyder netto noll CO_2-utsläpp. I och med att hälften av medlemmarna är rikstäckande företag så används LFM30s metodik i hela Sverige.

Hur bidrar LFM30 i omställningen till en klimatneutral bygg- och fastighetsbransch?
– Det finns ett stort behov i branschen av att samla hela värdekedjan och tillsammans sätta upp mål, åtgärder och genomföra projekt för att minska utsläppen. Dessutom finns en stor potential för lönsamma investeringar när vi planerar långsiktigt och bygger och renoverar hållbart.

– LFM30 stöttar sina drygt 200 medlemmar med kompetensutveckling avseende klimatpositiv byggnation och förvaltning av fastigheter och anläggningar. Tillsammans tar vi fram rekommenderade kriterier (till exempel vid upphandling), metoder för klimatberäkning som vi testar i projekt och identifierar åtgärder för att uppnå branschens klimatmål. Vi verkar också för gröna finansieringslösningar som syftar till att stimulera investeringar med lägre klimatpåverkan.

I stora drag, hur ser LFM30s klimatfärdplan ut för att uppnå klimatneutralitet 2030?
– Våra medlemmar har huvudansvaret för att uppnå sitt klimatlöfte till LFM30, som består av följande delstrategier:

- Affärsmodeller, incitament och samverkan
- Cirkulär ekonomi och resurseffektivitet
- Design, process och klimatkalkyl
- Klimatneutrala byggmaterial
- Förvaltning, drift och underhåll
- Klimatneutral byggarbetsplats och transporter.

För att lyckas krävs att alla bidrar till färdplanen. Medlemmarna ska årligen mäta och redovisa sin förflyttning i förhållande till vår gemensamma målbild. Att vara transparenta och dela information är en viktig del i kunskapsspridning och att snabbt accelerera farten i klimatarbetet.

Vilka är de största utmaningarna för branschen för att uppnå klimatmålet 2030?
– De stora utmaningarna är prisökningarna i samhället. Det finns dock stora möjligheter att göra kraftiga minskningar av CO_2-utsläpp utan negativa kostnadseffekter. Här kan LFM30 spela en avgörande roll för att tillsammans identifiera dessa möjligheter till klimatförbättringar i branschen. Klimatkompensation (återbetalning av negativa utsläpp) är nödvändigt för att nå målgränsvärdet för klimatneutralitet.



Andreas Holmgren är hållbarhetschef på Treano Bygg och initiativtagare samt ordförande för LFM30.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O8

Miljöansvar

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar
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.

Miljöansvar i korthet, 2022	
Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Planerade eller klara certifieringar på färdigställda projekt	Antal boenden 901 Andel 100 %
Grön finansiering	100 % gröna obligationer
Miljörevisioner	9

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

Utvalda händelser 2022

- 100 % av alla färdigställda bostäder 2022 miljöcertifierades eller har en miljöcertifiering på gång.
- Utförde miljörevisioner genom extern miljörevisor för projekt i projekteringsfas och produktionsfas.
- 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.
- Utbildade medarbetare inom Magnolia Bostad i miljöcertifieringar.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2023

- 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.

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 117–118.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056O9

"Bygg- och fastighetsbranschen kan bäst främja ekosystemet genom att efterlikna det naturliga"

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet →

Vi har pratat med Karin Morell om miljöaspekter vid nyproduktion och förvaltning av fastigheter samt om hur vi bäst kan främja ett fungerande ekosystem. Karin arbetar som projektledare med fokus på biologisk mångfald och tillhör divisionen Bioekonomi och hälsa på RISE Research Institutes of Sweden.

Vad innebär hållbar stadsutveckling ur ett ekologiskt perspektiv?
– Att genom noggrann planering och förvaltning främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Det innebär också att beakta resursanvändning och att till exempel minska stadens klimatpåverkan genom klimatsmarta mobilitetslösningar. Det är dock viktigt med ett helhetstänk och att ta hela värdekedjan i beaktning och inte bara det som går att se eller ta på i en stadsmiljö.

Vad betyder ett fungerande ekosystem och hur kan bygg- och fastighetsbranschen bäst främja det?
– Biologisk mångfald kan räknas som en viktig komponent för fungerande ekosystem. Ekosystem med hög mångfald är ofta motståndskraftiga och återhämtar sig snabbt från störningar, och anpassar sig exempelvis bättre till ett varmare klimat. Bygg- och fastighetsbranschen kan bäst främja ekosystemen genom att undvika exploatering i eller i anslutning till värdefulla naturområden och planera på ett sätt som gör att träd, våtmarker och andra ekologiska strukturer kan bevaras.

Vilka lagar/regler för mindre miljöpåverkan styr utvecklingen inom ekosystem och biodiversitet?
– Nationellt är det Miljöbalken och Plan- och bygglagen som styr. Sen finns flertalet internationella ramverk såsom det nyligen stiftade globala ramverket för biologisk mångfald (Montreal-Kunming) och EU:s taxonomi, vilka troligen kommer att sätta tonen för utvecklingen. Det finns även frivilliga initiativ under utveckling som ska stötta organisationer att sätta egna mål i linje med vetenskapen och policyer, exempelvis Science Based Targets for Nature.

Vilka miljöaspekter är viktiga för fastighetsbranschen att beakta?
– För nyproduktion bör man, i linje med den så kallade skadelindringshierarkin, i första hand undvika och i andra hand minimera skada på naturvärden. Detta är de viktigaste stegen att följa för att främja biologisk mångfald i planeringsprocessen. I tredje och fjärde hand bör värden återskapas respektive kompenseras för. Här är det viktigt att ha ekologisk kompetens med sig från tidiga skeden.

Vid förvaltning är det viktigt att tillämpa ett helhetstänk vid planering av insatser. Ska vilda pollinatörer som bin och fjärilar gynnas behöver de exempelvis dels pollen och nektar från tidig vår till sen höst, dels sandblottor, död ved, värdväxter eller andra boplatser. Vidare behöver entreprenörer veta hur olika biotoper ska skötas för att upprätthållas. Vad gäller plantering av träd och blommor ska det vara regionalt eller lokalt anpassade arter, för att inte hota den genetiska mångfalden. Många ängsfröblandningar innehåller en blandning från Sveriges olika hörn, eller till och med exotiska arter – här är det viktigt att handla från rätt leverantörer, eller samla in fröer själv (eller tillsammans med nyfikna hyresgäster!) i närområdet.



Karin Morell arbetar som projektledare med fokus på biologisk mångfald på RISE Research Institutes of Sweden.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 10

Socialt ansvar

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar
Miljöansvar →
Socialt ansvar
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, 2022	
Fotbollbarhet	Vi stöttar cirka 30 fotbollsklubbar för tjejer- och damer runtom i landet
Samarbetsinitiativ	8 stycken
Medarbetare	46 % kvinnor och 54 % män

Utvalda händelser 2022

- Stöttar cirka 30 fotbollsklubbar för tjej- och damfotboll. Vi bidrar på detta sätt till att vara en aktiv kraft på de platser vi utvecklar bostäder.
- Tog ytterligare steg i socialt samhällsengagemang i och med ett partnerskap med Mitt Liv för att bidra till en öppnare och mer inkluderande arbetsmarknad.
- Utbildade genom Mitt Liv alla medarbetare i mångfald och inkludering.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2023

- Vidareutveckla vår sociala screening och öka integrering av sociala frågor i hela vår process från projektets början till färdigställande och förvaltning.
- Ta fram en social verktygslåda att använda i projektutveckling utöver BoTryggs checklista.
- Utveckla våra samarbetsinitiativ vidare och öka aktivt engagemang och deltagande hos medarbetare.

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 medarbetarundersökningar.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 117–118.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056111

Våra åtta samarbetsinitiativ inom social hållbarhet 2022

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet →

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 damfotbollsföreningar 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.

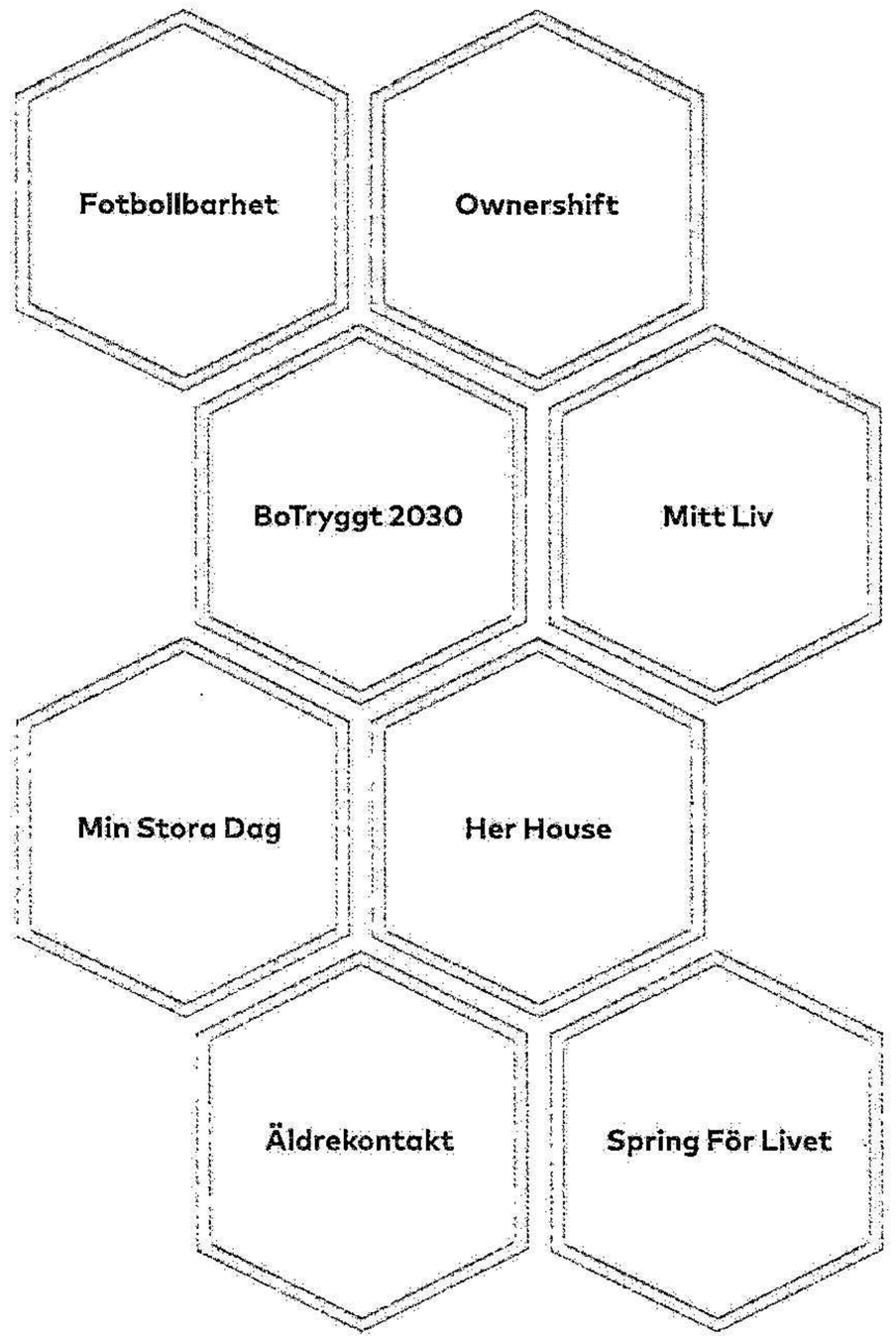
Mitt Liv
Vi är partner till Mitt Liv, vars syfte är att aktivt bidra till en mer öppen och inkluderande arbetsmarknad. Magnolia Bostads medarbetare ges möjlighet att bli mentorer i Mitt Livs Chans – Sveriges största mentorprogram för akademiker med utländsk bakgrund som saknar jobb motsvarande sin kompetens.

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 fastighetsbranschens stora motions- och välgörenhetslopp Spring För Livet. Alla intäkter går oavkortat till UNICEF:s projekt i Malawi där Spring för Livet bidrar till en bättre framtidsutsikt för barn.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 12

"För att skapa integration räcker det inte med att kasta ut en boll"

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet →

Kan en fotboll förändra samhället? Absolut, menar vi på Magnolia Bostad. Som engagerade sponsorer till tjej- och damfotbollslag runt om i Sverige har vi med egna ögon fått uppleva hur fotbollen kan bli ett verktyg för demokrati, jämställdhet och integration. För att ytterligare förstå idrottens roll i samhället och bredda vårt perspektiv kontaktade vi David Ekholm, som forskar inom socialt arbete och välfärd.

Fotbollsspelaren som blev forskare
För David Ekholm har föreningslivet varit en viktig del av uppväxten. Han började spela fotboll i Linköping som 6-åring, i Vikingstad SK och senare i Malmslätts AIK. Han har också haft olika uppdrag som ledare och tränare och sett idrottens sociala betydelse. Intresset för idrott har han med sig i sin roll som forskare.

– I min forskning studerar jag hur idrott används som ett sätt att komma till rätta med sociala problem och åstadkomma förändring. Det blir allt vanligare att använda idrott som ett verktyg för sociala ändamål, både internationellt och i Sverige. Ofta sker det i samverkan mellan kommuner, idrottsföreningar och andra samhällsaktörer.

Idrott som verktyg mot utanförskap
Även om satsningar på föreningsliv för med sig mycket gott, så är det inte helt oproblematiskt att se idrott som en lösning på sociala problem, menar David. I sin forskning har han vridit och vänt på frågan.

– Idrott i sig leder kanske inte till integration. Däremot kan föreningslivet öppna dörren till möten mellan människor från olika bakgrund och samhällsgrupper. Men om det ska leda till integration måste dessa möten präglas av jämlikhet och ömsesidighet.

Fotboll på lika villkor
Som grund till sin forskning har David bland annat studerat det växande fenomenet midnattsfotboll, där barn och unga från socialt utsatta områden får möjlighet att träffas på helger och spela fotboll tillsammans. I Davids forskning finns exempel möten mellan barn och unga från olika samhällsgrupper. Då kan de möten som sker i idrotten få andra innebörder än vad som ofta eftersträvas.

– I sådana möten blir ojämlikheten uppenbar. Vissa föräldrar skjutsar i stora bilar, spelarna har reklam på tröjorna och matcherna får ojämnt resultat. Därför räcker det inte med att bara kasta ut en boll och tro att man löst integrationsfrågan. För att lyckas skapa integration på riktigt krävs det att möten sker på likartade villkor. Det kan också handla om att hitta former att tona ner tävlingsmomentet och istället fokusera på samarbete, menar David.

Aktiviteterna bör vägledas av deltagarna
Forskningen visar tydligt att det är svårare att engagera tjejer med utländsk bakgrund i föreningslivet. Vid de tillfällen då David studerat midnattsfotboll på plats har många tjejer varit där och tittat på, men det har varit väldigt få som själva har deltagit på plan.

– Ofta blir killars deltagande en norm inom idrott och aktiviteterna formas i relation till det. Därför är det viktigt att lyssna på tjejernas viljor och låta aktiviteterna vägledas av de som man vill ska delta, säger David.



David Ekholm är universitetslektor och docent vid Linköpings universitet samt redaktör och medförfattare till boken "Idrottens kraft? Ungas livsvillkor och ojämlikhetens problem i en segregerad stad".

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 13

Affärsetiskt ansvar

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt 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 vVD & CFO och chefsjurist ingår. Bolagets Skyddskommitté bevakar bolagets arbetsmiljöfrågor, chefsjurist är ordförande och HR-chef, skyddsombud och arbetstagarrepresentant ingår.

Affärsetiskt ansvar i korthet, 2022	
Uppförandekoder	100% signerade och undertecknade av medarbetare, samarbetspartners, och mottagare av sponsring.
Uppförandekoder	Uppdaterades 2021
Korruptionsärenden	Inga

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 2022
- Tog fram en Hållbarhetspolicy
- Uppnådde 100 procent signerade uppförandekoder i avtal med medarbetare, samarbetspartners och mottagare av sponsring.
- Uppdaterade vårt system för visselblåsning enligt ny lagkrav.
- Bildade ett internt hållbarhets- och innovationsforum för vidareutveckling av hållbara lösningar och proptech.
- Utförde miljörevisioner på totalt 9 projekt.
- Anordnade en föreläsning för alla medarbetare om sexuella trakasserier.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2023
- Arbeta vidare med nolltolerans mot kränkande särbehandling.
- Utbilda alla medarbetare inom antikorruption.

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 förebyggande arbete mot korruption och mutor och en visselblåsarfunktion.

Läs mer om arbetet med FN:s globala hållbarhetsmål på **sidorna 117–118.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056l4

"Mina ledord är transparens och tydlighet samt ordning och reda"

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet →

Hanna Jessing är chefsjurist på Magnolia Bostad och har en viktig roll inom bolagets hållbarhetsarbete, inom allt från de krav som ställs vid finansiering till reglering av hållbarhet i avtal med samarbetspartners. Här svarar Hanna på frågor inom området affärsetik.

Vilken betydelse lägger du i ordet affärsetik?
– Affärsetik är för mig etiska och moraliska principer som vägleder ett företags agerande. Det vill säga hur vi bör tänka och hur vi bör bete oss. Korruption är förödande för samhället och därför vill vi tillsammans med våra partners verka för ett samarbetsklimat utan korruption.

Vilka frågor ser du som de viktigaste inom affärsetik?
– Grundläggande är att ha kontroll på verksamheten och värdekedjan. Det måste finnas tydliga riktlinjer och processer och även information om hur avsteg från dessa ska hanteras och hur man undviker intressekonflikter.

Hur arbetar bolaget med riktlinjer och policyer som styr verksamheten?
– Våra policyer och riktlinjer är tillgängliga för alla anställda och uppdateras årligen av styrelsen och VD. Vi har en uppförandekod som vi går igenom med alla nyanställda, som även får bekräfta innehållet och signera. Vi har därutöver särskilda uppförandekoder som utgör en integrerad del av avtalen vi tecknar med samarbetspartners och mottagare av sponsring.

Vilken roll spelar FN:s hållbarhetsmål i ert arbete?
– FN:s hållbarhetsmål fungerar som en utgångspunkt och ledstjärna. Mål 8 och 16 täcker mycket av det vi inkluderar inom affärsetik, se sidan 25. Vi är måna om att Magnolia Bostad ska vara en inkluderande arbetsplats där alla trivs och där kreativiteten frodas. Detta gäller både under goda marknadstider och då marknaden är svårare, så som den har varit under 2022. I vår utveckling av nya stadsdelar och samhällen vill vi ta ansvar för att uppnå attraktiva och hållbara boendemiljöer där alla ska kunna trivas och vara trygga.

Vad kan en individ göra som upptäcker att något är fel i bolaget?
– Vi vill att det ska vara enkelt att anmäla missförhållanden om man upplever att något inte står rätt till. Vårt system för visselblåsning har uppdaterats enligt nya lagkrav under 2022. Vi har ett etiskt råd för att hantera eventuella ärenden som kan dyka upp. Vi har också ett skyddsombud och skyddskommitté dit medarbetare kan vända sig. HR har utarbetade instruktioner för att möjliggöra anmälan om ärenden rörande kränkande särbehandling och trakasserier.

Hur ser du på utvecklingen av bolagsstyrning framöver?
– Det kommer hela tiden nya regler som vi håller oss uppdaterade på. Våra intressenter ska vara trygga med att vi är den goda samarbetsparter de förväntar sig. Mina ledord är transparens och tydlighet samt ordning och reda.

Hanna Jessing, Chefsjurist på Magnolia Bostad.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 15

Ekonomiskt ansvar

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt 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.

Genom våra gröna obligationer ökar vi transparensen och underlättar allokering av kapital till hållbara fastigheter. Under våren 2022 ställde Magnolia Bostad ut sin tredje gröna obligation. Alla gröna obligationer 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 som hanterar de gröna obligationerna, Green Bond Committee. Den består av bolagets vVd & CFO, chefsjurist och hållbarhetschef. Kommittén övervakar så att endast berättigade projekt finansieras av medlen från de gröna obligationerna. Under 2022 hade vi tre Green Bond Committee möten.

1 425 mkr
Total volym utestående gröna obligationer.

1 991 mkr
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk.

3 416 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.

Utvalda händelser 2022

- Emitterade nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr och noterade dessa på Nasdaqs lista för hållbara obligationer.
- Erhöll vårt första gröna byggnadskreditiv. Detta ligger i linje med vår ambition att all vår finansiering ska vara hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter.
- Publicerade vår andra årliga uppföljningsrapport över investerat medel från gröna obligationer.

Exempel på vad vi kommer att arbeta med 2023

- Fortsätta arbeta med gröna obligationer.
- Utvärdera olika lösningar för hållbar finansiering utöver gröna obligationer.
- Fortsätta arbetet med mångfald och inkludering.

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 hållbara, inkluderande, trygga samhällen och bostäder .

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 117-118.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 16

"Det finns ett positivt samband mellan finansiell avkastning och hållbarhet"

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar
Dubbel materialitet →

Erik Feldt, partner i konsultverksamheten Forever Sustainable Business, berättar om hållbar finansiering och investeringars betydelse för en hållbar omställning.

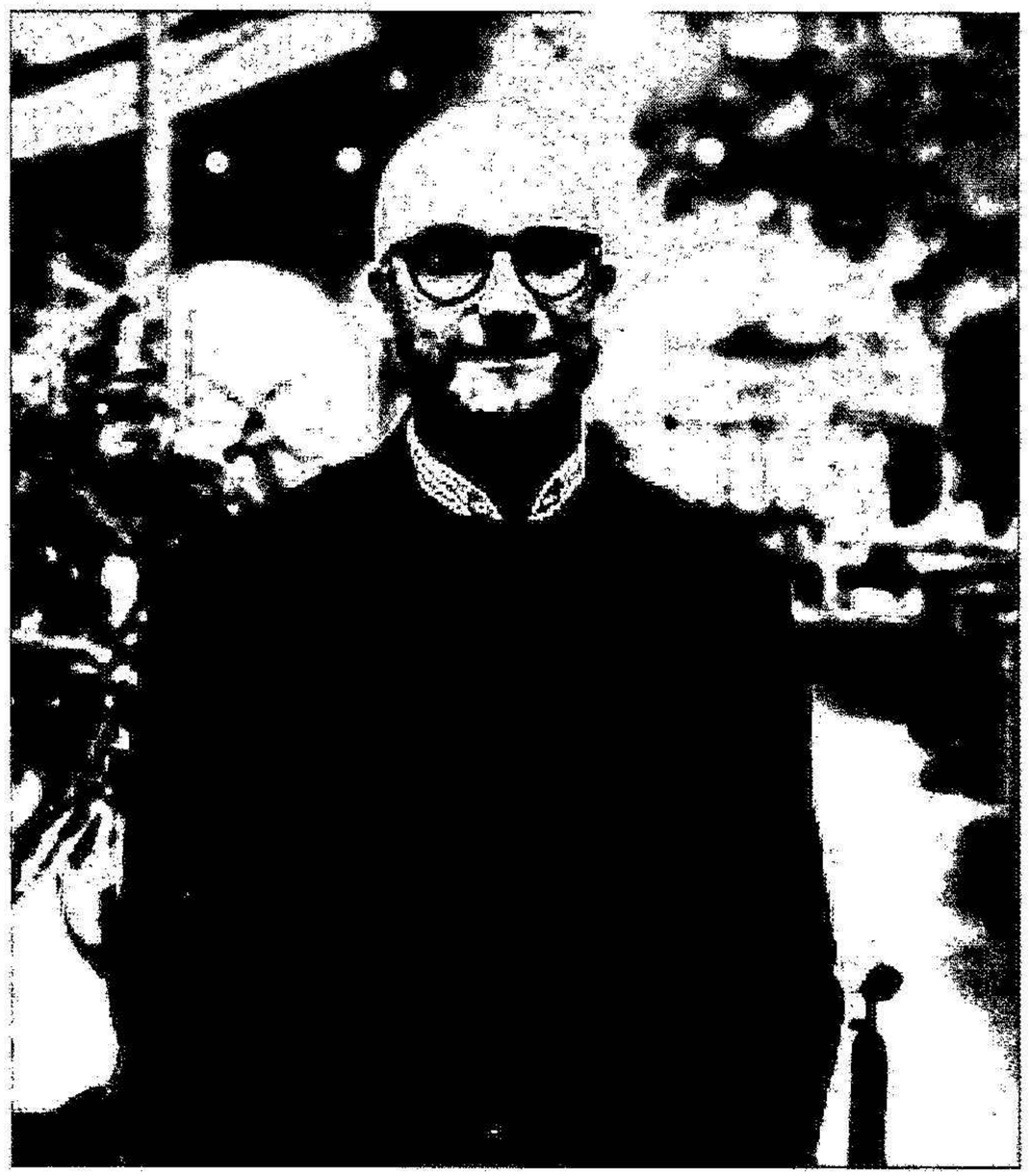
Vad innebär hållbar stadsutveckling ur ett ekonomiskt perspektiv?
– En hållbar stadsutveckling kan kortsiktigt kosta lite mer men blir mer lönsam på lång sikt. Här ingår ekonomiska möjligheter att genomföra föreslagna byggprojekt, där samhälls- och bostadsutvecklare kan finansiera sina projekt till förmånliga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Genom till exempel gröna obligationer och gröna byggnadskreditiv möjliggörs allokering av kapital till hållbara bostadsområden.

Hur kan finanssektorn påverka fastighetsbranschen i dess omställning till en hållbar framtid?
– Finanssektorn spelar en nyckelroll eftersom omställningen till en hållbar framtid kommer att kräva massiva investeringar de kommande åren. Investerarna kommer att fungera dels som kravställare för fastighetsbolag som söker hållbar finansiering, dels som möjliggörare av omställningen i sig. Fastighetsbranschen är särskilt intressant då den kan ha positiv påverkan även när det gäller social hållbarhet på ett sätt som inte alla branscher kan, till exempel genom att skapa tryggare och mer inkluderande bostadsområden.

Ger hållbara finansierings- och investeringslösningar bättre avkastning?
– Det finns mycket forskning på det här området och resultatet är inte entydigt. En stor metastudie som publicerades nyligen gick igenom över 50 studier mellan 1984 och 2021 och slog fast att det finns ett positivt samband mellan finansiell avkastning och hållbarhet. Särskilt över tid är det min uppfattning att hållbarhet ger bättre avkastning.

Hur påverkar nya rapporteringsdirektiv såsom CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och EU taxonomin omställningen till en hållbar fastighetsbransch?
– Positivt skulle jag säga. Visst kan de nya kraven kännas betungande och ibland svåra att efterleva, men framför allt skapar de nya direktiven en bättre rapportering, ökad transparens och bättre jämförbarhet mellan olika investeringar, vilket hjälper till att kanalisera pengarna till de bästa alternativen.

Hur ser utvecklingen ut för klimatriskanalyser i fastighetsbranschen?
– Klimatförändringarna påverkar idag hela vår omvärld och förändringen går fort. Med ett förändrat klimat kommer nya utmaningar, inte minst för alla som äger, utvecklar eller förvaltar fastigheter. Klimatriskanalyser ligger i linje med EU-taxonomins miljömål – begränsning av klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar. Banker och försäkringsbolag har börjat räkna på risken för kreditförluster till följd av att marknadsvärdet på bostäder i riskområden riskerar att påverkas. För företagen är det viktigt att lära känna sina klimatrisker och att vidta klimatanpassningsåtgärder där det är aktuellt.



Erik Feldt är partner i konsultverksamheten Forever Sustainable Business. Erik var tidigare på Nordea och har arbetat med hållbara investeringar sedan 2007.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 17

Dubbel materialitet

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering →
Vårt 5-punktsprogram för hållbart byggande →
Vårt ansvar som hållbar samhällsutvecklare →
Klimatansvar →
Miljöansvar →
Socialt ansvar →
Affärsetiskt ansvar →
Ekonomiskt ansvar →
Dubbel materialitet

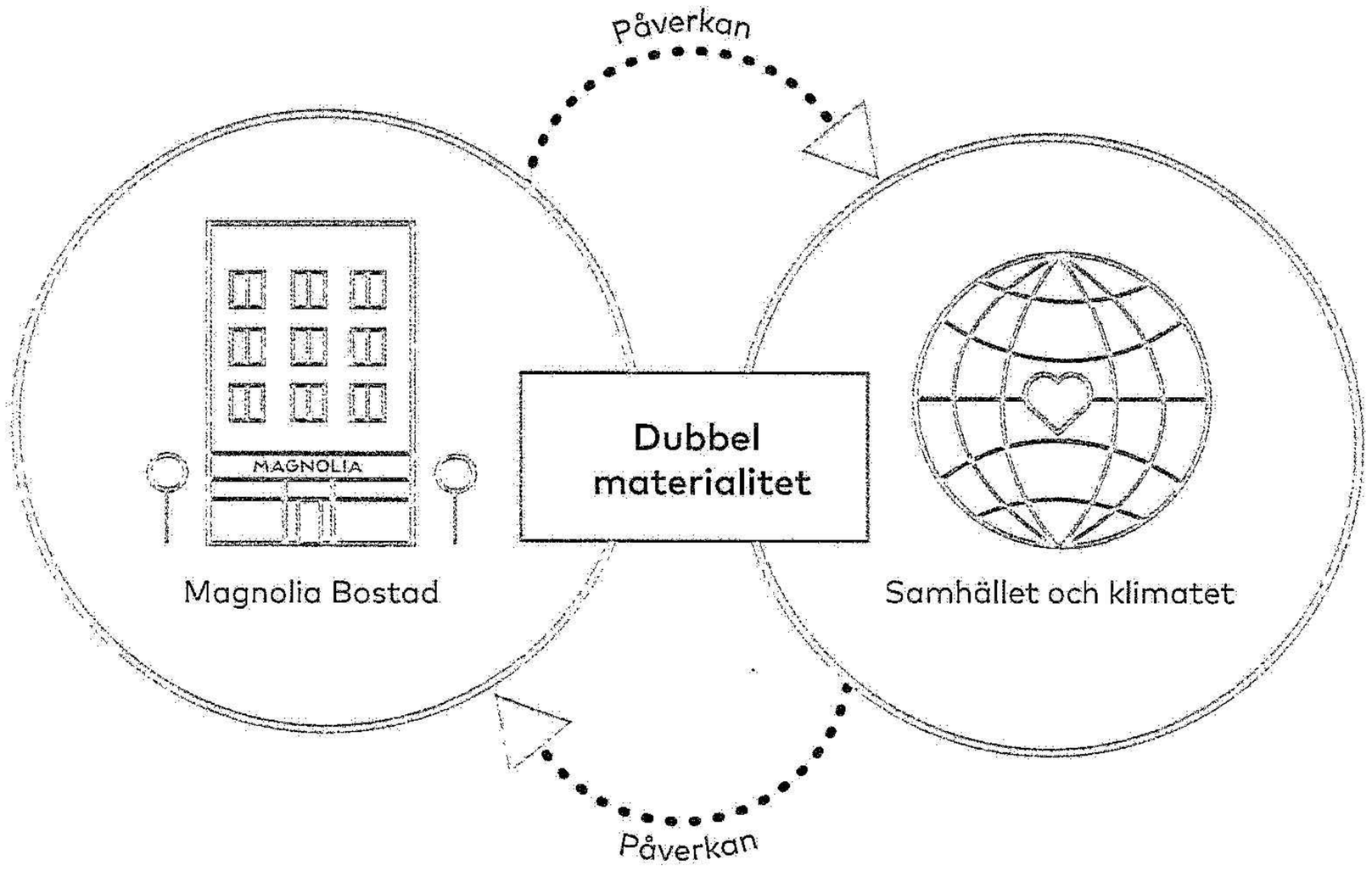
Magnolia Bostad påverkas av sin omvärld samtidigt som vi påverkar vår omvärld genom vår verksamhet. Hållbarhetsrisker är därför dubbelt materiella.

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 avser även 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** och för väsentlighetsanalys se **sidan 116.**



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 18

Finansiering

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO



Magnolia Bostads finansiering

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning →

Finansiering av projekt för försäljning →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

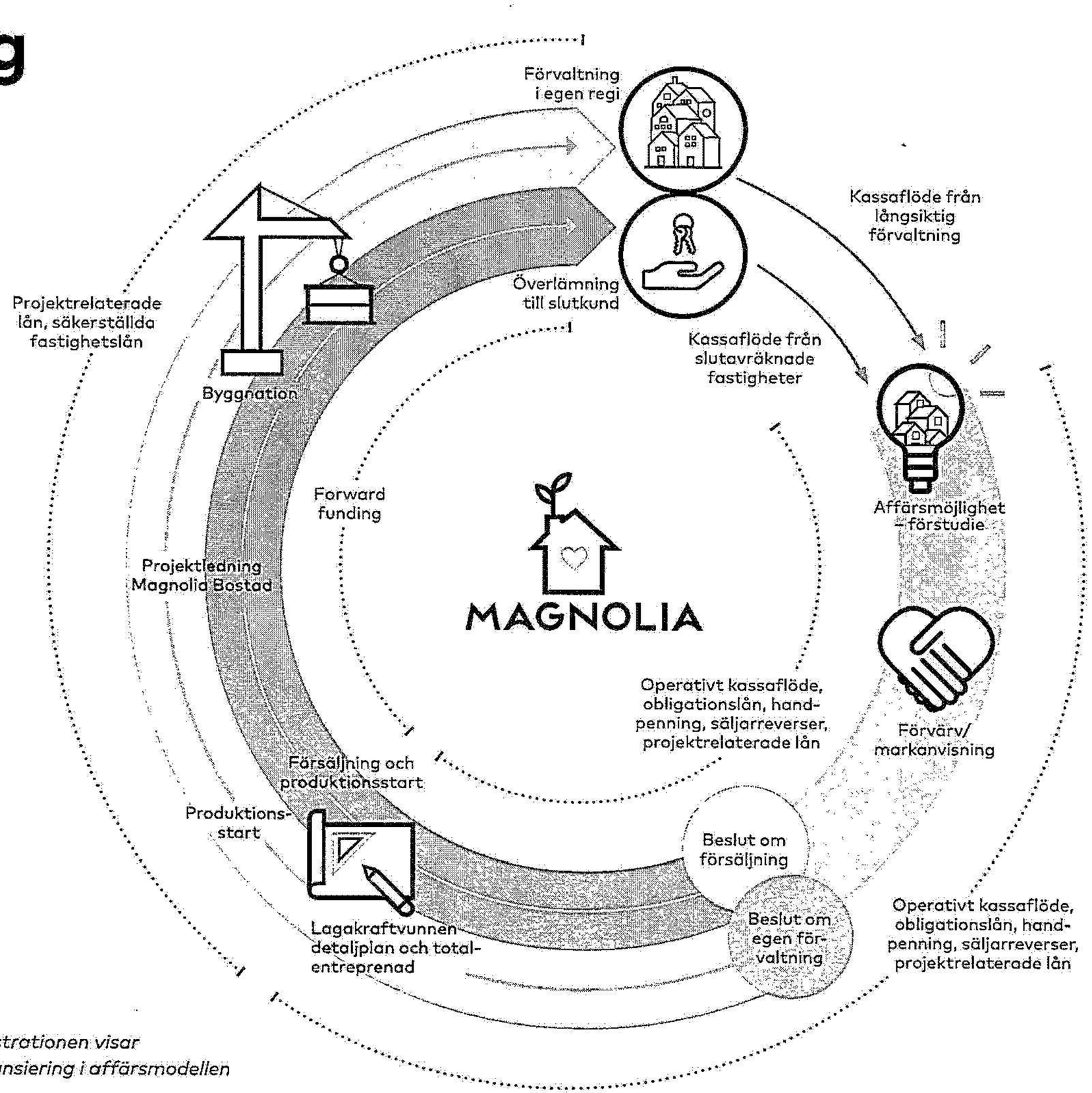
Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer.

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 erhöll under 2022 vårt första gröna byggnadskreditiv. Vår ambition är att all vår finansiering inom ett par års tid ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.

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

Utveckling av projekt 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.

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



Illustrationen visar finansiering i affärsmodellen

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 20

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning →

Finansiering av projekt för försäljning →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

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 lån. 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.

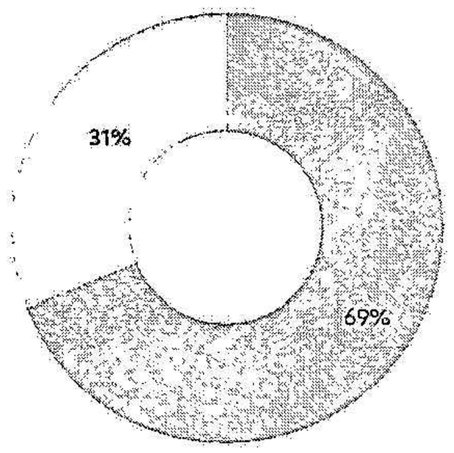
Koncernens finansiering per den 31 december 2022
Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgörs av obligationslån med ett redovisat värde om 1 411 mkr. Magnolia Bostad har enbart gröna, icke säkerställda obligationer som alla är noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer. Medlen från obligationerna används till att utveckla hållbara, miljöcertifierade projekt. Vi har tre utestående obligationer:

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

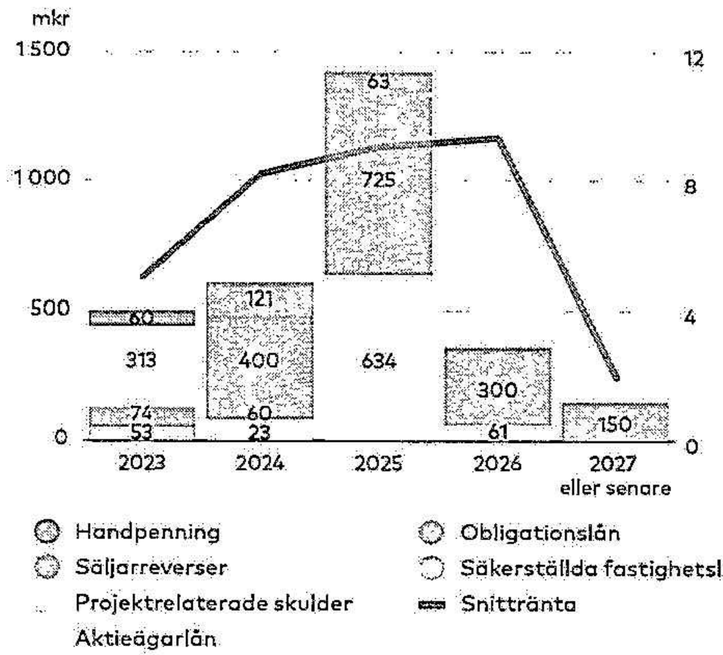
Projektrelaterade skulder uppgår till 692 mkr, aktieägarlån om 313 mkr, säljarreverser uppgår till 408 mkr

Nyckeltal finansiering, 31 december	2022	2021
Eget kapital, mkr	2 245	2 406
Likvida medel, mkr	772	233
Räntebärande skulder, mkr	3 021	2 155
Outnyttjade krediter, mkr	726	123
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	–404	–288
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	–465	–303
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	1 408	547
Soliditet, %	32,5	38,7
Avkastning på eget kapital, %	neg	3,6
Finansnetto, mkr	–182	–185
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	0,8
Genomsnittlig ränta, %	8,2	6,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit), antal år	2,3	2,9

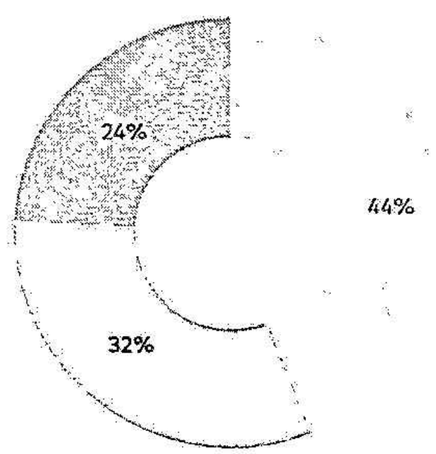
Säkerställning av krediter



Förfallostruktur (mkr)



Kapitalförsörjning 2022-12-31



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 21

Magnolia Bostads finansiering

Finansiering av projekt för egen förvaltning →

Finansiering av projekt för försäljning →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

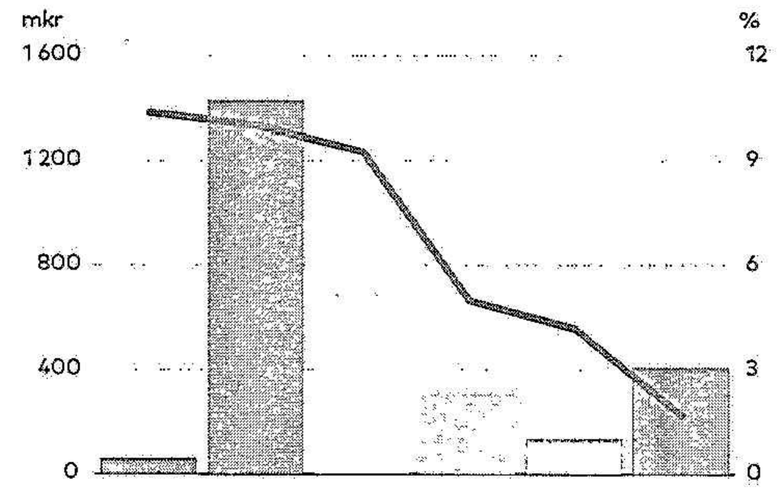
och säkerställda fastighetslån uppgår till 137 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 60 mkr.

Magnolia Bostad har även olika RCF (korta flexibla kreditfaciliteter) uppgående till 750 mkr varav 280 mkr var outnyttjat per 31 december 2022. Totalt finns outnyttjade kreditfaciliteter om 726 mkr, varav 50 mkr är outnyttjad checkräkningskredit.

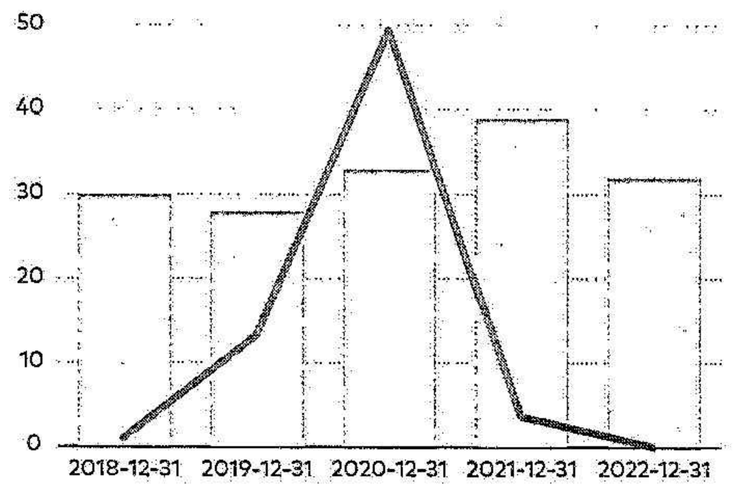
Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 8,2 procent jämfört med 6,7 procent per 31 december 2021. Obligationslånen med snittränta på 10,0 procent, handpenning med snittränta på 11,1 procent och projektrelaterade skulder med snittränta på 9,3 procent drar upp den genomsnittliga räntan. De säkerställda fastighets-lånen och säljarreverserna har en ränta om 4,2 procent respektive 1,7 procent. Lån från Magnolia Bostads aktieägare Ham Nordic AB löper med en ränta om 5,0 procent. Räntetäckningsgraden för 2022 var negativ och 0,8 ggr för 2021.

Kapitalbindning, exklusive handpenningar, uppgick till 2,3 år per 31 december 2022, jämfört med 2,9 år per 31 december 2021. Av koncernens skulder är 31 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, på-börjas refinansieringsarbete för större lån senast nio månader före förfall.

Upplåningsform (mkr) och snittränta (%)



Soliditet och avkastning på eget kapital, procent



Finansiellt mål
Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Magnolia Bostads finanspolicy stipulerar att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten per 2022-12-31 uppgick till 32,5 procent vilket är i linje med det finansiella målet samt finanspolicyn.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056221

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Magnolia Bostads finansiering →
Finansiering av projekt för egen förvaltning
Finansiering av projekt för försäljning →
Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

Finansiering av projekt för egen förvaltning 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.

Läs om:
- Fastigheter för egen förvaltning på **sidan 42.**
- Fastighetsbestånd fastigheter för egen förvaltning på **sidan 45.**

Förvaltningsfastigheter

Färdigställda förvaltningsfastigheter
Magnolia Bostad har 5 färdigställda fastigheter i egen förvaltning med ett redovisat värde om 688 mkr för Magnolia Bostads andel. En fastighet ägs i ett dotterbolag med redovisat värde om 128 mkr och 4 fastigheter ägs i JV-bolag (joint venture) med ett redovisat värde om 560 mkr. Under året har tre fastigheter som ägs i JV-bolag färdigställts.

Fastigheterna finansieras med säkerställda fastighetslån om totalt 721 mkr, varav 660 mkr i JV-bolag, med en genomsnittlig ränta om 5,31 procent. Lånen löper med rörlig ränta och har en genomsnittlig kapitalbindning om 0,39 år.

Produktionsstartade förvaltningsfastigheter
Under året har 5 projekt produktionsstartats, varav 2 projekt ägs i JV-bolag. Totalt är 9 projekt under produktion, varav 5 ägs i JV-bolag. Under året har 277 mkr investerats i projekt som bedrivs i dotterbolag och redovisat värde för dessa uppgår till 773 mkr. Totalt har byggnadskreditiv om 163 mkr nyttjats och återstående ledigt kreditutrymme uppgår till 397 mkr.

I JV-bolag uppgår redovisat värde på produktionsstartade projekt till 2 103 mkr, där Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet uppgår till 1 051 mkr. Tre projekt som ägs i JV bolag har färdigställts och flyttats till Färdigställda förvaltningsfastigheter. Under året har JV-bolag investerat 669 mkr i projekt under produktion, inklusive investeringar i projekt som färdigställts under året.

Våra JV-bolag har tillsammans nyttjat byggnadskreditiv som uppgår till 626 mkr 31 december 2022. JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 1 116 mkr för kommande investeringsbehov. Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar säkrats.

Byggnadskreditiven i JV-bolag löper med rörlig ränta, där den genomsnittliga räntan 31 december 2022 uppgick till 5,25 procent, och har en genomsnittlig kapitalbindning om 1,21 år.

Ej produktionsstartade förvaltningsfastigheter
Magnolia Bostad har 25 ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning med ett redovisat värde om 1 798 mkr.

Extern finansiering finns om 449 mkr med en genomsnittlig ränta om 6,80 procent. Under året har två 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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056231

Magnolia Bostads finansiering →

Finansiering av projekt för egen förvaltning

Finansiering av projekt för försäljning →

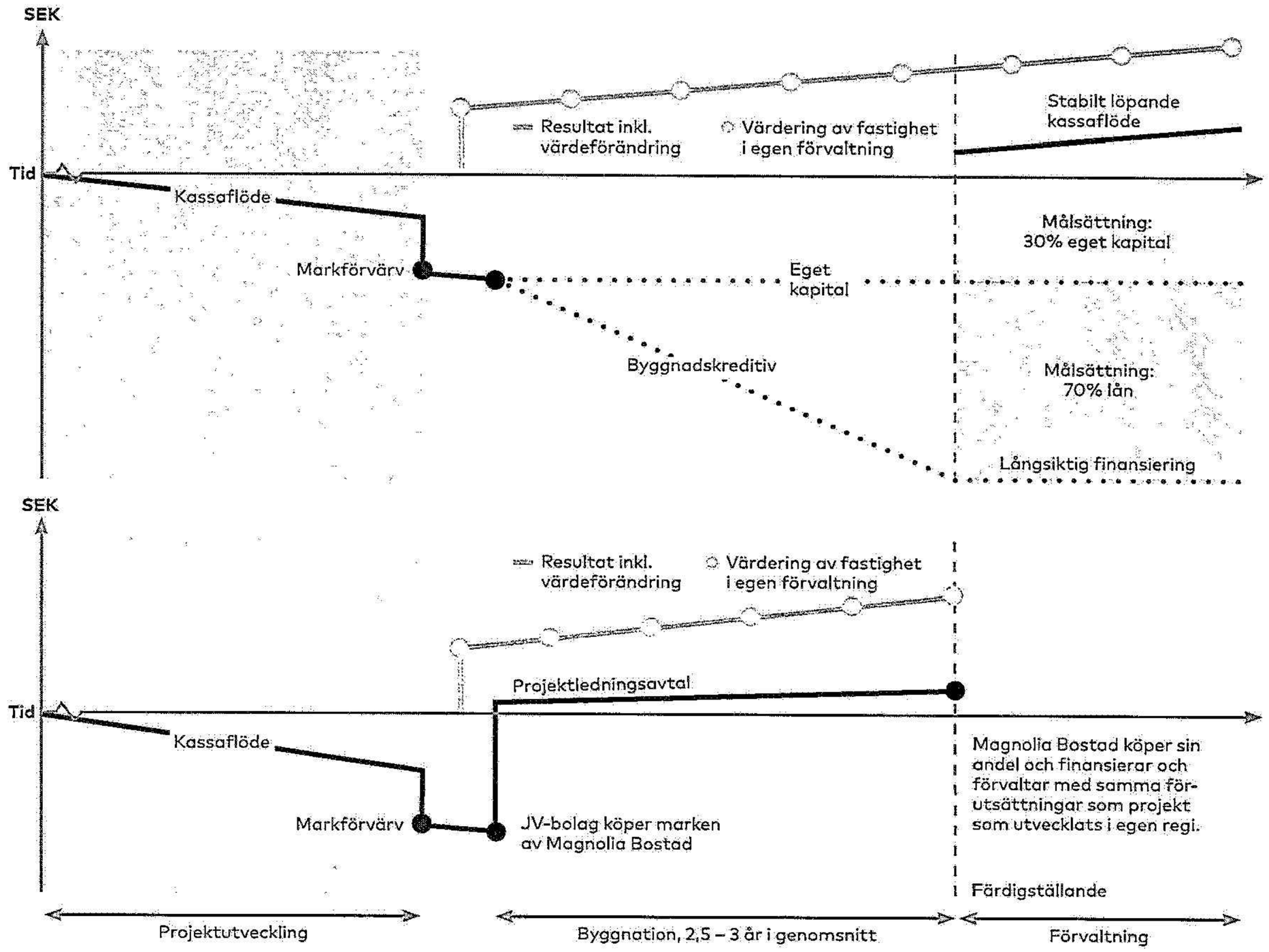
Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

Övre illustration:
Projekt som utvecklas i egen regi för egen förvaltning
Vår investering ökar ju närmare projektet kommer förvärv av marken och erläggande av köpeskilling. Målsättningen är att projektet finansieras genom eget kapital till 30 procent under utveckling och byggnation. När fastigheterna för egen förvaltning är färdigställda börjar uthyrningsverksamheten generera ett löpande kassaflöde.

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

Nedre illustration:
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.



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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 24

Finansiering av projekt för försäljning

Magnolia Bostads finansiering →

Finansiering av projekt för egen förvaltning →

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

Magnolia Bostad utvecklar 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.

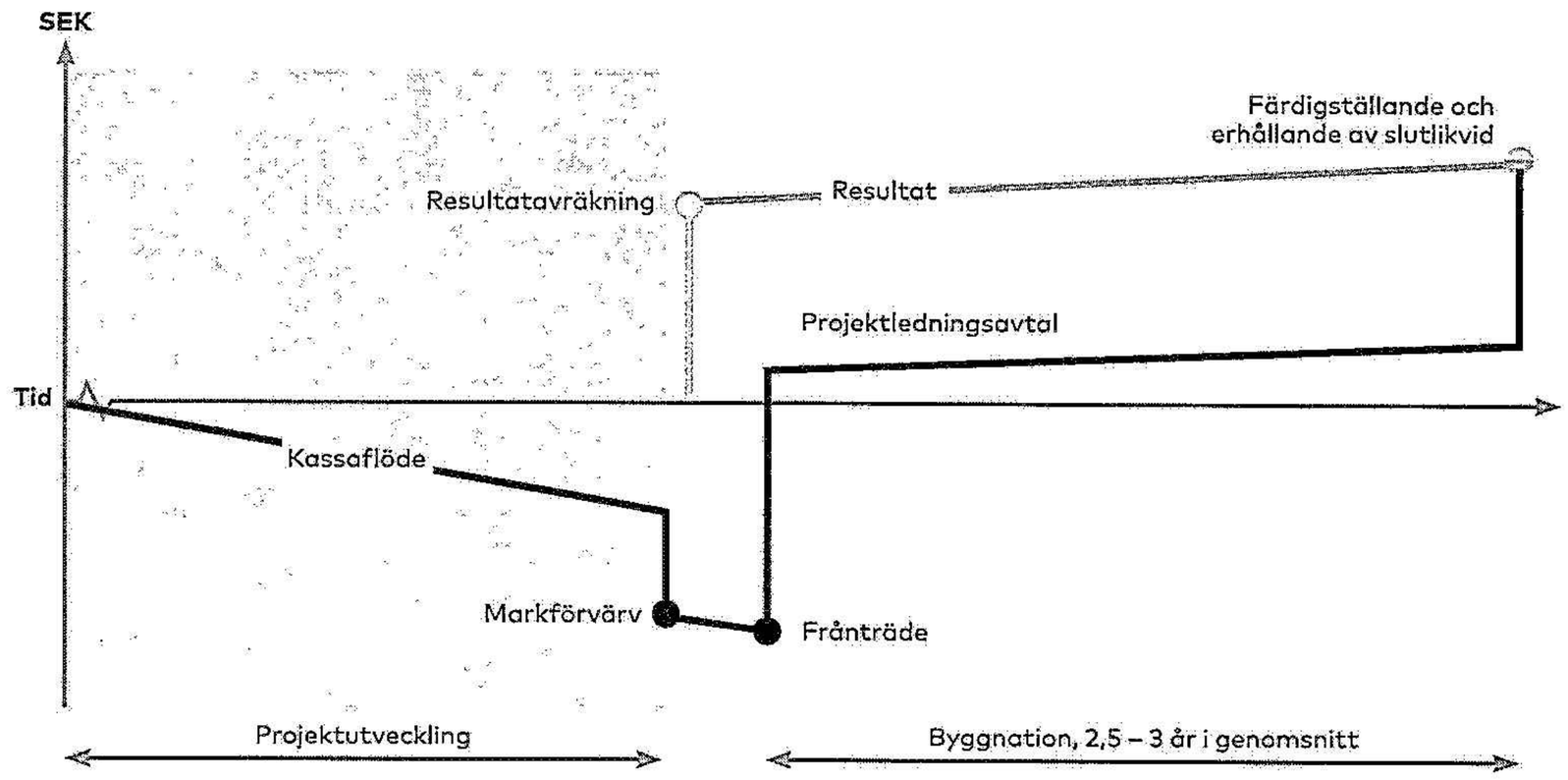
Vår investering ökar i värde ju närmare projektet kommer förvärv av marken och erläggande av köpeskilling. Den största delen av Magnolia Bostads bankfinansiering är kopplad till enskilda projekt och återbetalning av skuld sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Efter frånträdet övergår finansieringsansvaret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

Vi 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.

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.

Forward funding gör att projekt som utvecklas för försäljning kan bedrivas med ett litet kapitalbehov. Under en tillväxtfas med expanderande byggrätts-

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



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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 25

Magnolia Bostads finansiering →

Finansiering av projekt för egen förvaltning →

Finansiering av projekt för försäljning

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO →

portfölj samt förvärv och tillträde av fastigheter tidigt i detaljplaneprocessen är dock kapitalbehovet större.

Magnolia Bostad hade 31 december 2022 fordringar på köpare av projekt om 1 172 mkr (1 605). Motparter för projektförsäljningar ska vara väletablerade och väljas med stor omsorg. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg.

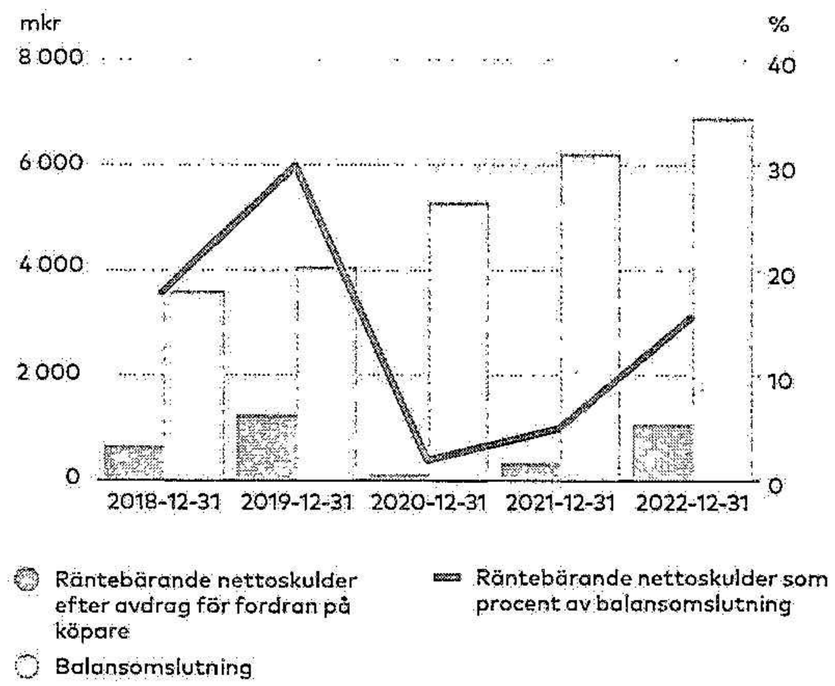
Av koncernens Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar om totalt 1 349 mkr (1 787), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 732 mkr (901) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, och huvuddelen är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Trenum, Wikovia och PFA Bostad. Totalt uppgick fordringarna på dessa tre parter till 370 mkr.

Efter avdrag för likvida medel om 772 mkr (233) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 249 mkr (1 922). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köparen om 1 172 mkr (1 605) uppgår till 1 077 mkr (317).

Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare i relation till balansomslutningen uppgår till 15,6 procent (5,1 procent), vilket är lite över femårssnittet om 12,9 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



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 26

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Magnolia Bostads finansiering →

Finansiering av projekt för egen förvaltning →

Finansiering av projekt för försäljning →

Fem frågor till Fredrik Westin, vVD & CFO

Hur har marknaden för fastighetsfinansiering sett ut under 2022?
– För att få bankfinansiering idag ställs högre krav än tidigare på återbetalningsförmåga, lämnade säkerheter och finansiella åtaganden. Vi har en fördel av att ha en stark engagerad ägare i form av HAM Nordic AB som ägs gemensamt av Holmströmgruppen och fonder och enheter som förvaltas av Areim.

Är hållbarhet lika viktigt nu som det var för ett år sedan?
– Ja, nu är det ännu viktigare än någonsin. Bankerna prioriterar alltmer kunder som kvalificerar sig för hållbar finansiering. Hållbarhet är en förutsättning för att få gröna byggnadskreditiv och för att få gröna lån till lång finansiering. Under 2022 lyfte vi vårt första gröna byggnadskreditiv.

Vad innebär det att bygga hållbart?
– Det innebär att göra så lite anspråk på jordens tillgångar som möjligt, både i byggnadsskedet och senare då fastigheterna är i drift. I princip alla våra projekt är eller planeras att bli miljöcertifierade. Vi är måna om att både bygga hållbart och att bygga för en framtida hållbar drift av våra bostäder.
– Att bygga hållbart inkluderar även hållbar finansiering och tack vare vår hållbarhetsprofil kunde vi emittera ytterligare gröna obligationer under början av 2022. Gröna obligationer utgör nu hundra procent av våra obligationer.

Påverkas er affärsmodell av den förändrade omvärlden 2022?
– Vår affärsmodell har inte ändrat inriktning. Utöver vårt mål att på sikt bygga upp en portfölj av fastigheter för egen förvaltning så fortsätter vi att utveckla och sälja bostäder enligt vår forward funding-modell. Vissa produktionsstarter har vi dock valt att skjuta framåt i tiden på grund av marknadsläget. Vi genomlyser varje projekt för att optimera varje affär.

Hur ser ni på er finansiering för 2023 och framåt?
– Trots en tuff situation för fastighetsbranschen som helhet ser vi med tillförsikt på vår finansiering. Vi har goda relationer med bankerna och vi har en hållbar verksamhet som kvalificerar sig för grön finansiering. Vi har även en stark ägare som tillfört kapital tillgängligt för nya förvärv.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056277

Projekt och fastigheter

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Magnolia Bostads arkitekter →



Transaktion 092

20230517056258

Vår byggrättsportfölj

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

9 300 boenden under produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

Värde och värdering →

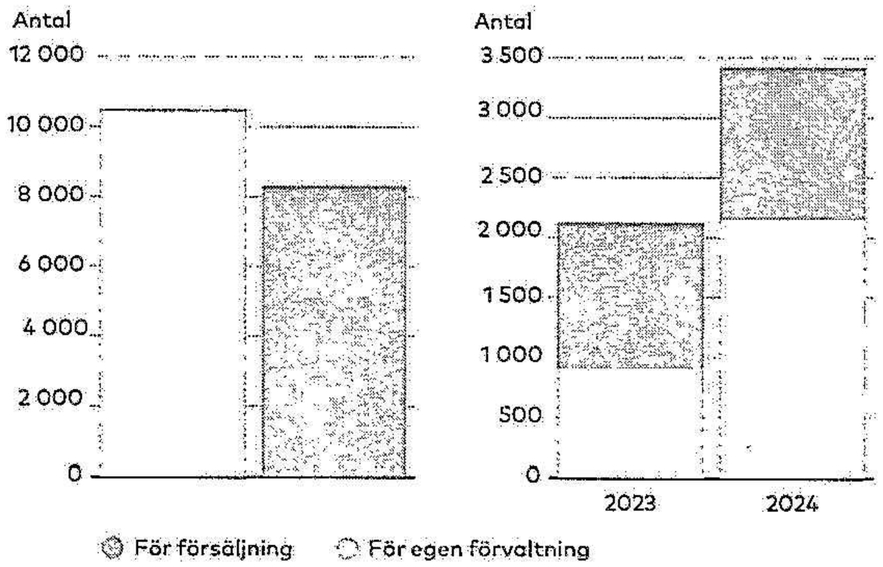
Våra regioner →

Magnolia Bostads arkitekter →

Vår byggrättsportfölj bestod av drygt 18 800 bedömda byggrätter per sista december 2022. 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.

Vår bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen som den ser ut per 31 december 2022 ligger på lite drygt 2 000 produktionsstarter för 2023 och över 3 000 produktionsstarter för 2024. Denna siffra kan komma att ändras dels på grund av att portföljen fylls på med nyförvärvade byggrätter dels på grund av anpassningar efter rådande marknadsläge. 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

Projektet Södra Häggviks gårdar i Sollentuna omfattar cirka 1 400 bostäder. Visionsbild.



20230517056229

9 300 boenden under produktion

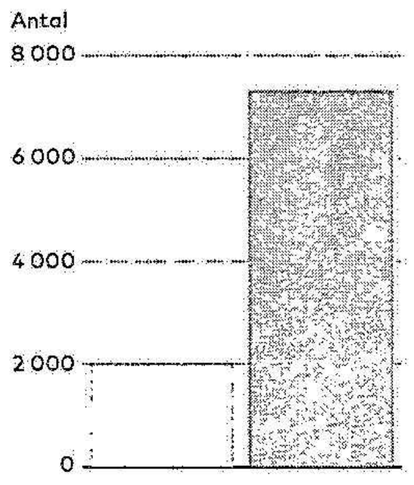
Magnolia Bostad hade 31 december 2022 drygt 9 300 boenden under produktion. Större delen, cirka 80 procent, är sålda boenden och cirka 20 procent är för egen förvaltning. Vi projektleder även sålda projekt fram till färdigställande.

I enlighet med Magnolia Bostads inriktning att öka antalet boenden avsedda för egen förvaltning och på sikt bli en betydande fastighetsförvaltare så kommer andelen av boenden för egen förvaltning under produktion att öka framöver.

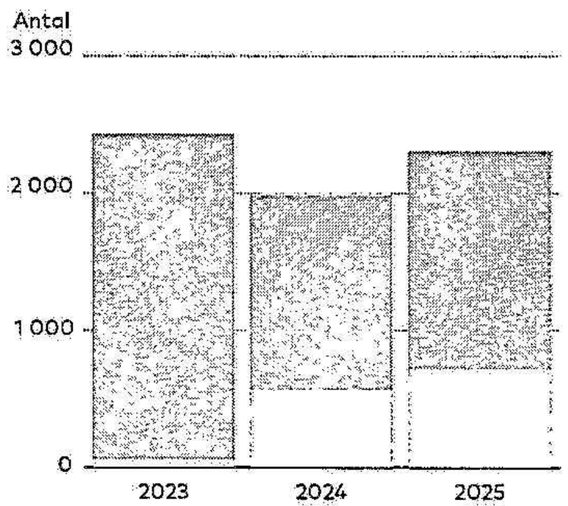
Under 2022 färdigställde vi cirka 900 boenden. Magnolia Bostad har från dess start 2009 totalt färdigställt över 6 700 bostäder. Vår ambition är att alla färdigställda boenden ska vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. För 2022 uppgick miljöcertifierade boenden eller boenden med pågående miljöcertifiering till 100 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.

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Magnolia Bostads arkitekter →

Boenden under produktion

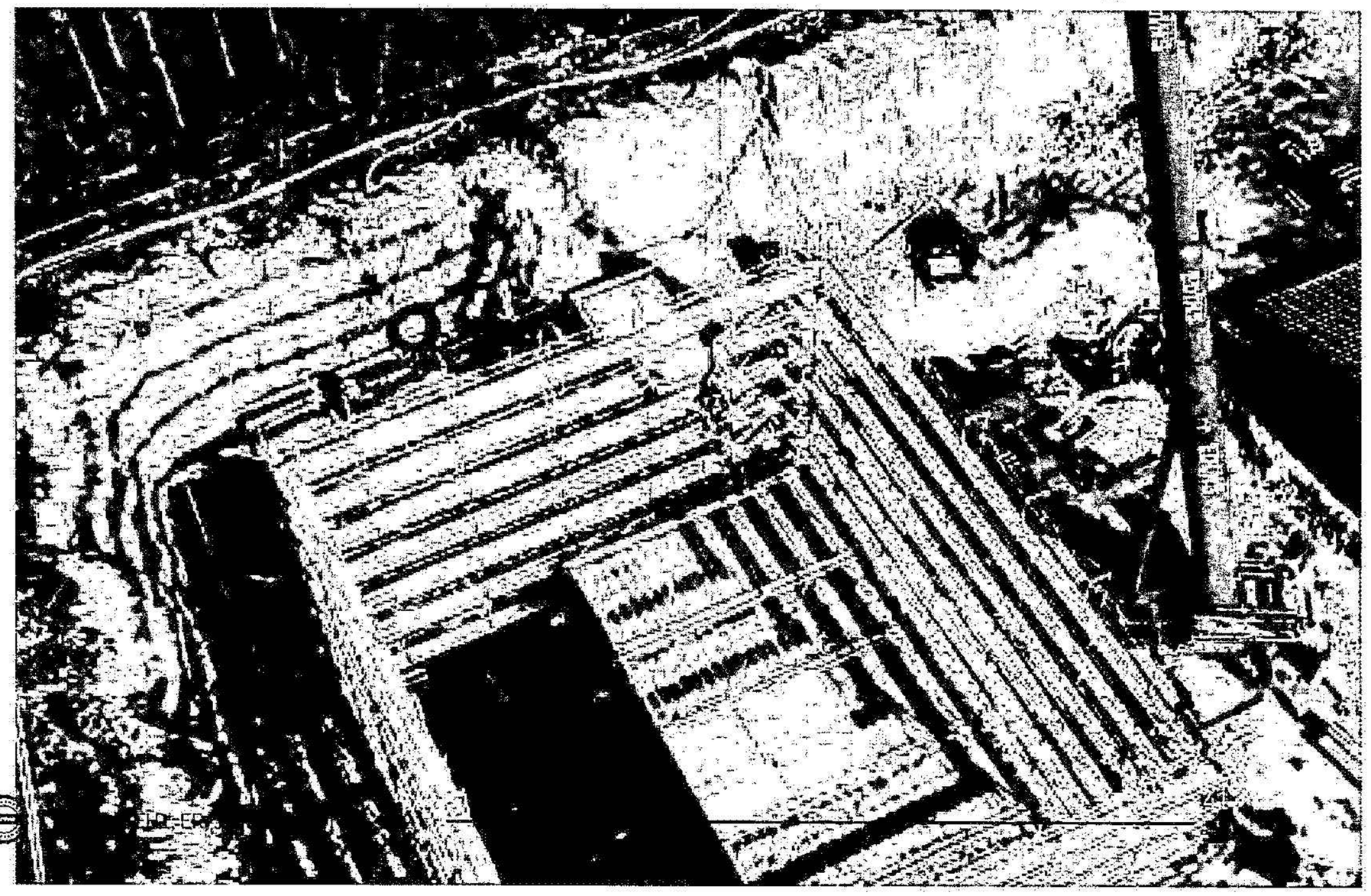


Bedömt färdigställande av boenden under produktion



Sålda boenden ○ Boenden för egen förvaltning

Bostäder under byggnation i Upplands-Bro.



Transaktion 09222115557490291758

20230517056 30

Fastigheter för egen förvaltning

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning
Värde och värdering →
Våra regioner →
Magnolia Bostads arkitekter →

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

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

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

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

Fastigheter i egen förvaltning
Fastigheter i förvaltning per den 31 december 2022 har ett redovisat fastighetsvärde om 688 mkr och genererar ett årligt hyresvärde om 31 mkr.

Sammanställning, fastigheter för egen förvaltning
Färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt.

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	384	17 627	688	–	688	31
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 026	90 673	1 828	2 597	4 923	225
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	10 502	551 859	1 798	23 056	30 992	1 453
Summa	**12 911**	**660 158**	**4 314**	**25 653**	**36 603**	**1 708**

Redovisat värde i tabellen ovan består av vad som redovisas som förvaltningsfastigheter samt vad som redovisas som fordring för erlagda handpenningar i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning samt Magnolia Bostads andel av förvaltningsfastigheter i JV-bolag. Viktig information kring antaganden, se sidan 137.

Produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning
Produktionsstartade fastigheter per den 31 december 2022 för egen förvaltning beräknas att vid färdigställande ha ett fastighetsvärde om 4,9 mdkr samt generera ett årligt hyresvärde om 225 mkr.

Färdigställande av dessa projekt bedöms ske 2023 till 2029. Kvarstående investeringar i dessa projekt uppgår 31 december 2022 till 2,6 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 6,1 mdkr vid lagakraftvunnen detaljplan. Värdet bedöms efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056311

Mål och utfall för fastigheter för egen förvaltning

Magnolia Bostads verksamhetsmål är att färdigställda boenden för egen förvaltning ska öka från nuvarande 384 boenden till drygt 6 000 boenden, se sidan 9.

Totalt är drygt 2 026 boenden med ett totalt bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 4,9 mdkr under produktion. Utöver fastigheter under produktion behövs ytterligare boenden för att nå det långsiktiga målet, majoriteten beräknas komma från produktionsstarter i den befintliga byggrättsportföljen.

Vår byggrättsportfölj →

9 300 boenden under produktion →

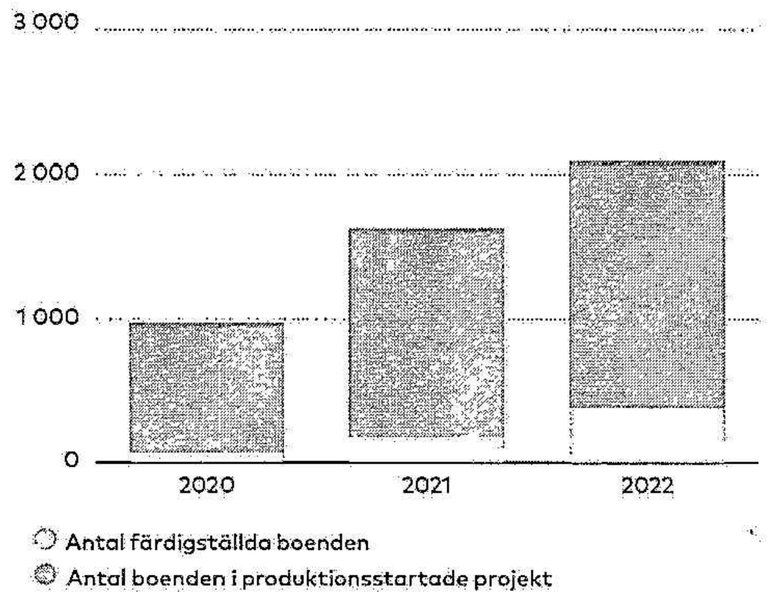
Fastigheter för egen förvaltning

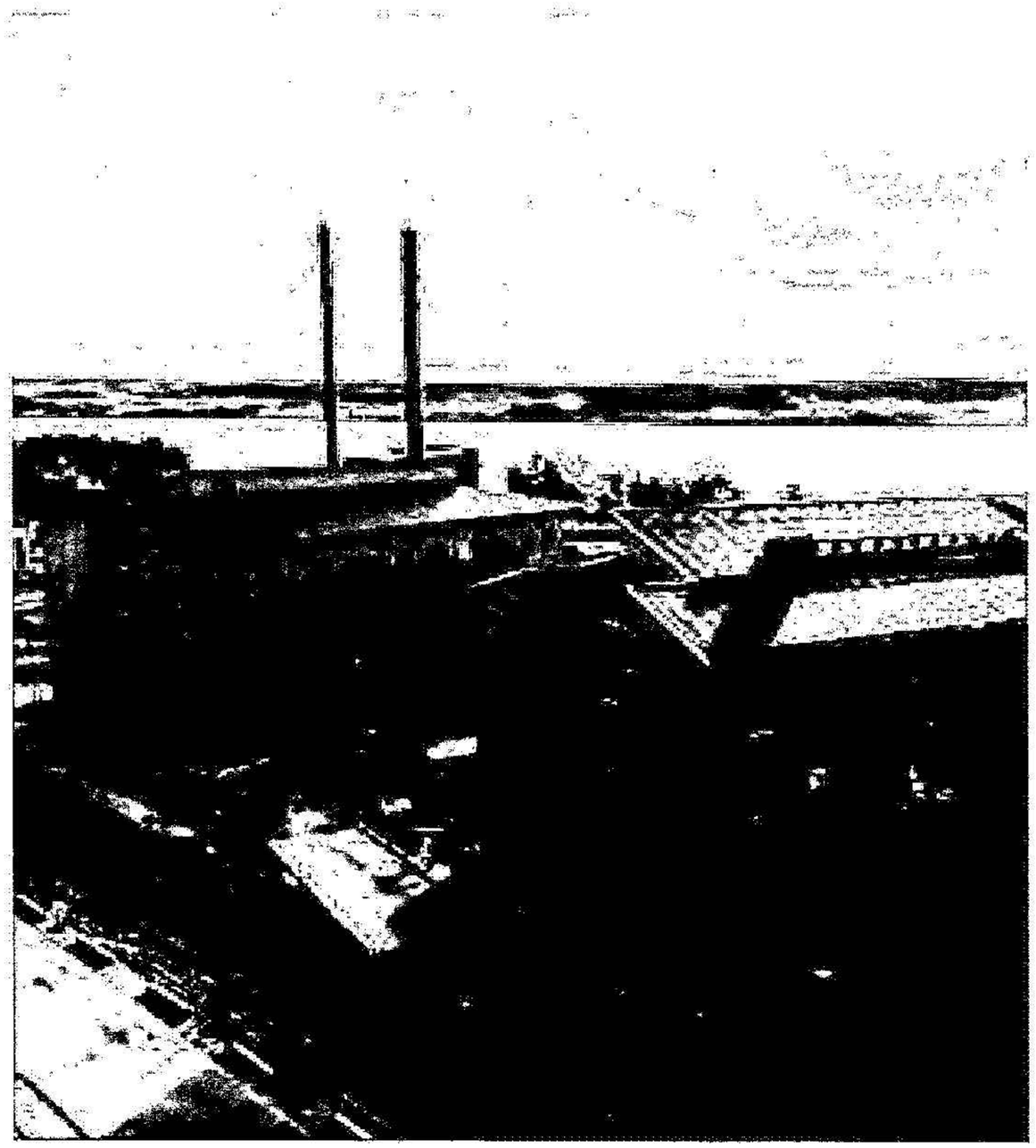
Värde och värdering →

Våra regioner →

Magnolia Bostads arkitekter →

Antal boenden: lägesbild 2022-12-31

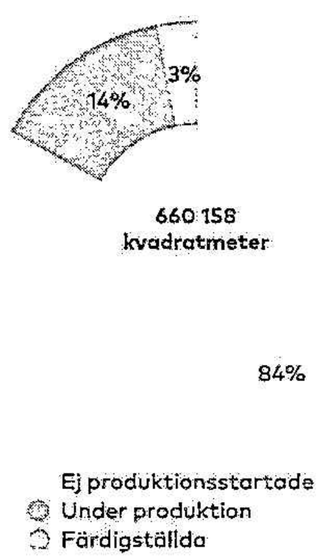




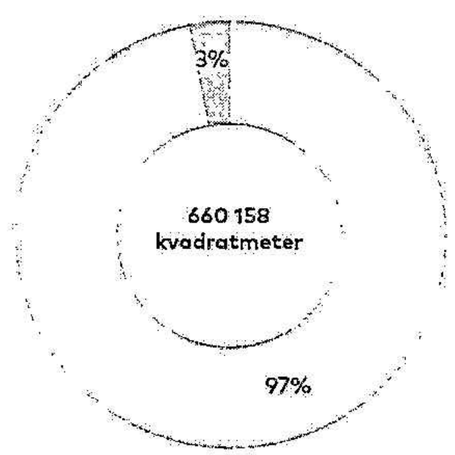
Projektet Strandblick i Östersund.

Fastigheter för egen förvaltning

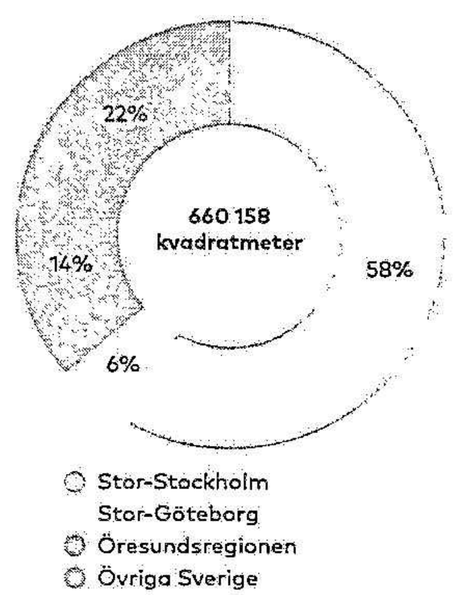
Projektstatus



Kategori



Geografisk fördelning



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056532

Värde och värdering

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering
Våra regioner →
Magnolia Bostads arkitekter →

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

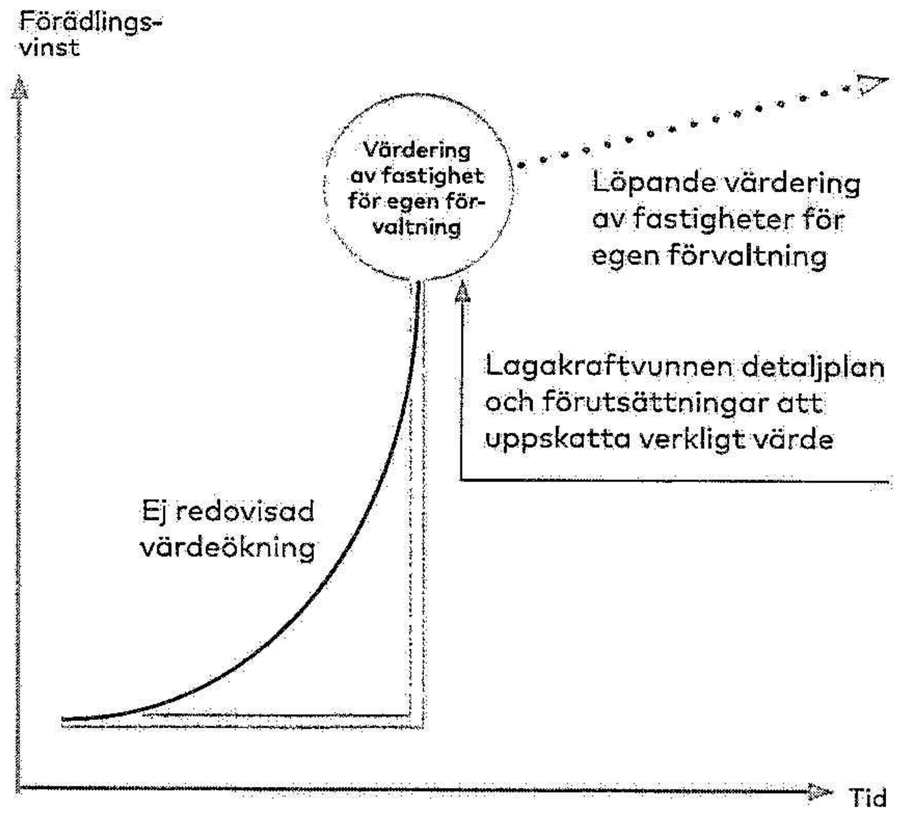
Inititalt redovisas marken till anskaffningsvärde. Värdering av fastigheter för egen förvaltning redovisas när det finns lagakraftvunnen detaljplan och andra förutsättningar för att tillförlitligt uppskatta verkligt värde. Därefter redovisas en värdering till verkligt värde varje kvartal. Under produktionsstiden 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. Se viktig information kring antaganden på **sidan 137.**

Projekt för försäljning värderas till anskaffningskostnaden fram till försäljningstillfället.

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

Fastställande av verkligt värde
Verkligt värde fastställs med en kombinerad tillämpning av den avkastningsbaserade värdemetoden och ortsprismetoden. För definition av värderingsmetoderna, se **sidan 135–136.**

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



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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056333

Fastighetsbestånd fastigheter för egen förvaltning

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering
Våra regioner →
Magnolia Bostads arkitekter →

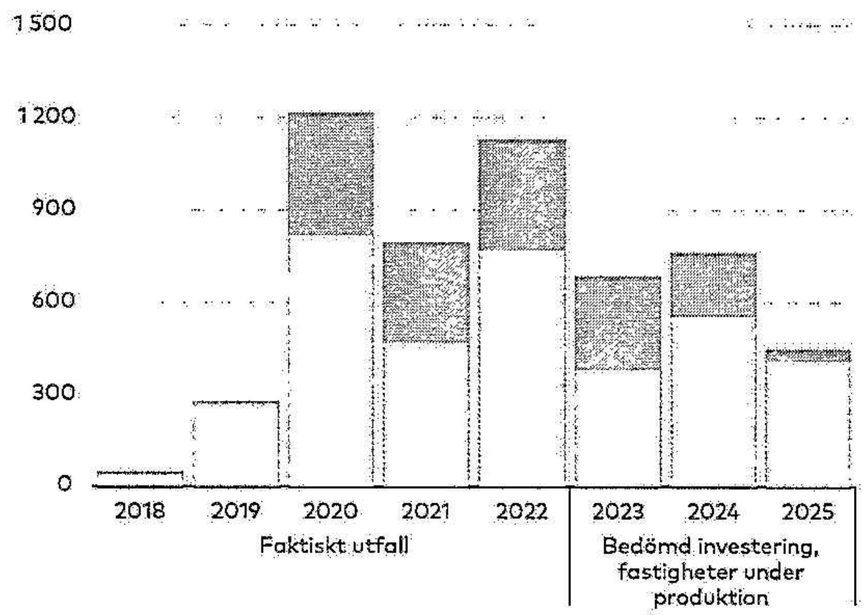
Magnolia Bostad har 34 projekt för egen förvaltning runt om i Sverige. Majoriteten av projekten för egen förvaltning är ej produktionsstartade. Per den 31 december 2022 hade Magnolia Bostad 5 färdigställda fastigheter med ett redovisat värde om 688 mkr. 5 produktionsstartade fastigheter ägs via JV-bolag och 4 produktionsstartade projekt ägs via dotterbolag.

Magnolia Bostads andel av fastigheter under produktion uppgår till 1 828 mkr och motsvarande värde på ej produktionsstartade fastigheter uppgår till 1 798 mkr.

Färdigställda förvaltningsfastigheter
Under 2022 har projekten LU:1 i Luleå, Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro färdigställts. Samtliga av dessa projekt ägs i ett JV bolag tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB. Totalt underliggande fastighetsvärde uppgår till 745 mkr och Magnolia Bostads andel uppgår till 373 mkr. Projekten omfattar 415 hyresrätter med ett årligt hyresvärde om 17 mkr. Därutöver finns Adjutanten i Visby med ett fastghetsvärde om 128 mkr och ett årligt hyresvärde om 6 mkr samt i JV tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB projektet Strandblick i Östersund med ett fastighetsvärde om 375 mkr och ett årligt hyresvärde om 17 mkr.

Investeringar och förvärv
Investeringar och förvärv under året uppgår till 1 488 mkr. Motsvarande siffra föregående år uppgår till 1 121. Av årets investeringar och förvärv så har 769 mkr gjorts i dotterbolag och 719 mkr i JV-bolag tillsammans med JV-partner.

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



Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter

mkr	2022	2021
Verkligt värde vid periodens början	2 276	1 483
Omklassificeringar	–324	263
Investeringar och förvärv	769	468
Värdeförändringar	–233	155
Försäljning	0	–93
Verkligt värde vid periodens slut	**2 489**	**2 276**

Fastighetsvärde, fastigheter för egen förvaltning ägda genom JV

mkr	2022	2021
Verkligt värde vid periodens början	2 884	1 911
Omklassificeringar	–58	–
Investeringar och förvärv	719	653
Värdeförändringar	–98	320
Verkligt värde vid periodens slut	**3 448**	**2 884**

Indata för värdering till verkligt värde 31 december 2022:
Diskonteringsränta, intervall: 5,58–6,83%
Direktavkastningskrav, intervall: 3,31–5,25%

Bedömt värde vid färdigställande av förvaltningsfastigheter under produktion
Fastighetsvärdet för färdigställda fastigheter uppgick totalt per 31 december 2022 till 688 mkr. Vid färdigställande av fastigheter under produktion per 31 december 2022 bedöms det totala fastighetsvärdet ha ökat till 6 822 mkr och ha ett hyresvärde om 309 mkr där Magnolia Bostads andel uppgick till 4 923 mkr i fastighetsvärde och 225 mkr i hyresvärde.

Uppskattade kvarstående investeringar per 31 december 2022 för fastigheter under produktion uppgick till 3 336 mkr, där 1 477 mkr av investeringarna ska genomföras av respektive JV-bolag. Totalt omfattar fastigheter och fastigheter under produktion 127 210 kvm, varav 73 075 kvm ägs via JV-bolag. Därutöver finns 698 628 kvm i ännu ej produktionsstartade fastigheter, varav 293 539 kvm ägs i JV-bolag.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056J4

Värdeförändringar

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering
Våra regioner →
Magnolia Bostads arkitekter →

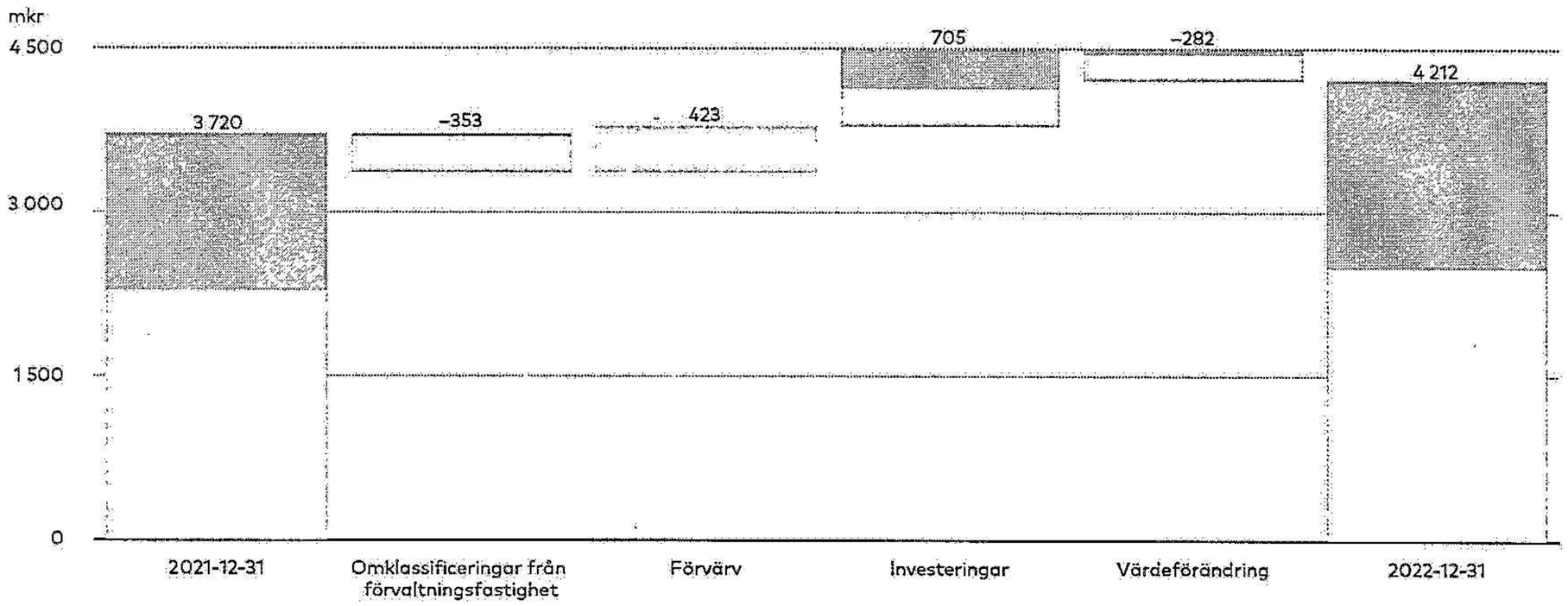
Värdeförändringar på fastigheter för egen förvaltning var stor under 2022 som en följd av implementering av hovrättens dom om presumtionshyror vilket påverkat utvecklingen av driftnetto negativt, ökad inflation, stigande kostnader för finansiering, produktion och drift samt ökade avkastningskrav.

Magnolia Bostad redovisar en värdeförändring om –233 mkr på fastigheter som ägts under 2022. Detta motsvarar en minskning om 10 procent jämfört med värdet vid periodens ingång. Redovisade värdeförändringar i JV-bolag uppgår till –98 mkr, där Magnolia Bostads JV andel är –49 mkr, vilket motsvarar en minskning om 3 procent jämfört med värdet vid periodens ingång.

Redovisade värdeförändringar enligt resultaträkningen uppgår till –230 mkr, skillnaden om –3 mkr mot posten Värdeförändringar om –233 mkr i tabellen Förändring av värde för egna förvaltningsfastigheter på **sidan 45** beror bland annat på resultateffekter som uppkommit under året från fastigheter avyttrade till JV-bolag tidigare år.

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

Förändring av värde, fastigheter för egen förvaltning



Värdeförändringar, egna förvaltningsfastigheter	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förändring driftnetto	–88	5
Förändring projektkostnader	–102	–24
Projektutveckling	106	139
Förändring avkastningskrav	–145	13
Försäljning	1	21
Försäljning till JV	–3	–26
Totalt	**–230**	**128**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056335

Våra regioner

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner
Region Öst →
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

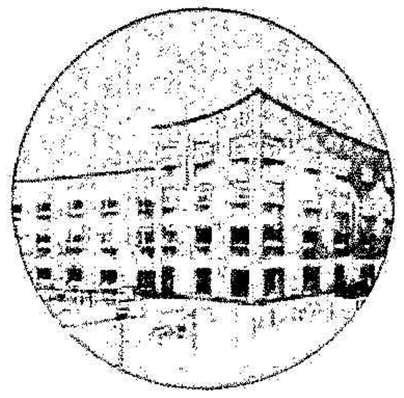
Genom fem regionkontor täcker vi hela Sverige. Varje regionkontor har egna affärs- och projektutvecklare som driver affären inom regionens område från idé via konceptutveckling och bygglov till slutgiltigt färdigställande. Totalt har regionerna 9 345 boenden under produktion.

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

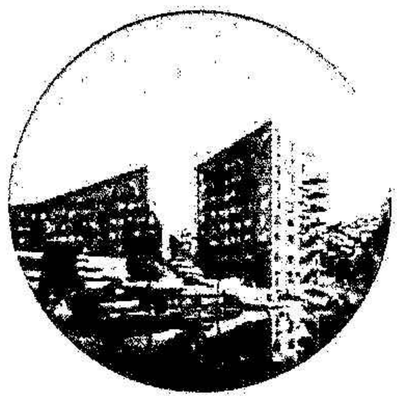
Alla projekt planeras att certifieras lägst enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

Efter genomfört förvärv utvecklas projektet från idé, via detaljplanearbete och konceptutveckling, fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad. Alla regioner utvecklar olika typer av boenden, både för Magnolia Bostads egna förvaltning och för försäljning.

Vi har en egen arkitektavdelning och samarbetar även med externa arkitektkontor. Läs mer om Magnolia Bostads arkitekter på **sidan 58.**



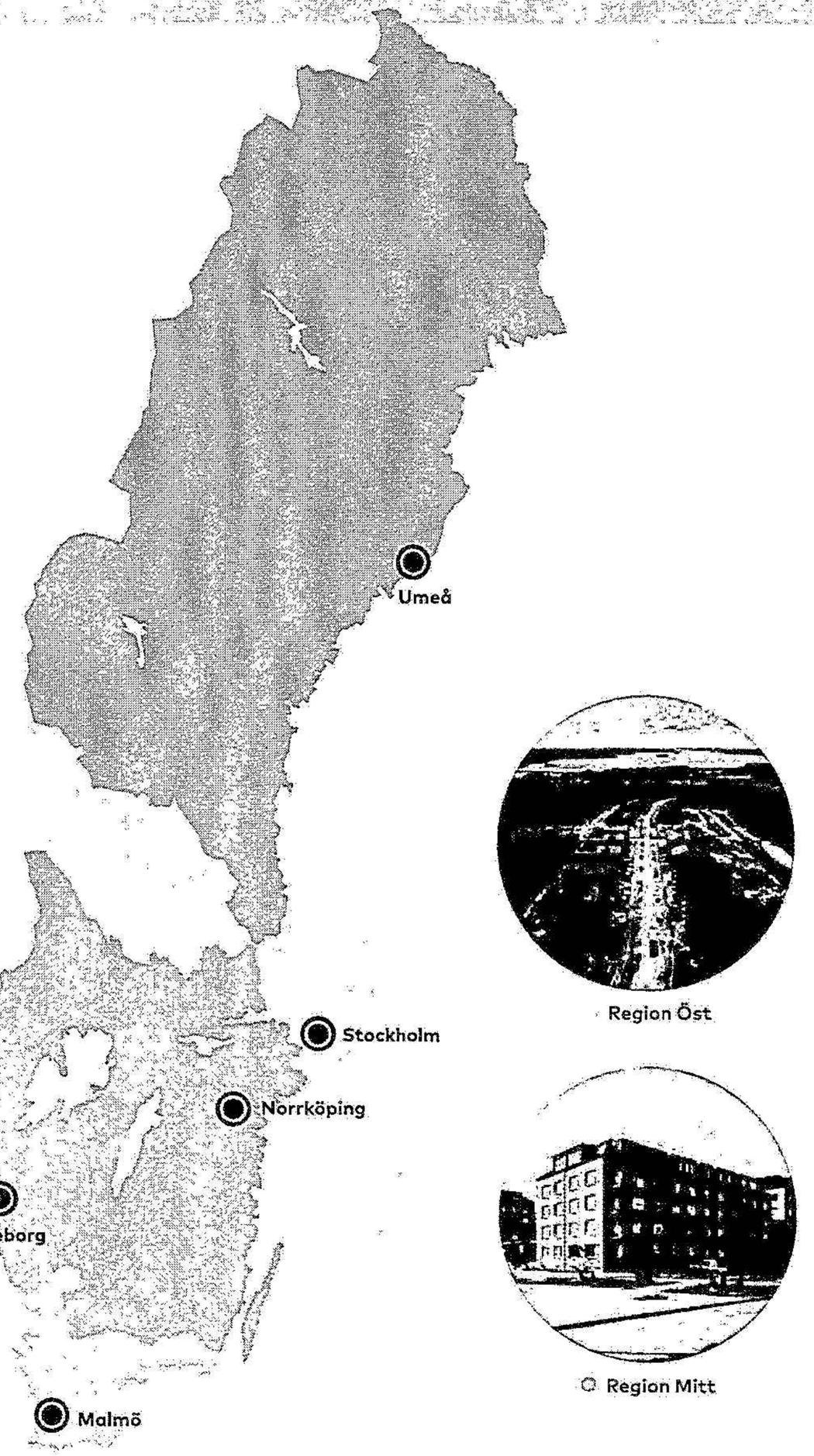
Region Norr



Region Väst



Region Syd



Region Öst

Region Mitt

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056536

Region Öst: Ett nytt samhälle växer fram

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

Region Öst spänner över Stor-Stockholm, Gotland, delar av Mälardalsregionen och Dalarna. Detta är Magnolia Bostads största region om man ser till antalet utvecklade projekt.

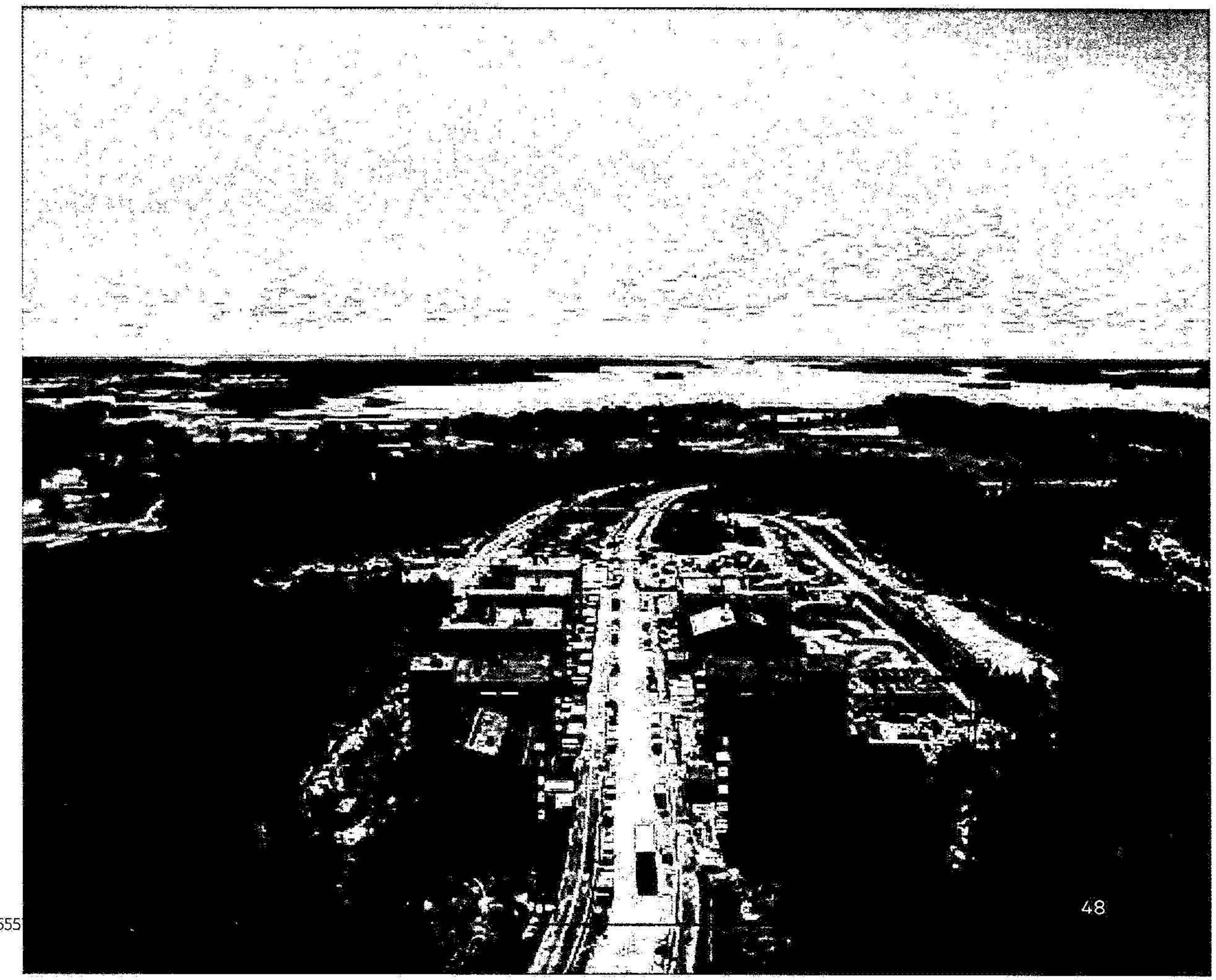
I Upplands-Bro utvecklar vi 2 300 bostäder intill Mälaren och med närhet till centrala Stockholm. En del av bostäderna utvecklas för Magnolia Bostads egen långsiktiga förvaltning och andra för försäljning. I området kommer det finnas både hyresrätter, bostadsrätter, villor och radhus. I slutet av 2022 var 818 bostäder inflyttade. Hela området beräknas vara färdigställt 2030.

Johnny Forsell, ansvarig för förvaltning på Magnolia Bostad:
– Under 2022 hade vi inflyttning i 112 hyresrättsbostäder som vi har utvecklat för vår egen förvaltning. Lägenheterna har genomtänkta planlösningar och hög standard. Vi bygger ett samhälle där vår avsikt är att människor ska trivas, känna sig trygga och ha lätt att leva ett liv med liten miljö- och klimatpåverkan.

– Det här är ett område mitt i naturen som inspirerar till utevistelser. Vi färdigställde under året en naturstig som är mycket uppskattad av de boende. Vi byggde även stora bryggor som kan användas som soldäck, se **sidan 115.**

Region Öst, 2022-12-31	
Boenden under produktion	4 614
Antal medarbetare	30

I Upplands-Bro utvecklar vi totalt cirka 2 300 bostäder. På bilden syns projektet Brogårdstaden växa fram.



Transaktion 0922211555
20230517056S7

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →



Johnny Forsell, ansvarig för förvaltning på Magnolia Bostad med och Eva Varo, nyinflyttad hyresgäst i projektet Bro Mälarstrand.

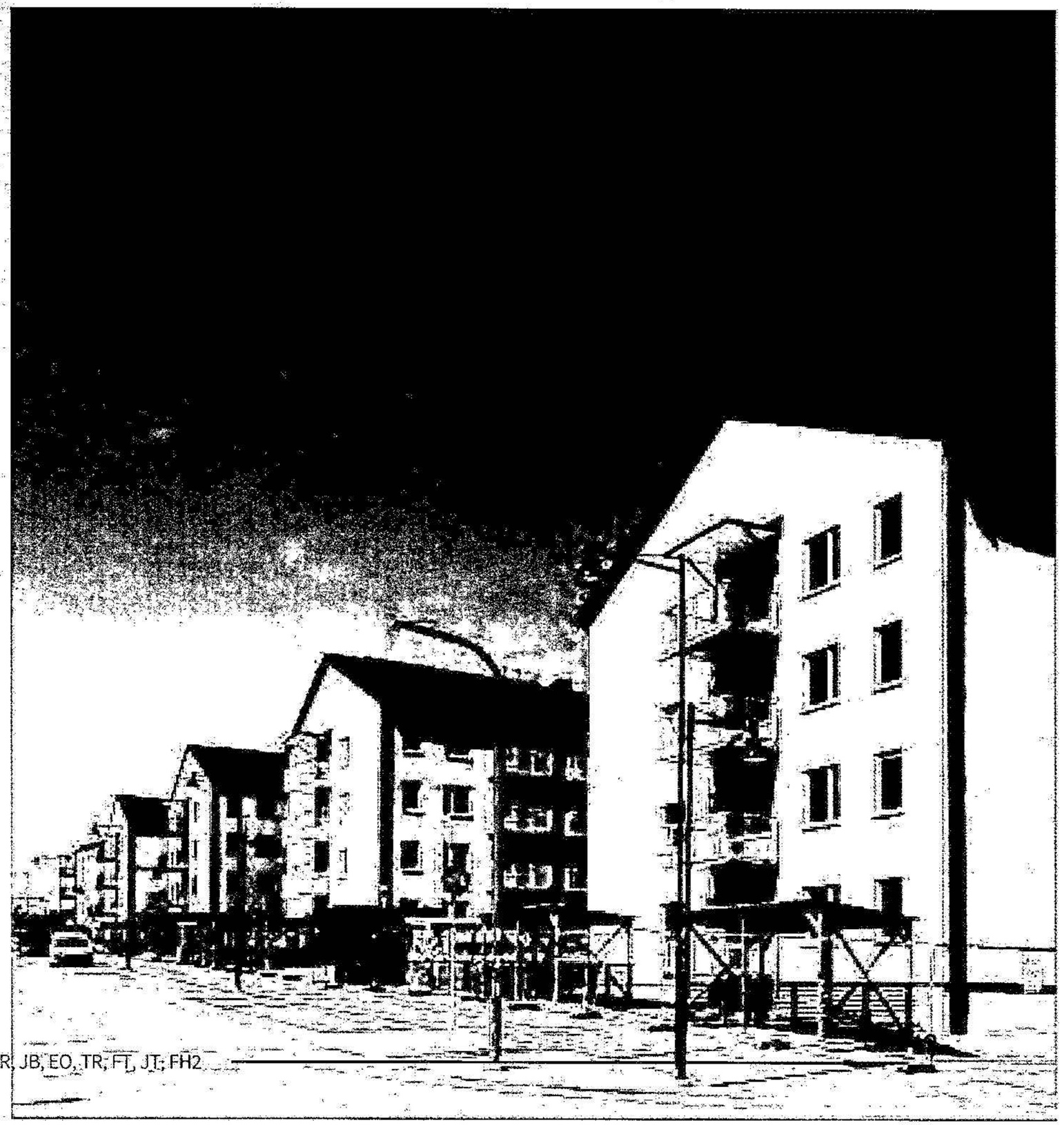
"Allra mest tycker jag om utsikten"

Johnny Forsell träffade Eva Varo, en av Magnolia Bostads första hyresgäster i projektet Bro Mälarstrand. Eva flyttade in i sin nya lägenhet under augusti 2022.

– Jag trivs jättebra och ser fram emot när sommaren kommer och det blir grönt utanför – här finns mycket skog och natur och närhet till bad. Lägenheten har en öppen planlösning som gör att jag alltid är nära barnen och kan umgås, det uppskattar jag.

– Det är också kul att följa bygget och se hur hela detta fina område utvecklas.

Första inflyttning i projektet Bro Mälarstrand i Upplands-Bro skedde under 2022.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FL, JT, FH2

20230517056 38

Ångloket och Meriten – två av Region Östs projekt som utvecklas för egen förvaltning

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

Flera av projekten i Region Öst utvecklas för Magnolia Bostads egen förvaltning.

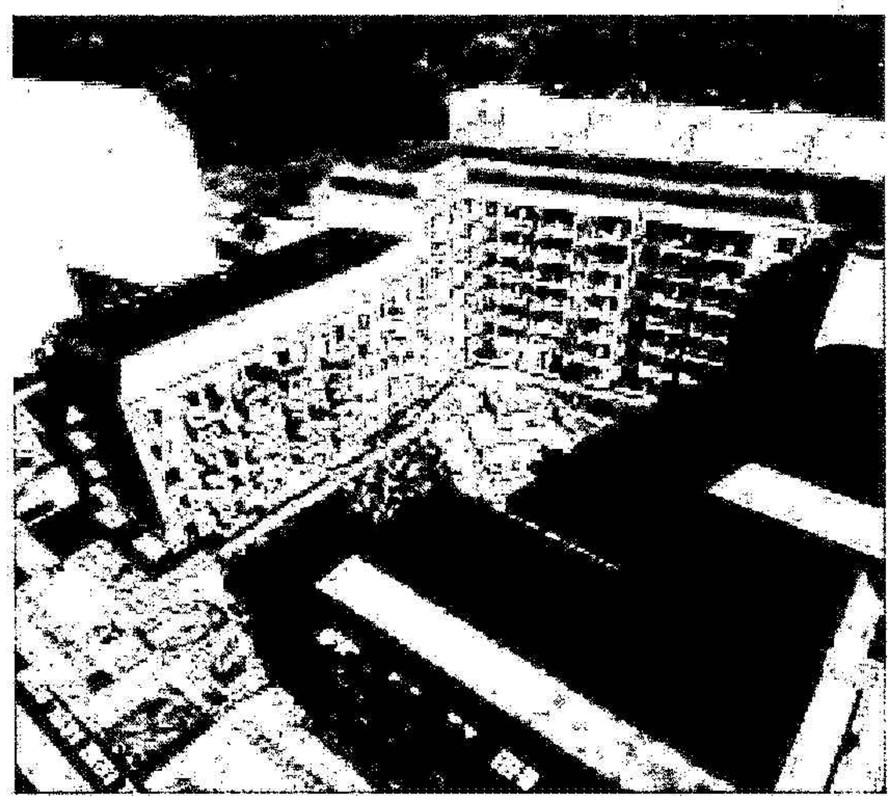
– Hyresrättsprojektet Ångloket med 412 bostäder är exempel på ett projekt vi utvecklar för egen förvaltning, säger Johnny Forsell, ansvarig för förvaltning.

Projektet ligger i Knivsta, nära centrum och inom gångavstånd till vacker natur med badsjöar, svampskogar och skidleder. Området ligger dessutom bara några minuters gångavstånd från Knivsta station varifrån det är lätt att ta sig både till Stockholm och Uppsala.

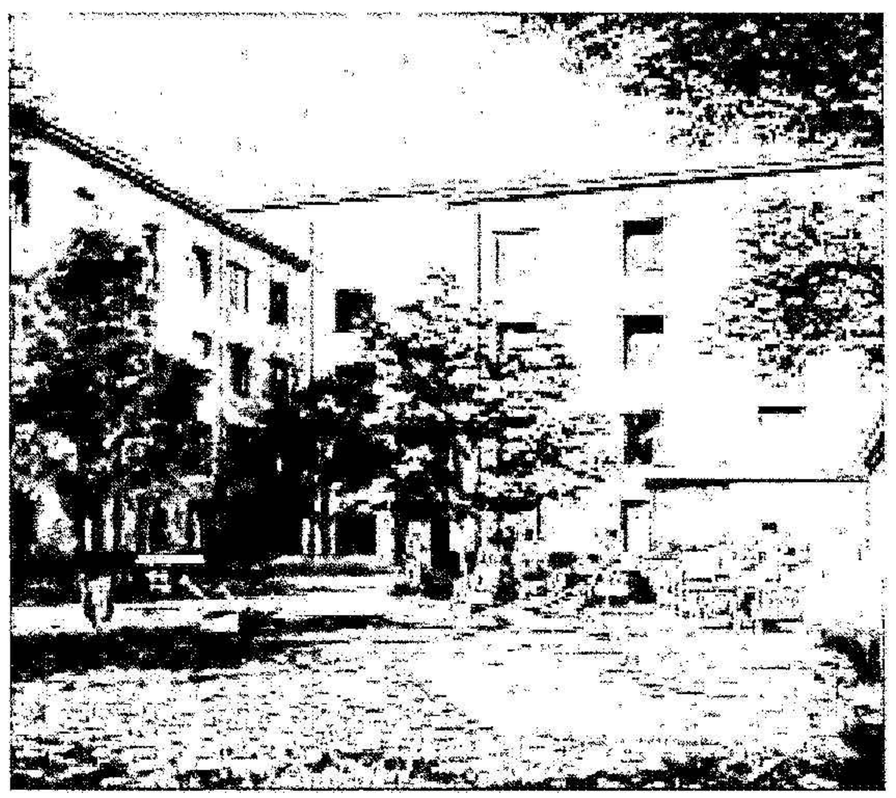
Studentboenden på Gotland
– I vår roll som samhällsbyggare utvecklar vi olika typer av boenden. På Gotland råder stor brist på studentboenden och här avser vi att ha 142 studentbostäder klara för inflyttning 2024.

Projektet Meriten blir Magnolia Bostads andra projekt inom kvarteret Adjutanten i Visby. Det första är ett trygghetsboende som Magnolia Bostad har i egen förvaltning och som färdigställdes 2019.

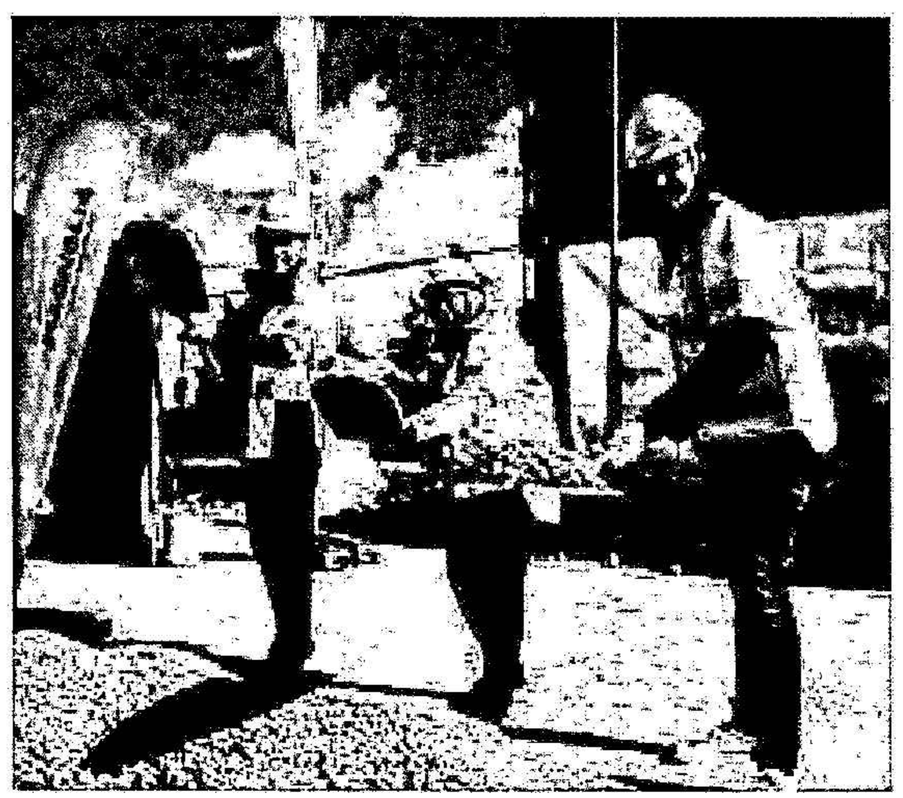
Studentlägenheterna får egna tvättmaskiner och har slitstarka material såsom parkettgolv och kaklade badrum. Gårdsytorna är utformade för att erbjuda möjligheter till möten, aktiviteter och avkoppling. Husen är ritade av Magnolia Bostads egna arkitekter och kontrakt för totalentreprenad är tecknat med Peab.



Projektet Ångloket i Knivsta. Visionsbild.



Projektet Meriten, studentbostäder i Visby på Gotland. Visionsbild.



Det första spadtaget för studentbostäderna togs i september 2022 av Björn Bergman, Regionchef Öst, Magnolia Bostad, Eva Nypelius (C), regionstyrelsens ordförande och Johan Eskilsson, regionchef, Peab.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 39

Region Mitt: Gammalt flygfält blir modern stadsdel

Region Mitt löper tvärs över Sverige och omfattar nästan 100 kommuner. Här arbetar vi med projekt från Karlstad i väst till Kalmar i öst. Hyresrätts-projektet Sportflygaren i Södra Ladugårdsängen i Örebro är ett av regionens projekt.

Projektet ligger i nära anslutning till grönområden, golfbanor och vandringsleder och samtidigt nära centrum. 180 hyresrättsbostäder är fördelade över fem huskroppar, varav fyra flerbostadshus och en radhuslänga med sex bostäder. Här finns en mängd olika typer av bostäder: vindsvåningar, egen entré från gatan, extra generös takhöjd, snedtak eller tak-kupa.

Sportflygaren färdigställdes 2022 och väckte mycket stort intresse när uthyrningen påbörjades under maj månad. Det tog bara ett par minuter innan 600 sökanden hade hört av sig. I september var alla bostäder inflyttade.

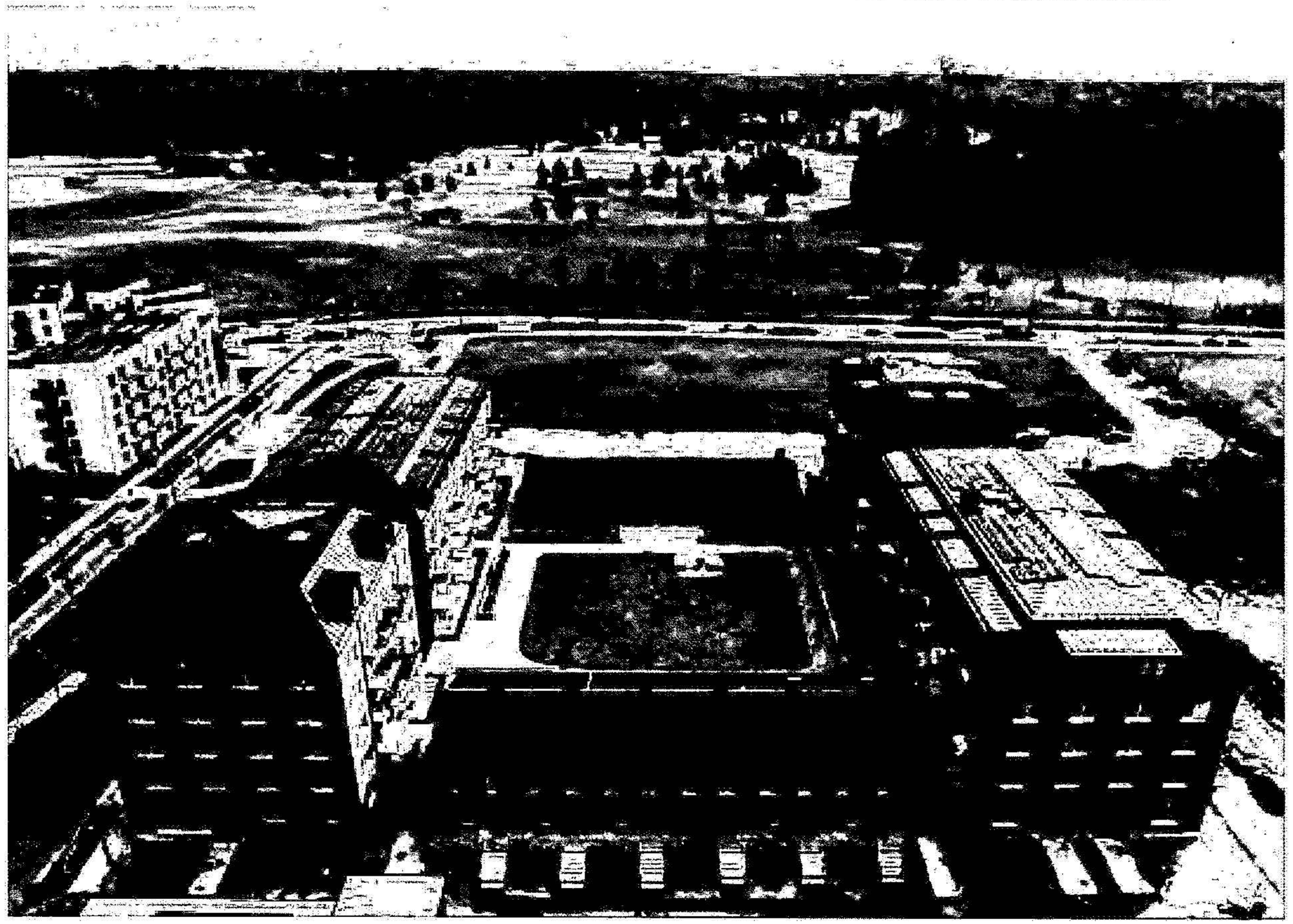
Elin Gustavsson, projektutvecklare i Region Mitt, har under de senaste två åren arbetat med projektet:

– Husen är väldigt fina med fasader i schatterat rött tegel, svarta plåttak och med en fin öppen innergård. Gestaltningen sticker ut i området. Vi är mycket stolta

Region Mitt, 2022-12-31	
Boenden under produktion	1 055
Antal medarbetare	7

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

Projektet Sportflygaren färdigställdes i maj 2022 och väckte mycket stort intresse. Redan i september var alla bostäder inflyttade.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 40

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

över detta projekt. Bostäderna ser väldigt trevliga ut med genomgående ekparkett, ljusa väggar och eleganta kök.

Området Södra Ladugårdsängen är en sedan lång tid nedlagd flygplats, därav projektets namn Sportflygaren. Platsens historia lever även vidare genom gatunamn som Pilotgatan, Termikgatan och Kabingatan. Sportflygaren är det andra projektet Magnolia Bostad utvecklar i området. Det första heter Segelflygaren och färdigställdes 2020.

Sportflygaren är utvecklat i JV med Slättö för egen förvaltning. Husen är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och har mycket goda egenskaper avseende energihushållning och värmeisolering. Fastigheten förbrukar enbart lite drygt hälften av den energi som är tillåten enligt Boverkets krav på energianvändning för denna typ av fastighet.



Elin Gustavsson, projektutvecklare Region Mitt, med Victoria Solén som är nyinflyttad hyresgäst i projektet Sportflygaren i Örebro.

"Vi trivs väldigt bra i radhuset"

Victoria Solén med sambo flyttade in under september 2022.

– Vi gillar planlösningen mest, att samtliga sovrum finns på ovanvåningen och blir vår privata del medan de sociala gemensamma ytorna finns på bottenplan. Vi har tidigare bott i Södra Ladugårdsängen och trivs bra i området med närhet till det vi behöver, mataffärer, förskola och jobb.

– Vad som är riktigt roligt är att jag rekommenderade min syster att också flytta till Sportflygaren och hon fick en lägenhet med inflyttning i maj 2023.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056421

Region Väst: Energieffektiva projekt i en region med ett stort behov av nya bostäder

Vår byggrättsportfölj →

9 300 boenden under produktion →

Fastigheter för egen förvaltning →

Värde och värdering →

Våra regioner →

- Region Öst →
- Region Mitt →
- Region Väst
- Region Norr →
- Region Syd →

Magnolia Bostads arkitekter →

I Göteborgsregionen har vi många olika typer av projekt under byggnation. Vi bygger hyresrätter, bostadsrätter, LSS-boenden och samhällsfastigheter, totalt har vi cirka 1 360 boenden under byggnation.

Ett av Magnolia Bostads byggstartade nya hyresrättsprojekt heter Öresjö Ängar Centrum. Här utvecklar vi cirka 300 bostäder som ligger naturnära cirka fem kilometer utanför Borås. Projektet ligger i det nya området Öresjö Ängar där vi totalt utvecklar över 530 bostäder.

Projektet är framtaget för Magnolia Bostads egen förvaltning och det första spadtaget togs i oktober 2022. Byggnationen kom igång strax därefter och kommer att pågå under drygt tre år framåt. Inflyttning i de första lägenheterna planeras påbörjas under det andra halvåret 2024 och sker sedan successivt fram till 2026. De boende samlas genom ett torg med serveringar, butiker och busshållplats. Här planeras även byggnation av en förskola.

Husen har träfasader och solceller och kommer att ha mycket goda egenskaper avseende energihushållning och värmeisolering.

Region Väst i korthet, 2022-12-31	
Boenden under produktion	1358
Antal medarbetare	7

Projektet Öresjö Ängar Centrum. Visionsbild.



Transaktion 0922211555

20230517056 42

Partille Port – ett nytt bostadsområde med nära till både natur och centrum

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt →
Region Väst
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

I Partille kommun strax utanför Göteborg växer den nya stadsdelen Partille Port upp med totalt cirka 1 000 bostäder och flera handelsfastigheter.

Magnolia Bostad utvecklar här 231 hyresbostäder åt köparen och förvaltaren Heimstaden. Den första hyresgästen flyttade in i november 2022 och inflyttningen pågår hela våren 2023.

Projektet utgör ett rektangulärt kvarter med olika fasader som innesluter en barnvänlig innergård. Det är nära både till naturen, till centrum och till Partille Arena, där det ofta pågår olika evenemang. I kommunens planer finns även en stor simhall några hundra meter bort.

– Det har varit otroligt kul att arbeta med detta fina projekt. Dels för att jag gillar estetiken med också på grund av det fina samarbetet vi haft med köparen av projektet och med totalentreprenören, säger Sebastian Schewenius, projektutvecklare i Region Väst. Jag blir extra stolt när jag tänker på de långsiktiga lösningarna vi tagit fram med solceller på taket och elbilsladdare i garaget. Där finns även en bilpool med två elbilar som hyresgästerna kan nyttja.





Sebastian Schewenius, projektutvecklare i Region Väst, och Alva Lundin, hyresgäst i projektet i Partille Port.

"Nu längtar jag efter att flytta in"

En solig vinterdag såg Alva Lundin sin nya lägenhet för första gången.

– Det här känns kul och spännande! I mina tankar har jag redan börjat möblera lägenheten. Allt är som jag förväntade mig eller bättre! Det är en väldigt ljus lägenhet med bra planlösning och den känns större än jag trodde.

– Området är nytt och det kommer att öppnas nya restauranger och butiker. Det är kul att flytta in som första hyresgäst. Här finns förutsättningar för en bra gemenskap med grannarna. Jag tänker speciellt på den stora takterrassen där man kan umgås.

Transaktio[illegible] Signerat EH1, EB, JB, EO, TR, ET, JL, EH2

20230517056 43

Region Norr: En del i den gröna industriella omställningen

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

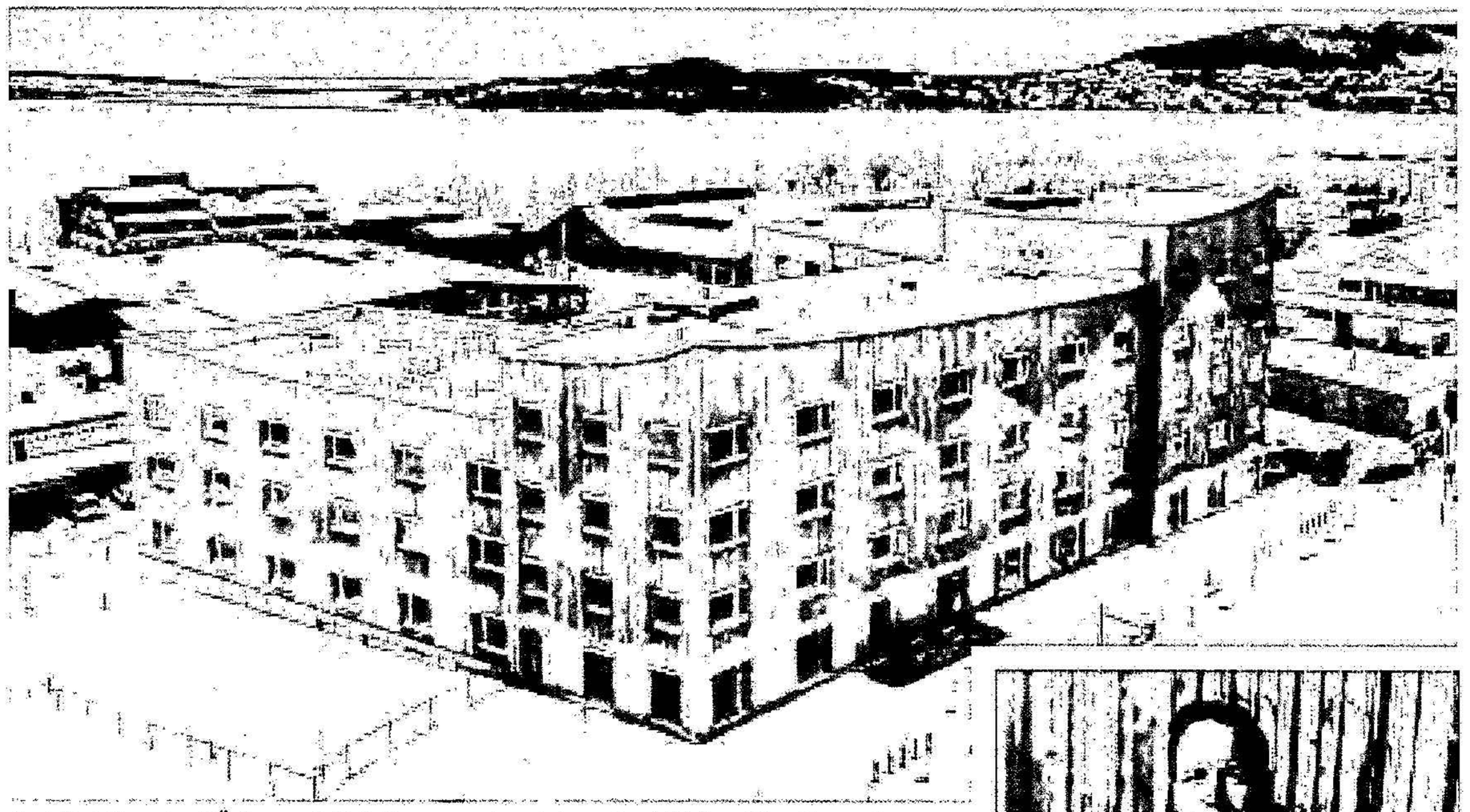
I norra Sverige är flera nya industrier under uppförande, bland annat för produktion av elbilsbatterier och fossilfritt stål. Industrierna kommer att behöva mycket arbetskraft, vilket gör att efterfrågan på nya bostäder förväntas bli stor. Enligt regeringens samordnare för nya industrisatsningar i norr kan det komma att behövas uppemot 100 000 nya invånare.

Magnolia Bostad har cirka 740 bostäder under produktion i regionen. Bostäderna är sålda genom forward funding och projektleds av Magnolia Bostad fram till överlämnandet till kund. I Skellefteå och Sundsvall byggs hyresrätter och i Östersund ett särskilt boende för äldre.

Projektet i Östersund heter Norrsken och är sålt genom forward funding till Hemsö. Inflyttning kommer att påbörjas under april 2023. Boendet ligger bara ett par minuters promenadavstånd från Östersunds centrum. Huset är utvecklat i massivt trä och arkitekturen kopplar till den jämtländska kulturen och den vackra naturen. Läs vidare på **nästa sida** om samarbetet med kommunen.

Under 2022 färdigställdes i regionen 59 bostäder för egen förvaltning, vilket gör att regionen nu totalt har 167 bostäder i egen förvaltning.

Region Norr i korthet, 2022-12-31	
Boenden under produktion	738
Antal medarbetare	6



Projektet Norrsken i Östersund. På takterrassen har de boende utsikt över Storsjön med Jämtlandsfjällen som fond.

– Vi är med och utvecklar den region som världen nyligen fått upp ögonen för. Mycket av det vi bygger är i trä med solceller på taken. Vi arbetar även med att tillvarata värmen från avloppsvatten genom spillvattenåtervinning, för att nämna några saker, säger Fredrik Westerlund, projektutvecklingschef.



Fredrik Westerlund, projektutvecklingschef i Region Norr.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056441

Projekt Norrsken – ett exempel på hur Magnolia Bostad och en kommun gemensamt utvecklade ett äldreboende

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter →

– Äldreboendet på Bangårdsgatan är ett bra exempel på vad vi på Magnolia Bostad kan göra tillsammans med en kommun, säger Urban Thorén, affärsansvarig Samhällsfastigheter på Magnolia Bostad. Det har varit roligt, stimulerande och lärorikt för alla parter.

Urban Thorén och kommunens representanter möttes utanför det snart färdigställda projektet Norrsken.

– Upplägget att hyra ett äldreboende var lite nytt för oss. Vi brukar annars själva bygga och stå som ägare, säger Börje Hoflin, uppdragschef på vård- och omsorgsförvaltningen. Men att upphandla ett hyresboende går också bra. Vi behöver få till fler äldreboenden och gärna även nära centrum, det spelar mindre roll om vi äger dem själva eller hyr dem. Bostäderna kommer dels att ersätta uttjänta äldreboenden, dels utöka antalet lägenheter. Just nu är vi i balans men under de kommande tio åren kommer vi att behöva ytterligare cirka 250 nya lägenheter.

Kommunen jobbade fram en funktionsbeskrivning och en intresseförfrågan gick ut. Därefter gjordes upphandlingen i två steg. När upphandlingen kommit i mål stod det klart att Magnolia Bostads koncept var det mest attraktiva.

– Det är ett fint hus som kommer att bli väldigt bra för dem som snart flyttar in. Äldreboendet tillför även ett värde till hela stadsmiljön, det blir ett blickfång, säger Börje Hoflin. Denna känsla och mervärde som huset tack vare sin speciella utformning ger hade varit svår att definiera i ett funktionskrav.

– Samarbetet med Magnolia Bostad har alltid varit professionellt, effektivt och roligt, säger Ulrika Paulsson, uppdragsstrateg på kommunen. Vi satte en tidsram om maximalt fyra år för att bygga huset, från start till mål, inflyttning under mars eller april har varit i tidplanen hela tiden. Nu ser vi att tidplanen höll, den 19 april flyttar den första personen in.

Cirka 80 personer kommer att arbeta i huset. Personalen består främst av undersköterskor, men även av sjuksköterskor, samordnare och administrativ personal.

– Viktigt att ta hänsyn till när det gäller äldreboende är att vissa lägenhetsinnehavare kommer att vistas väldigt mycket i sina lägenheter, säger Maria Flygare, kommunens projektledare för äldreboendet. Vi måste beakta hur till exempel värme och sol påverkar boendet. Det är mycket att ta hänsyn till. Vi måste också tänka på att ge lägenhetsinnehavarna något att titta på genom fönstren och att lägenheterna är lätta att möblera efter eget tycke och smak.

I juni bedöms alla hyresgäster ha flyttat in på äldreboendet och då planerar kommunen en stor inflyttningsfest.

Ulrika Paulsson, Maria Flygare, Börje Hoflin och Urban Thorén.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 45

Region Syd : Med havet som granne byggs nya hyresrättsbostäder

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd
Magnolia Bostads arkitekter →

Region Syd spänner över Skåne, Blekinge och södra Halland. Här finns ett stort behov av nya bostäder. Magnolia Bostad har fem projekt i gång i regionen. Ett av projekten är Vrakbåten 1, som ligger i den nya stadsdelen Västra sjöstaden i Ystad.

Västra Sjöstaden ligger en och halv kilometer utanför Ystad och var ursprungligen ett industriområde som nu omvandlas till ett trivsamt bostadsområde med 224 bostäder.

Husen är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och på taken finns solceller för fastighetsel. Inflyttning av första etappen skedde under november 2022. Bostäderna, som ligger nära havet och naturen, har väckt stort intresse. Projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2023.

Shanga Namali, projektutvecklare i Region Syd, leder projektet fram till att det lämnas över till Heimstaden som är köpare och förvaltare.

– Detta är ett kul och spännande projekt som byggs med färdiga lägenhetsmoduler från entreprenören Derome, säger hon. Modulerna består av bostäder på mellan ett och fyra rum och kök och monteras upp på kort tid, bara några veckor. Det som tar längst tid i byggnationen är grunden.

Region Syd i korthet, 2022-12-31	
Boenden under produktion	1 580
Antal medarbetare	9

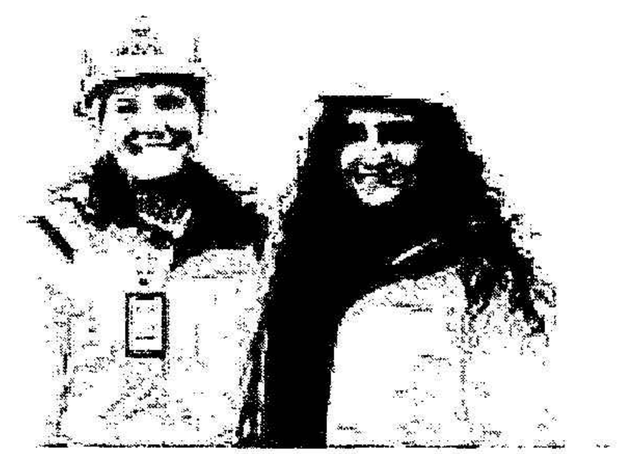


Projektet Vrakbåten med 224 bostäder nära havet och naturen.

Marie Herrström arbetar på eftermarknaden i Region Syd och förbereder projektet inför den löpande förvaltningen. Hon berättar:

– Genom täta avstämningsmöten med fastighetsägaren och entreprenören, på plats och digitalt, tar vi fram förutsättningar för en smidig och effektiv förvaltning. Fastighetsägarens önskemål tas om hand, exempelvis driftlarm, energiavläsning och fjärrstyrd namnändring på postboxar.

– Vi arbetar tillsammans för att ta fram det bästa möjliga boendet.



Marie Herrström, eftermarknad Region Syd, och Shanga Namali, projektutvecklare Region Syd.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056446

Magnolia Bostads arkitekter

Vår byggrättsportfölj →
9 300 boenden under produktion →
Fastigheter för egen förvaltning →
Värde och värdering →
Våra regioner →
Region Öst →
Region Mitt →
Region Väst →
Region Norr →
Region Syd →
Magnolia Bostads arkitekter

Magnolia Bostads egna arkitekter är oftast med från ett mycket tidigt skede i utvecklingen av nya projekt.

Att vara med i ett tidigt skede gör det möjligt att ta fram en djupare analys av projektets möjligheter redan innan markförvärv skett. Magnolia Bostads arkitekter har nu varit på plats sedan år 2020 och har följt flera projekt från tidig skiss till påbörjad byggnation.

–Vi stöttar våra regionkontor med tidiga utredningar inför inköp, genomförande av hela projekt och som stöd till projektutvecklarna vid granskning av externa arkitektkontors handlingar. Granskningen är en viktig del i Magnolia Bostads erfarenhetsåterföring där vi som arkitekter värnar om gestaltningen och goda planlösningar, säger Hugo Löfgren, chefsarkitekt.

Exempel på projekt där arkitekterna varit med från början och genom hela utvecklingsfasen är projekten Linneförrådet och Linnefabriken som ligger på Fixfabrikens gamla område vid Majorna i Göteborg. Totalt rör det sig om cirka 350 bostäder i flerfamiljshus med olika upplåtelseformer. Projekten är under byggnation och första inflyttning är beräknad till våren 2024. Se även projektet Meriten, **sidan 50.**



Projektet Linnefabriken i Göteborg. Visionsbild.



Hugo Löfgren, Jenny Karlmark, Stavros Chrysovergis, Madalina Gherghina och Julia Hermansson i samspråk kring ett kommande projekt.

Transaktion 09222115555 [illegible] Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056417

Förvaltningsberättelse och räkenskaper

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



20230517056 48

Innehållsförteckning

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

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
Not 1 Redovisningsprinciper 75
Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar 81
Not 3 Finansiella risker och finanspolicy 82
Not 4 Koncernens sammansättning 85
Not 5 Nettoomsättning 86
Not 6 Leasing – leasegivare 86
Not 7 Leasing – leasetagare 87
Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 87
Not 9 Ersättningar till anställda 88
Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures 90
Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag 90
Not 12 Finansiella intäkter 90
Not 13 Finansiella kostnader 90
Not 14 Skatt på årets resultat 91
Not 15 Resultat per aktie 91
Not 16 Goodwill 91
Not 17 Övriga immateriella tillgångar 92
Not 18 Maskiner och inventarier 92
Not 19 Förvaltningsfastigheter 92
Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures 93
Not 21 Andra långsiktiga värdepappersinnehav 97
Not 22 Andra långfristiga fordringar 98
Not 23 Exploaterings- och projektfastigheter 98
Not 24 Kundfordringar 98
Not 25 Övriga fordringar 99
Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 99
Not 27 Likvida medel 99
Not 28 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 99
Not 29 Uppskjuten skatt 100
Not 30 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder 100
Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 101
Not 32 Ställda säkerheter 101
Not 33 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden 101
Not 34 Andelar i koncernföretag 102
Not 35 Närstående 102
Not 36 Händelser efter balansdagen 103

Styrelsens försäkran 104

Revisionsberättelse 105

Flerårsöversikt 110

Alternativa nyckeltal 113

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056449

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

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 1 690 (3 611) bedömda byggrätter, antalet produktionsstartade boenden uppgick till 949 (1 615) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 60 (800).

Affärsidé, mål och strategi

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

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	569	1 268	2 358	896	1 054
Bruttoresultat	–226	151	594	30	147
Rörelseresultat	–747	260	906	366	164
Resultat efter finansiella poster	–929	75	725	194	22
Årets resultat	–863	50	688	157	7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	0,8	4,1	1,4	0,7
Balansomslutning	6 908	6 219	5 297	4 067	3 605
Eget kapital	2 245	2 406	1 733	1 141	1 093
Soliditet, %	32,5	38,7	32,7	28,1	30,3
Avkastning på eget kapital, %	neg	3,6	49,4	13,2	1,0
Resultat per aktie efter skatt, kr	–20,89	1,59	17,40	3,41	0,26
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	–20,89	1,59	17,40	3,41	0,26
Eget kapital per aktie, kr	58,89	44,34	42,95	27,55	24,77
Utdelning per aktie, kr [1]	0	0	0	2,00 [2]	0
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 **sid 113.**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S0

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

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

Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 30 procent. Soliditeten vid utgången av året uppgick till 32,5% (38,7).

Magnolia Bostad är per den 31 december 2022 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 2022 av 289 bolag (303).

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 2022 av 104 anställda (115), varav 46 kvinnor (57) och 58 män (58) 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 13–29** och **114–125.**

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 569 mkr (1 268) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har under året vinstavräknat 60 boenden, att jämföra med 800 boenden föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till –747 mkr (260) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om –230 mkr (128).

Magnolia Bostad har under året genomfört kostnadsbesparingar vilket medfört att kostnader för central administration minskat till –98 mkr (–107).

Finansnettot uppgick till –182 mkr (–185). Koncernens räntekostnader har ökat till följd av räntehöjningar samt ökad lånevolym samtidigt som att räntebärande inlåning till JV-bolag har ökat. Resultat efter skatt för helåret uppgick till –863 mkr (50). Periodens skatt uppgick till 67 mkr (–25) och består av uppskjuten skatt för temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt aktiverade underskottsavdrag.

Balansomslutningen har ökat med 689 mkr till 6 908 mkr (6 219). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 2 245 mkr (2 406) med en soliditet om 32,5 procent (38,7). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 18 mkr (89). För 2022 var avkastning på eget kaptial negativ (3,6%).

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2022 till 3 021 mkr (2 155). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 772 mkr (233), uppgick till 2 249 mkr (1 922). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 8,3 procent (6,7) med en negativ räntetäckningsgrad (0,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning och checkräkningskredit, uppgick till 2,3 år (2,9) per den 31 december 2022.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –404 mkr (–288), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –465 mkr (–303) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 408 mkr (547). Likvida medel per den 31 december 2022 uppgick till 772 mkr (233). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 726 mkr (123) per den 31 december 2022.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S1

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

Moderbolaget
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –19 mkr (–109). Balansomslutningen uppgick till 3 534 mkr (2 429). Soliditeten i moderbolaget var 45,2 procent (40,4).

Projektportföljen
Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2022 till 18 828 (20 112). Under 2022 såldes 60 boenden fördelat på 1 projekt, jämfört med 800 boenden fördelade på 5 projekt under 2021. Under året har 6 projekt om 901 bostäder färdigställts varav 3 projekt är för egen förvaltning, jämfört med 7 projekt om 1 045 bostäder föregående år.

Revisorer
Vid årsstämman den 28 april 2022 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2023.

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 2022 ägde rum den 28 april. Vid stämman närvarade 1 aktieägare (5) som representerade 100 procent av rösterna (66,8). Till stämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

Årsstämman 2022 beslutade bland annat om följande:
- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2021 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2021.
- Fastställande av ersättning till revisorer samt att inget styrelsearvode ska utgå till styrelseledamöterna.
- Omval av styrelseledamöterna Erika Olsen, Johan Bengtsson, Therese Rattik, Erik Rune, Fredrik Tibell och Fredrik Holmström samt omval av Leif Andersson som suppleant.
- Fredrik Holmström valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

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
Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:	
Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	1 350 317 540
Årets resultat	–86 332 288
Summa	**1 444 309 111**
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	1 444 309 111
Summa	**1 444 309 111**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S2

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

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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S3

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

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

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

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

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

Operativa risker

Affärsmodeller och projekt
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.
Hantering: Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S4

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

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

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

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

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

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

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

Finansiella risker

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056555

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	5, 6	569	1 268
Produktions- och driftskostnader	11	–795	–1 117
Bruttoresultat		**–226**	**151**
Central administration	8, 9	–98	–107
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	–193	88
- varav driftnetto		13	5
- varav övriga intäkter och kostnader		–35	–1
- varav värdeförändringar		–90	166
- varav finansieringskostnader		–96	–44
- varav skatt		14	–41
- varav resultat vid avyttring		–	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	–230	128
Rörelseresultat	7, 9, 11	**–747**	**260**
Finansiella intäkter	12	19	5
Finansiella kostnader	13	–201	–190
Resultat före skatt		**–929**	**75**
Inkomstskatter	14	67	–25
PERIODENS RESULTAT		**–863**	**50**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		–790	60
Innehav utan bestämmande inflytande		–73	–10
Resultat per aktie, kr	15		
Före utspädningseffekter		–20,89	1,59
Efter utspädningseffekter		–20,89	1,59

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Periodens resultat	–863	50
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		
Summa övrigt totalresultat	**0**	**0**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**–863**	**50**
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	–790	60
Innehav utan bestämmande inflytande	–73	–10

Kommentar till koncernens resultaträkning
Nettoomsättning uppgick till 569 mkr (1 268) och rörelseresultatet uppgick till –747 mkr (260). Periodens resultat före skatt uppgick till –929 mkr (75).

Nettoomsättningen förklaras främst av byggrättsförsäljningar, vidarefakturering till sålda projekt samt en projektförsäljning om 60 boenden. Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 206 mkr (938). Hyresintäkterna uppgick till 19 mkr (19). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgick till –11 mkr (–12), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet uppgår till 8 mkr (7). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 49 mkr (59), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter bidrog med 295 mkr (252) till omsättningen.

Magnolia Bostad har under året genomfört kostnadsbesparingar vilket förklarar minskningen av kostnaderna för central administration vilka uppgår till –98 mkr (–107). Resultat från intressebolag uppgick till –193 mkr (88) påverkat av negativa värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag samt finansieringskostnader. Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i egen bok uppgår till –230 mkr (128) där ökade avkastningskrav samt hovrättens dommar avseende presumtionshyra är de primära negativa drivarna samtidigt som projektutveckling bidragit med 106 mkr i positiv värdeförändring.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –182 mkr (–185). Koncernens räntekostnader har ökat till följd av räntehöjningar samt ökad lånevolym samtidigt som att räntebärande inlåning till JV-bolag har ökat.

Årets resultat
Årets resultat uppgick till –863 mkr (50) och innehåller 67 mkr (–25) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader i förvaltningsfastigheter samt aktiverade underskottsavdrag.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		**7**	**7**
Förvaltningsfastigheter	19	2 489	2 276
Nyttjanderättstillgångar	7	49	55
Maskiner och inventarier	18	4	7
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 541**	**2 338**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	515	607
Fordringar hos intresseföretag	35	192	159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	–	31
Andra långfristiga fordringar	22	910	1 179
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 618**	**1 976**
Summa anläggningstillgångar		**4 166**	**4 320**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	1 348	810
Bostadsrätter		4	4
Kundfordringar	24	17	16
Fordringar hos intresseföretag	35	149	217
Övriga fordringar	25	439	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	13	11
Likvida medel	27	772	233
Summa omsättningstillgångar		**2 742**	**1 899**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 908**	**6 219**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning ökade till 6 908 mkr, jämfört med 6 219 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgick till 2 489 mkr (2 276).

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag minskade med 35 mkr till 341 mkr (376).

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 349 mkr (1 787) utgjorde 1 172 mkr (1 605) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner och 110 mkr (118) avsåg erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 370 mkr (515) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat till följd av fortsatta investeringar i byggrättsportföljen under första halvåret samt omklassificeringar av projekt som tidigare var tänkta att utvecklas för egen förvaltning. Posten har även minskat till följd av projekt- och byggrättsförsäljningar samt nedskrivningar av vissa projekt på grund av rådande marknadsläge. Exploaterings- och projektfastigheter har totalt ökat med 538 mkr och uppgick till 1 348 mkr (810).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag minskade med 92 mkr till 515 mkr (607), främst påverkat av negativa värdeförändringar av fastigheter i gemensamt ägda JV-bolag samt finansieringskostnader.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S7

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	28		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		1 528	823
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		548	1 342
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 227**	**2 317**
Innehav utan bestämmande inflytande		18	89
Summa eget kapital		**2 245**	**2 406**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	27	94
Långfristiga räntebärande skulder	30	2 515	2 025
Långfristiga skulder till intresseföretag	35	24	22
Långfristig leasingskuld	7	36	43
Övriga långfristiga skulder	30	906	587
Summa långfristiga skulder		**3 507**	**2 771**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	506	130
Kortfristig leasingskuld	7	18	16
Leverantörsskulder		33	27
Skulder till intresseföretag	35	11	24
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	30	402	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	185	171
Summa kortfristiga skulder		**1 155**	**1 042**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 908**	**6 219**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet
Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 2 245 mkr (2 406) med en soliditet om 32,5 procent (38,7). Av koncernens eget kapital är 18 mkr (89) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Magnolia Bostad har under 2022 erhållit nya kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott om 700 mkr. Hybridlån som erhölls under 2021 om 640 mkr har under året konverterats till ovillkorade aktieägartillskott.

Investeringar i fastigheter för egen förvaltning samt för försäljning har gjort att balansomslutningen ökat.

Räntebärande skulder
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2022 till 3 021 mkr (2 155). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 411 mkr, projektrelaterade skulder om 692 mkr, ägarlån om 313 mkr samt säljarreverser om 408 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 60 mkr och säkerställda fastighetslån om 137 mkr. Checkräkningskrediten om 50 mkr var outnyttjad vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,3 år per den 31 december 2022 jämfört med 2,9 år per den 31 december 2021.

Efter avdrag för likvida medel om 772 mkr (233) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 249 mkr (1 922). Fordringar på köpare uppgår till 1 172 mkr (1 605), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 1 077 mkr (317).

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S8

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

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Löpande verksamheten	1		
Resultat efter finansiella poster		–929	75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures		193	–88
Erhållen utdelning från intresseföretag		3	20
Av- och nedskrivningar av tillgångar		119	27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		230	–128
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter		27	–206
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav		–5	–
Övriga avsättningar		–	–
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		9	12
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–353**	**–288**
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter		–571	–432
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		641	292
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder		–122	141
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–404**	**–288**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		–	–1
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–395	–394
Förvärv av maskiner och inventarier		–	–1
Erhållet investeringsstöd		–	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter		–	142
Investering i finansiella tillgångar		–105	–53
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		35	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–465**	**–303**

Belopp i mkr	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		700	–
Upptagande av hybridlån		–	640
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		–	17
Återköp av teckningsoptioner		–	–4
Upptagna lån		1 004	1 170
Amortering av låneskulder		–277	–1 229
Ammortering av leasingsuld		–19	–18
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		–	–29
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		–	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 408**	**547**
Periodens kassaflöde		**539**	**–44**
Likvida medel vid periodens början		**233**	**277**
Likvida medel vid periodens slut		**772**	**233**

Erhållen ränta uppgår till 11 mkr (7). Erlagd ränta uppgår till –172 mkr (–176).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –404 mkr (–288). Årets kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 167 mkr (144).

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 –465 mkr (–303) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om –395 mkr (–394). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 408 mkr (547).

Likvida medel per den 31 december 2022 uppgick till 772 mkr jämfört med 233 mkr den 31 december 2021. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 726 mkr (123) per den 31 december 2022, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**151**	**187**	**–**	**1 286**	**109**	**1 733**
Periodens resultat	–	–	–	60	–10	**50**
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	**–**
Transaktioner med ägare						
Utdelning	–	–	–	–	–29	**–29**
Aktieägartillskott	–	–	–	–	17	**17**
Upptagande av hybridlån	–	640	–	–	–	**640**
Återköp av teckningsoptioner	–	–4	–	–	–	**–4**
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–3	3	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**151**	**823**	**–**	**1 342**	**89**	**2 406**

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel ink årets resultat	Innehav utan bestämmande inflyttande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**151**	**823**	**–**	**1 342**	**89**	**2 406**
Periodens resultat	–	–	–	–790	–73	**–863**
Övrigt totalresultat	–	–	–	0	0	**0**
Transaktioner med ägare						
Ränta på hybridlån	–	–	–	–5	–	**–5**
Lösen av hybridlån	–	–640	–	–	–	**–640**
Aktieägartillskott	–	1 345	–	–	–	**1 345**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**151**	**1 528**	**–**	**548**	**18**	**2 245**

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

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056660

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	5, 6	29	18
Summa intäkter		**29**	**18**
Central administration	7, 8, 9	–51	–49
Rörelseresultat	11	**–22**	**–31**
Resultat från andelar i intresseföretag	10	0	3
Finansiella intäkter	12	144	81
Finansiella kostnader	13	–141	–162
Resultat efter finansiella poster		**–19**	**–109**
Koncernbidrag		–67	–3
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		**–86**	**–112**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		–86	–112
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**–86**	**–112**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	102	89
Fordringar hos koncernföretag	35	0	39
Långfristiga fordringar		22	0
Summa anläggningstillgångar		**124**	**128**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	35	3 010	2 213
Fordringar hos intresseföretag	35	0	28
Övriga fordringar	25	4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	0	0
Summa kortfristiga fordringar		**3 014**	**2 242**
Kassa och bank	27	**396**	**59**
Summa omsättningstillgångar		**3 410**	**2 301**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 534**	**2 429**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 61

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

Moderbolagets balansräkning (fortsättning)

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	151	151
Summa bundet eget kapital		**151**	**151**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		180	820
Balanserat resultat		1 350	123
Årets resultat		–86	–112
Summa fritt eget kapital		**1 444**	**831**
Summa eget kapital		**1 596**	**982**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 411	1 337
Summa långfristiga skulder		**1 411**	**1 337**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande aktieägarlån	30	373	–
Leverantörsskulder		1	0
Skulder till koncernföretag	35	125	90
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	29	20
Summa kortfristiga skulder		**528**	**110**
Summa skulder		**1 939**	**1447**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 534**	**2 429**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	–19	–112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Upplösning av uppläggningsavgifter	7	12
Övrigt	0	17
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**–12**	**–83**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	–835	–488
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	51	–59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–796**	**–630**
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	700	–
Upptagna lån	668	719
Amortering av låneskulder	–234	–701
Upptagande av hybridlån	–	640
Återköp teckningsoptioner	–	–4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 134**	**654**
Årets kassaflöde	**338**	**24**
Likvida medel vid årets början	**59**	**35**
Likvida medel vid årets slut	**396**	**59**

Erhållen ränta uppgår till 7 mkr (11). Erlagd ränta uppgår till –132 mkr (–148).

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056662

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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**	**10**	**982**

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

För mer information, se not 28.

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056663

Tilläggsupplysningar och noter

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

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget
Magnolia Bostad AB, org. nr. 556797-7078, med säte i Stockholm är dotterbolag till HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm, Sverige. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 27 april 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056664

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

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 samarbetsarrangemang 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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056653

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

Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

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

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

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

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

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

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

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderättstillgångarna skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den implicita räntan om den

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056666

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

kan fastställas annars används den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader linjärt över perioden. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderättstillgången. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

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

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

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

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

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Erhållna investeringsstöd minskar tillgångens redovisade värde i motsvarande omfattning. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

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

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

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

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

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056667

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

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

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 emit-

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056668

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

tentens 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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056669

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Resultatavräkning projekt (fastighet)
Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av **not 22 – Andra långfristiga fordringar och not 25 – Övriga fordringar.** Totalt belopp redovisat som fordran fastighetsförsäljning är 1 172 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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056770

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

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

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

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2022 och 2021 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 2022 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 772 mkr (233). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 726 mkr (123), varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

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

Löptidsanalys 2022-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	739	776	1 488	384	151
Leasingskulder	21	18	5	10	10
Skulder till intresseföretag	18	36	–	–	–
Leverantörsskulder	33	–	–	–	–
Övriga skulder	158	894	12	–	–
Summa	**968**	**1 724**	**1 505**	**394**	**161**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056771

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

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	**1 161**	**741**	**1 187**	**959**	**9**

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 739 mkr (265) inträffar 512 mkr (139) inom 6 månader och 227 mkr (126) 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 300 mkr med förfall 2023 till 2026 och bedöms kunna refinansieras vid förfall.

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

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

Kreditrisk
Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 2 484 mkr (2 441). 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 1 349 mkr (1 787), i vilka fordringar för fastighetsförsäljningar ingår, är 732 mkr (901) fordringar på motparter med investment grade i kreditbetyg av ett oberoende kreditvärderingsinstitut. Motparter för övriga fordringar saknar kreditbetyg från oberoende kreditvärderingsinstitut, där majoriteten är koncentrerad mot ett fåtal motparter som Trenum, Wikovia och PFA Bostad. Totalt uppgår fordringarna på dessa tre parter till 370 mkr.

Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 13 mkr (13). Av koncernens omsättning är 15,1 procent (16,1) 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 för projektutveckling och en längre räntebindning för fastigheter under egen förvaltning.

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till –201 mkr (–190) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 8,2 procent (6,7). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med cirka 23 mkr (19).

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 2022 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2022 var 32,5 procent (38,7). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056772

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

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2022-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos intresseföretag	–	342	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	910	–
Kundfordringar	–	17	–
Övriga fordringar	–	439	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	3	–
Likvida medel	–	772	–
Summa	–	**2 484**	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	2 515
Skulder till intresseföretag	–	–	34
Övriga långfristiga skulder	–	–	906
Leasingskulder	–	–	54
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	506
Leverantörsskulder	–	–	33
Övriga kortfristiga skulder	–	–	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	99
Summa	–	–	**4 304**

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 1 215 mkr (1 315) jämfört med bokfört värde om 1 411 mkr (1 259). 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 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
Leasingskulder	–	–	59
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	130
Leverantörsskulder	–	–	27
Övriga kortfristiga skulder	–	–	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	132
Summa	–	–	**3 681**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen avsåg 2021 onoterade innehav i Norefjell Prosjekt-utvikling AS samt A&B Invest AS.

Innehavet i Norefjell Prosjektutvikling AS samt A&B Invest AS har avvyttrats under 2022 med 5 mkr i resultateffekt.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056?3

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

Not 4 Koncernens sammansättning

Verksamheten i Magnolia Bostad-koncernen bedrivs i ett flertal bolag. Ägandet i verksamhetsdrivande bolag är utspritt på flera olika holdingbolag som ägs antingen direkt eller indirekt av Magnolia Bostad AB. För uppgift om Magnolia Bostad AB:s dotterbolag se not 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 18 mkr (89) 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 –39 mkr (–10) och andelen av årets resultat uppgår till –29 mkr (–16).
Videbo Invest AB:s innehav av Magnolia Holding 4 AB uppgår till 32 mkr (73) och andel av resultatet uppgår till –41 mkr (7). Under 2022 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Magnolia Holding 3 AB och 0 mkr (29) till minoritetsägare i Magnolia Holding 4 AB. Under 2022 har minoritesägare lämnat ett aktieägartillskott till Magnolia Holding 3 AB om 0 mkr (15).

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 1 mkr (0) och andelen av årets resultat uppgår till 1 mkr (0).

Under 2022 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Under 2022 har minoritesägare lämnat ett aktieägartillskott om 0 mkr (2).

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 –3 mkr (–1) av minoritetsandelen av årets resultat. Totalt uppgår minoriteten i Moutarde Holding AB till 23 mkr (27). Under 2022 har det beslutats om utdelningar om 0 mkr (0) till minoritetsägare i Moutarde Holding AB.

Finansiell information i sammandrag för underkoncerner med minoritetsintressen.

	Moutarde Holding AB		Magnolia Holding 3 AB		Magnolia Holding 4 AB		Magnolia Hotell-utveckling 2 AB	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Anläggningstillgångar	134	141	2 043	1763	1706	2 009	0	0
Likvida medel	20	0	3	3	4	5	1	1
Övriga omsättningstillgångar	0	22	608	515	643	812	24	31
Summa tillgångar	**155**	**163**	**2 654**	**2 281**	**2 353**	**2 826**	**25**	**32**
Eget kapital	99	113	–393	–97	401	912	8	–1
Långfristiga skulder	0	0	850	684	554	562	0	0
Kortfristiga skulder	56	50	2 198	1 693	1 397	1 351	17	33
Summa eget kapital och skulder	**155**	**163**	**2 654**	**2 281**	**2 353**	**2 826**	**25**	**32**
Nettoomsättning	–10	–6	204	245	185	643	20	–2
Rörelsekostnader	–2	3	–285	–358	–376	–657	–13	–1
Värdeförändring förvaltningsfastighet	–	–	–46	55	–143	74	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	–	–	–75	–3	–118	95	–	–
Finansnetto	–2	–2	–102	–80	–80	–61	1	1
Inkomstskatt	0	–	9	–15	29	–10	–	–
Årets resultat	**–14**	**–5**	**–296**	**–155**	**–501**	**83**	**9**	**–2**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056774

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

Not 5 Nettoomsättning

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter från avtal med kunder	550	1 249	29	18
Övriga intäkter	19	19	–	–
Summa	**569**	**1 268**	**29**	**18**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	206	938	–	–
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	**206**	**938**	**–**	**–**
Projektledningsintäkter	49	59	–	–
Hyresintäkter	19	19	–	–
Fakturering till projekten	248	192	–	–
Övriga intäkter	47	60	29	18
Summa intäkter redovisade över tid	**363**	**330**	**29**	**18**
SUMMA INTÄKTER	**569**	**1 268**	**29**	**18**

Intäkter från tre (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 2022	2021
CBRE	23	239
Förvaltnings AB Framtiden	106	–
Hemsö Fastighets AB	91	–
Malmegårds Fastighets AB	61	–
PFA Bostad	48	360
Summa	**329**	**599**

Sammanlagt har Förvaltnings AB Framtiden, Hemsö Fastighets AB och Malmegårds Fastighets AB samt CBRE och PFA Bostad, vilka inkluderas då omsättningen föregående år översteg 10 procent, svarat för en omsättning om totalt 329 mkr (599). 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 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
inom ett år	13	13	–	–
inom två år	1	8	–	–
inom tre år	–	–	–	–
inom fyra år	–	–	–	–
inom fem år	–	–	–	–
Efter fem år	–	–	–	–
Summa framtida leasingintäkter	**14**	**21**	**–**	**–**

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056?5

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

Not 7 Leasing – leasetagare

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

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	**55**	**72**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	13	2
Avskrivningar	–19	–19
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**49**	**55**

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

	Koncernen	
Leasingskuld	**2022**	**2021**
Ingående redovisat värde	**59**	**75**
Tillkommande	13	2
Räntekostnad	4	5
Betalningar	–23	–23
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**54**	**59**
Kortfristig leasingskuld	18	16
Långfristig leasingskuld	36	43

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

	Koncernen	
Redovisat i resultaträkningen	**2022**	**2021**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–19	–19
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**	**–21**

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	–2,4	–2,6	–2,4	–2,6
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–0,6	–0,4	–0,1	–0,1
skatterådgivning	–0,1	–0,1	–0,1	–0,1
övriga uppdrag	–0,1	–0,3	–0,1	–0,3
Summa	**–3,2**	**–3,4**	**–2,7**	**–3,1**

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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056?6

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

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2022		2021	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–13	–92	–12	–97
(varav tantiem o dyl)	(–4)	(–8)	(–2)	(–16)
Sociala kostnader	–4	–30	–4	–30
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–3	–16	–3	–16
Summa	**–20**	**–138**	**–19**	**–143**

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

	Moderbolaget			
	2022		2021	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–4	0	–5	0
(varav tantiem o dyl)	–2	0	–1	0
Sociala kostnader	–1	0	–2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–1	0	–1	0
Summa	**–7**	**0**	**–8**	**0**

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

[1)] Gruppen övriga ledande befattningshavare har under 2022 ökat från 3 personer vid ingången av året till 4 personer vid årets utgång 2022.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056777

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

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.

För mer information se även not 35 – Närstående.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda	115	115	1	1
(varav män)	(62)	(54)	(1)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelsen	6	6	6	6
(varav män)	(4)	(4)	(4)	(4)
VD och ledande befattningshavare	5	5	5	5
(varav män)	(3)	(3)	(3)	(3)

Ersättning styrelse
På årsstämman 2022 beslutades att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2023.

Ledande befattningshavare
Ledningsgruppen bestod av 5 personer (4) den 31 december 2022, verkställande direktör, vVD och CFO, Marknads- och kommunikationschef, Chefsjurist och chef för affärsutveckling.

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

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

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

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

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056778

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

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	–193	88	0	3
Summa	**–193**	**88**	**0**	**3**

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer -38 mkr (5) från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, -16 mkr (59) från Yard Holding AB och -28 mkr (1) från Yard Holding 2 AB som bolaget äger tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB, -24 mkr (21) från Magsam Holding AB som bolaget äger tillsammans Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och –75 mkr (–3) 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	
	2022	2021	2022	2021
Driftskostnader	–12	–12	–	–
Produktionskostnader	–728	–1 055	–	–
Övriga externa kostnader	–68	–88	–40	–39
Personalkostnader	–166	–167	–11	–10
Av- och nedskrivningar	–25	–27	0	0
Övriga rörelsekostnader	–45	–34	–	–
Aktiverade projektkostnader	149	158	–	–
Summa	**–893**	**–1 225**	**–51**	**–49**

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	3	1	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	10	4	0	0
Resultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav	5	–	–	–
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	143	81
Utdelning från koncernföretag	–	–	–	0
Övrigt	0	0	0	0
Summa	**19**	**5**	**144**	**81**

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, externa	–193	–178	–125	–119
Räntekostnader, aktieägarlån	–8	–	–8	–
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	–8	–33
Övriga finansiella kostnader	0	–12	0	–10
Summa	**–201**	**–190**	**–141**	**–161**

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056?9

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

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	29	–25	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	38	–	–	–
Summa	**67**	**–25**	**0**	**0**

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	–929	75	–86	–112
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	191	–15	18	23
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	–39	–36	–1	–13
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	–19	–4	0	–4
Skatteeffekt ej skattepliktig försäljning förvaltningsfastighet	0	5	–	–
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	–42	61	0	1
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	–19	–29	–18	–7
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	–6	–6	1	0
Redovisad effektiv skatt	**67**	**–25**	**0**	**0**

Skattekostnaden avviker från 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga och på att uppskjuten skatt ej redovisas på underskottsavdrag. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. För mer information om underskottsavdrag se **not 29 – Uppskjuten skatt.**

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	–790	60
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	–20,89	1,59
Resultat per aktie efter utspädningseffekter, kr	–20,89	1,59

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

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Utgående redovisat värde	**6**	**6**

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056B0

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

Not 17 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
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**	**1**

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34	33
Inköp	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35**	**34**
Ingående avskrivningar enligt plan	–27	–21
Årets avskrivningar enligt plan	–4	–6
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**–31**	**–27**
Utgående planenligt restvärde	**4**	**7**

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	**2 276**	**1 483**
Omklassificeringar	–324	263
Investeringar och förvärv	769	468
Orealiserade värdeförändringar	–233	155
Försäljning till JV	–	–
Avyttringar	–	–93
Utgående verkligt värde	**2 489**	**2 276**

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 5,68 procent och 6,83 procent (5,30 procent och 7,40 procent) och *medianen uppgår till 6,11 procent* (5,85 procent). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,35 – 5,25 procent (3,25 – 5,25 procent) och medianen uppgår till 3,85 procent (3,85 procent).

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

I värderingarna har en inflation om 5,0 procent för 2023 antagits och därefter 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 2022.

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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S1

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING	Påverkan på värde (mkr)	Påverkan på soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/– 10%	+636/–631	+4,0/–4,7
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	–729/+976	–5,5/+5,8

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE Värdeförändring före skatt, %	Effekt årets resultat (mkr)	Soliditet, %
+10	198	34,1
0	–	38,7
–10	–198	30,7

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	607	350	–	2
Förvärv	–	143	–	–
Tillskott	115	53	–	–
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat samt realisationsresutlat	–193	88	–	3
Utdelning	–3	–20	–	0
Avyttring	–11	–7	–	–5
Utgående redovisat värde	**515**	**607**	–	–

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
Sollentuna Stinsen JV AB[2]	559085-9954	Stockholm	45,0%	1
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%	87
Yard Holding AB[2]	559175-4923	Stockholm	46,0%	89
Yard Holding 2 AB[2]	559267-5101	Stockholm	46,0%	50
Yard Holding 3 AB[2]	559319-6818	Stockholm	46,0%	16
Bro Mälarstrand Bostad AB[2]	559302-2402	Stockholm	46,0%	147
Österåkerporten AB[2,3]	559175-4907	Stockholm	46,0%	26
Magsam Holding AB[2]	559270-5429	Stockholm	46,0%	100
Magnolia Projekt 595 AB[2]	559277-1256	Stockholm	46,0%	0
JV Edeh Bostad AB[2]	559254-2251	Stockholm	46,0%	0
Magnolia Projekt 621 AB	559285-8624	Stockholm	46,0%	-2
Magnolia Projekt 623 AB	559285-8640	Stockholm	46,0%	-7
Magnolia Projekt 624 AB	559285-8657	Stockholm	46,0%	-2
Magnolia Projekt 625 AB	559285-8665	Stockholm	46,0%	-9
Summa				**515**

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel
[2] Innehav klassificerade som joint ventures
[3] Bolaget namnändrat från Magnolia Projekt 5222 AB

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

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens *förräntningskrav för likartade objekt. Kalkyl*räntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 5,58 procent till 6,13 procent (5,27 procent till 5,90 procent) och medianen uppgår till 5,82 procent (5,60 procent). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,31 – 3,85 procent (3,27 – 3,92) och medianen uppgår till 3,57 procent (3,60).

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S2

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

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 en inflation om 5,0 procent antagtis för 2023 och därefter 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%	+479/–476	+190/–189	+1,8/–1,9
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	–583/+780	–231/+310	–2,3/+2,9

Sollentuna Stinsen JV AB	2022	2021
Likvida medel	97	66
Övriga omsättningstillgångar	745	830
Långfristiga finansiella skulder	–430	–800
Kortfristiga finansiella skulder	–408	–14
Övriga skulder	–3	–11
Nettotillgångar	1	71
Bolagets andel av nettotillgångar	**1**	**35**

Nettoomsättning	17	14
Avskrivningar	0	0
Räntekostnader	–27	–7
Årets resultat	–150	–6
Bolagets andel av årets resultat	**–75**	**–3**

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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056B3

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

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2022	2021
Anläggningstillgångar	823	748
Likvida medel	103	88
Övriga omsättningstillgångar	107	13
Långfristiga finansiella skulder	–780	–552
Kortfristiga finansiella skulder	–13	–4
Övriga skulder	–52	–59
Nettotillgångar	**188**	**234**
Bolagets andel av nettotillgångar	**94**	**117**

Nettoomsättning	5	0
Avskrivningar	0	–1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–40	42
Räntekostnader	–43	–25
Inkomstskatt	8	–8
Årets resultat	–75	10
Bolagets andel av årets resultat	**–38**	**5**

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 är produktionsstartatade. Fastigheten utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av räntekostnader och värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Yard Holding AB	2022	2021
Anläggningstillgångar	1 120	1 165
Likvida medel	97	116
Övriga omsättningstillgångar	20	6
Långfristiga finansiella skulder	–933	–960
Kortfristiga finansiella skulder	–58	–58
Övriga skulder	–69	–64
Nettotillgångar	**178**	**206**
Bolagets andel av nettotillgångar	**89**	**103**

Nettoomsättning	38	15
Produktions- och driftkostnader	–16	–3
Räntekostnader	–42	–38
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–10	185
Inkomstskatt	0	–38
Årets resultat	–33	118
Bolagets andel av årets resultat	**–16**	**59**

Under 2019 har 50 procent av aktierna i Yard Holding AB sålts till Slättö Core Plus Holding AB. Yard Holding AB förvärvade därefter projekten *LU:1*, *Gjuteriet etapp 2*, *Sportflygaren* och Strandblick av Magnolia Bostad. Fastigheterna utvecklas för långsiktig förvaltning. Resultat under året består till största delen av värdeförändring på produktionsstartade boenden. Projektet Strandblick i Östersund färdigställdes under 2021, övriga projekt färdigställdes under 2022.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S4

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

Yard Holding 2 AB	2022	2021
Anläggningstillgångar	395	336
Likvida medel	17	10
Övriga omsättningstillgångar	0	0
Långfristiga finansiella skulder	–268	–200
Kortfristiga finansiella skulder	–22	–5
Övriga skulder	–24	–1
Nettotillgångar	**99**	**140**
Bolagets andel av nettotillgångar	**49**	**70**
Nettoomsättning	–	–
Produktions- och driftkostnader	0	0
Räntekostnader	–15	–1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–51	4
Inkomstskatter	11	–1
Årets resultat	–56	2
Bolagets andel av årets resultat	**–28**	**1**

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

Yard Holding 3 AB	2022	2021
Anläggningstillgångar	205	78
Likvida medel	3	13
Övriga omsättningstillgångar	8	0
Långfristiga finansiella skulder	–164	–56
Kortfristiga finansiella skulder	–10	–13
Övriga skulder	–10	–1
Nettotillgångar	33	**21**
Bolagets andel av nettotillgångar	16	**11**
Nettoomsättning	–	–
Produktions- och driftkostnader	0	0
Räntekostnader	–8	–1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	24
Inkomstskatt	–4	–5
Årets resultat	7	18
Bolagets andel av årets resultat	4	**9**

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056B5

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

Magsam Holding AB	2022	2021
Anläggningstillgångar	857	627
Likvida medel	6	14
Övriga omsättningstillgångar	80	55
Långfristiga finansiella skulder	–684	–423
Kortfristiga finansiella skulder	–27	–17
Övriga skulder	–42	–43
Nettotillgångar	**193**	**213**
Bolagets andel av nettotillgångar	**96**	**107**
Nettoomsättning	0	0
Driftkostnader	–2	–1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–19	76
Räntekostnader	–29	–16
Inkomstskatt	2	–16
Årets resultat	–48	41
Bolagets andel av årets resultat	**–24**	**21**

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.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	31	41
Förvärv	–	–
Försäljning	–31	–10
Utgående redovisat värde	**–**	**31**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga placeringar	–	31
Summa	**–**	**31**

Under 2022 har innehavet i Norefjell Prosjekutvikling AS och A&B Invest AS avyttrats med 5 mkr i resultateffekt.

Innehavet i Bergavik Fastighets AB avyttrades under 2021.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056B6

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

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	802	1 090
Erlagd handpenning	65	65
Depositioner	6	7
Övrigt	38	17
Summa	**910**	**1 179**

Avser till största delen långfristiga fodringar på köpare.

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2022**	**2021**
Ingående balans	**1 090**	**1 005**
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	5	274
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	–46	–77
Avgående till Övriga fordringar	–248	–112
Utgående balans	**802**	**1 090**

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 370 mkr (515). 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	810	999
Pågående nybyggnad	399	692
Omklassificeringar	171	–263
Nedskrivningar	–94	–73
Förvärv	640	437
Försäljning	–578	–982
Summa	**1 348**	**810**

Under 2022 har 2 (0) projekt klassificerats om från Förvaltningsfastigheter till exploaterings- och projektfastigheter till följd av ändrad inriktning av projekten. Posten har även påverkats av nedskrivningar till följd av försämrade marknadsförutsättningar för vissa projekt. Pågående nybyggnad har minskat främst till följd av en kraftig minskning av bostadsrättsprojekt under produktion vilka konsolideras fram till bostadsinnehavarens tillträde.

Not 24 Kundfordringar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	23	22
Avsättning för osäkra kundfordringar	–6	–6
Utgående redovisat värde	**17**	**16**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	–6	–3
Konstaterade förluster	0	0
Avsättning för förväntade kreditförluster	0	–3
Avsättning vid årets slut	**–6**	**–6**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056871

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	9	9
Förfallna < 30 dagar	2	3
Förfallna 31 – 90 dagar	1	1
Förfallna > 90 dagar	10	9
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**22**	**22**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	–6	–6
Summa kundfordringar	**17**	**16**

Bolaget har redovisat förluster på 0 mkr (–3) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 25 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	370	515	–	–
Erlagd handpenning	45	53	–	–
Depositioner	0	0	–	–
Övriga poster	25	40	4	1
Summa	**439**	**608**	**4**	**1**

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

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående balans	**515**	**625**
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	218	233
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	248	112
Erhållna betalningar	–611	–455
Summa	**370**	**515**

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

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	9	10	0	0
Upplupna intäkter	2	1	0	0
Upplupna ränteintäkter	1	0	0	0
Övriga poster	1	0	0	0
Summa	**13**	**11**	**0**	**0**

Not 27 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	772	233	396	59
Summa	**772**	**233**	**396**	**59**

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.

Eget kapital i moderbolaget
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2022 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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056S8

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

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående balans 2021-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2021-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**
Ingående balans 2022-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2022-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	1 350 317 540
Årets resultat	–86 332 288
Summa	**1 444 309 111**
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	1 444 309 111
Summa	**1 444 309 111**

Eget kapital i koncernen
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2022 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

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

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

Not 29 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	65	94
Aktiverade underskottsavdrag	–38	0
Summa	**27**	**94**

Redovisad uppskjuten skatteskuld har beräknats på 20,6 procent (20,6 procent). Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 178 mkr (1 168), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 242 mkr (241) vid en skattesats om 20,6 procent (20,6 procent)

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

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	770	404	–	–
Obligationslån	1 411	1 259	1 411	1 259
Handpenning	–	77	–	77
Säljarreverser	334	285	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder				
Säljarreverser	74	–	–	–
Ägarlån	313	–	313	–
Handpenning	60	–	60	–
Banklån	59	130	–	–
Summa	**3 021**	**2 155**	**1 783**	**1 337**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	506	130	373	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	2 365	1 800	1 411	1 337
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	150	225	–	–
Summa	**3 021**	**2155**	**1783**	**1337**

Inga obligationslån är säkerställda. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 1 857 mkr (1 406).

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056B9

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

	Koncernen	
Övriga långfristiga skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förvärvsskuld	807	512
Köpeskilling åter till köparen	98	75
Depositioner	0	0
Summa	906	587
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	906	587
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa	**906**	**587**

	Koncernen		Moderbolaget	
Förändring av räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	2 742	2 553	1 337	1 307
Upptagna lån	1 004	1 170	668	719
Amorteringar	–277	–1 229	–234	–701
Övriga ej kassaflödes-påverkande förändringar	458	248	12	12
Utgående balans	**3 927**	**2 742**	**1 783**	**1 337**

	Koncernen	
Övriga kortfristiga skulder	**2022**	**2021**
Förvärvsskuld	209	518
Köpeskilling åter till köparen	93	73
Handpenning	46	56
Säljarrevers	115	0
Övriga skulder	33	27
Summa	**402**	**674**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Upplupna personalkostnader	45	38	1	1
Upplupna räntekostnader	37	21	22	12
Förutbetalda intäkter	2	2	–	0
Fastighetsskatt	0	0	–	–
Upplupna projektrelaterade kostnader och avsättningar	85	52	–	–
Övriga poster	16	58	7	8
Summa	**185**	**171**	**29**	**20**

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	761	201	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	455	855	–	–
Pantsatta aktier i intresseföretag	189	209	–	–
Pantsatta internreverser	470	141	–	–
Summa	**1 875**	**1 406**	**–**	**–**

Not 33 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	330	90	330	–
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	830	481
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	210	201	–	–
Borgensförbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	230	18	230	33
Summa	**770**	**309**	**1 390**	**514**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056690

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

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

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

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

Not 34 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	89	89
Aktieägartillskott	14	0
Utgående redovisat värde	**102**	**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 Holding 5 AB	559314-7225	Stockholm	100,0%	14
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	92,0%	0
				102

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

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	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Försäljningar till intresseföretag		
Svenska husgruppen Intressenter AB	–	–
JV Näsängen	36	0
Magnolia Senap AB	–	0
Moutarde Equity AB	–	0
Magnolia Projekt 595 AB	0	114
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	1	3
Yard Holding 3 AB	1	2
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	34	17
Yard Holding AB	2	5
Magsam Holding AB	0	0
Magnolia Projekt 5222 AB	0	0
Fixfabriken	25	0
Summa	**98**	**167**
Inköp från intresseföretag	0	0
Summa	**0**	**0**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056911

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

	Koncernen	
Fordringar på intresseföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Svenska Husgruppen Intressenter AB	0	38
FL Properties Uppsala AB	0	0
Magnolia Senap AB	0	0
Moutarde Equity AB	0	0
Yard Holding 2 AB	17	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Magsam Holding AB	3	0
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	22	4
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	15	25
Yard Holding AB	57	84
Magnolia Projekt 595 AB	117	117
Magnolia Linnefabriken 1-4 AB	54	62
Yard Holding 3 AB	2	3
Bro Mälarstrand Bostad AB	55	40
JV Edeh Bostad AB	0	0
Summa	**341**	**375**

	Koncernen	
Skulder till intresseföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Yard Holding AB	34	0
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	0	34
Magnolia Projekt 5224 AB	0	12
Summa	**34**	**46**

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott utställda av HAM Nordic AB om 700 mkr. Tidigare erhållna hybridlån om 640 mkr har under året konverterats till ovillkorade aktieägartillskott.

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 (2) för tjänster inköpta från bolag närstående till huvudägaren Fredrik Holmström. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 1 mkr (1). Magnolia Bostad AB har under året lämnat koncernbidrag till Magnolia Holding 5 AB om 67 mkr.

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 28 mkr (17) och köpt tjänster om 33 mkr (21).

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott utställda av HAM Nordic AB om 700 mkr. Tidigare erhållna hybridlån om 640 mkr har under året konverterats till ovillkorade aktieägartillskott.

Not 36 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 92

Styrelsens försäkran

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur, 2023

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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur, 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056693

Revisionsberättelse

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

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59–104 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 2022 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 2022 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 koncernen.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056 94

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

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 2022 till 206 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).	Vi har i vår revision granskat koncernens principer för redovisning av intäkter. Vi har i vår revision utvärderat och bedömt utvalda kontroller i koncernens process för redovisning av intäkter. Vi har utfört detaljgranskning av väsentliga avtal, kalkyler och bedömningar avseende uppskattade transaktionspriser, innefattande bedömningar av risker för olika slag av intäktsreduktioner. Vi har granskat koncernens bedömningar av det förväntade värdet av rörliga komponenter i transaktionspriset och omvärderingar av projektens förväntade slutresultat för väsentliga transaktioner, innefattande utvärdering av tillförlitligheten av gjorda bedömningar av slutligt transaktionspris mot tidigare gjorda bedömningar. 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 1 348 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2022. 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.	

20230517056695

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2022 till 2 489 Mkr. Värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till –230 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 75, i not 2 på sida 81 samt i not 19 på sidan 92.

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, 110–125, 127–133 och 135–138. 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.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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 sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgär-

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056696

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

der 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056697

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 28 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad ABs (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056698

Flerårsöversikt

Resultaträkning Belopp i mkr	2022-01-01 –2022-12-31	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
Nettoomsättning	569	1 268	2 358	896	1 054
Produktions- och driftskostnader	–795	–1 117	–1 764	–866	–907
Bruttoresultat	**–226**	**151**	**594**	**30**	**147**
Central administration	–98	–107	–98	–89	–64
Resultat från andelar i intresseföretag	–193	88	74	77	14
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	–	–	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–230	128	336	348	67
Rörelseresultat	**–747**	**260**	**906**	**366**	**164**
Finansiella intäkter	19	5	2	17	8
Finansiella kostnader	–201	–190	–183	–189	–150
Värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	**–929**	**75**	**725**	**194**	**22**
Inkomstskatter	67	–25	–37	–37	–15
ÅRETS RESULTAT	**–863**	**50**	**688**	**157**	**7**
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	–790	60	658	129	10
Innehav utan bestämmande inflytande	–73	–10	30	28	–3

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

Rapport över finansiell ställning Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31 [1]
TILLGÅNGAR					
Goodwill	6	6	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	0	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	**7**	**7**	**6**	**6**	**7**
Förvaltningsfastigheter	2 489	2 276	1 483	654	295
Nyttjanderätter	49	55	72	51	–
Maskiner och inventarier	4	7	12	12	19
Summa materiella anläggningstillgångar	**2 541**	**2 338**	**1 567**	**717**	**314**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	515	607	350	188	106
Fordringar hos intresseföretag	192	159	45	201	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	31	41	31	31
Andra långfristiga fordringar	910	1 179	1 059	563	978
Summa finansiella anläggningstillgångar	**1 618**	**1 976**	**1 495**	**983**	**1 171**
Summa anläggningstillgångar	**4 166**	**4 320**	**3 068**	**1 706**	**1 492**
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 348	810	999	1 382	1 196
Bostadsrätter	4	4	11	9	10
Kundfordringar	17	16	45	41	21
Fordringar hos intresseföretag	149	217	136	64	38
Övriga fordringar	439	608	742	414	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11	19	11	14
Likvida medel	772	233	277	441	395
Summa omsättningstillgångar	**2 742**	**1 899**	**2 229**	**2 361**	**2 114**
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 908**	**6 219**	**5 297**	**4 067**	**3 605**

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517056699

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

Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31 [1]
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 227	2 317	1 624	1 042	937
Innehav utan bestämmande inflytande	18	89	109	99	156
Summa eget kapital	**2 245**	**2 406**	**1 733**	**1 141**	**1 093**
Uppskjuten skatteskuld	27	94	68	38	17
Långfristiga räntebärande skulder	2 515	2 025	1 377	1 667	1 914
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	22	10	–	18
Långfristiga leasingskulder	36	43	57	39	–
Övriga långfristiga skulder	906	587	532	42	34
Summa långfristiga skulder	**3 507**	**2 771**	**2 044**	**1 786**	**1 983**
Kortfristiga räntebärande skulder	506	130	644	824	278
Kortfristiga leasingskulder	18	16	18	13	–
Leverantörsskulder	33	27	65	68	23
Skulder till intresseföretag	11	24	13	1	0
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	402	674	626	105	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185	171	154	129	114
Summa kortfristiga skulder	**1 155**	**1 042**	**1 520**	**1 140**	**529**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**6 908**	**6 219**	**5 297**	**4 067**	**3 605**

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

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2022-01-01 –2022-12-31	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
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	**–929**	**75**	**725**	**194**	**22**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	576	–363	–1 043	–443	–301
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**–353**	**–288**	**–318**	**–249**	**–279**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	–571	–432	–627	–317	–71
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	641	292	1 141	506	373
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	–122	141	209	42	–43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–404**	**–288**	**405**	**–18**	**–20**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–	–1	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–395	–394	–114	–282	–21
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	142	–	–	–
Förvärv av maskiner och inventarier	–	–1	–6	–3	–8
Investering i finansiella tillgångar	–105	–53	–48	–11	–8
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35	4	0	29	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–465**	**–303**	**–168**	**–267**	**–21**

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O0

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

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2022-01-01 –2022-12-31	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
Finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	700	–	–	–	–
Ammortering av leasingskuld	–19	-18	–	–	–
Emission av teckningsoptioner	–	–	0	0	2
Upptagande av hybridlån	–	640			
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	17	–	–	–
Upptagna lån	1 004	1 170	1 513	677	1 147
Återköp av teckningsoptioner	–	–4	–	–	–
Amortering av låneskulder	–277	–1 229	–1 810	–264	–848
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	–	–	–76	–	–66
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–29	–28	–86	–7
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	0	–	–3	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1408**	**547**	**–401**	**324**	**228**
Årets kassaflöde	**539**	**–44**	**–164**	**39**	**187**
Likvida medel vid årets början	**233**	**277**	**441**	**403**	**208**
Likvida medel vid årets slut	**772**	**233**	**277**	**441**	**395**

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O1

Alternativa nyckeltal

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O2

Hållbarhetsrapportering

Om hållbarhetsrapporten

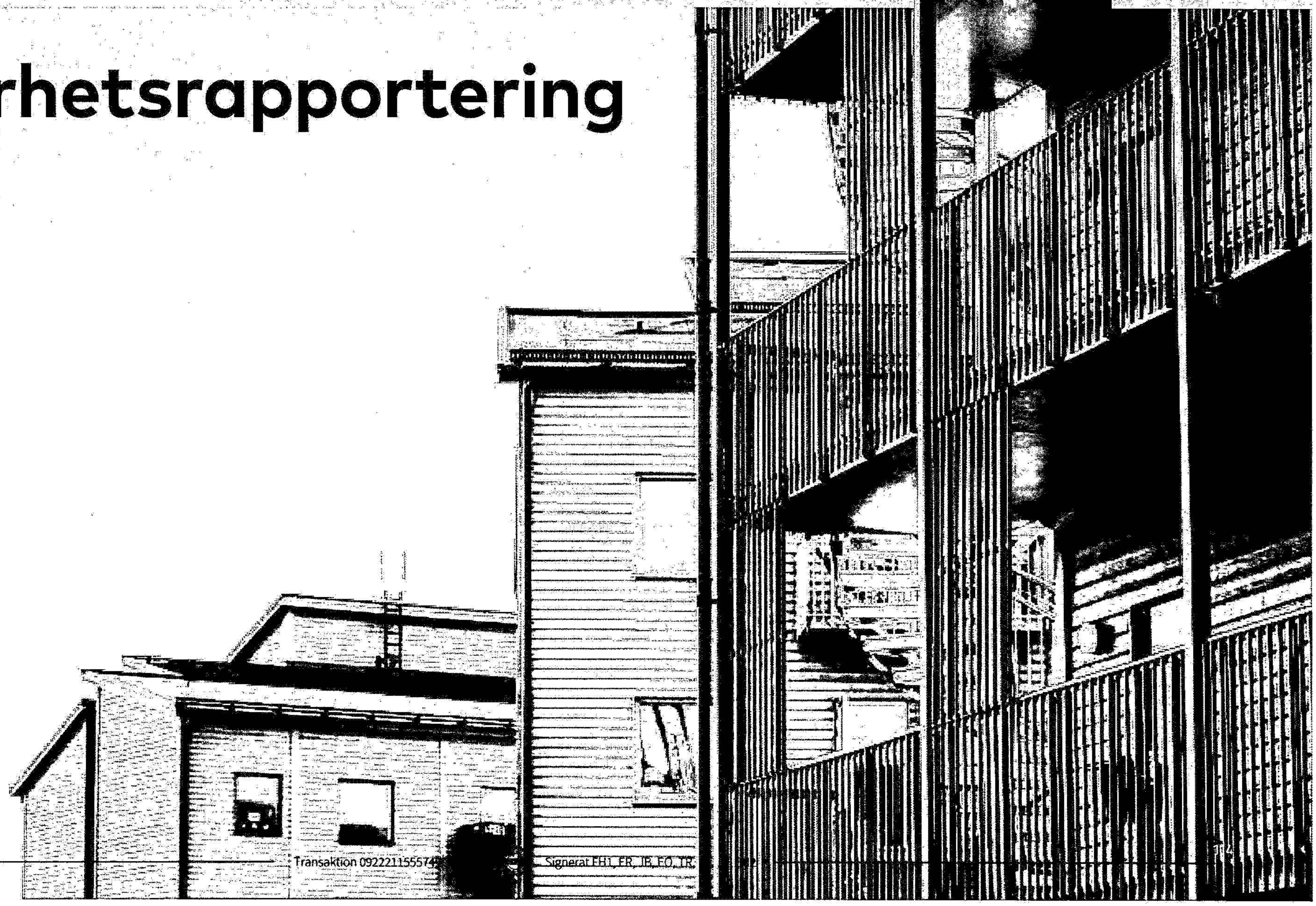
Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsnoter

GRI-index

Revisorns yttrande



MAGNOLIA

Transaktion 09222115557

Signerat FH1, FR, JB, EO, TR

20230517057O3

Om hållbarhetsrapporten

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. En del där vi beskriver vårt hållbarhetsarbete och en faktadel med tabeller och underlag.

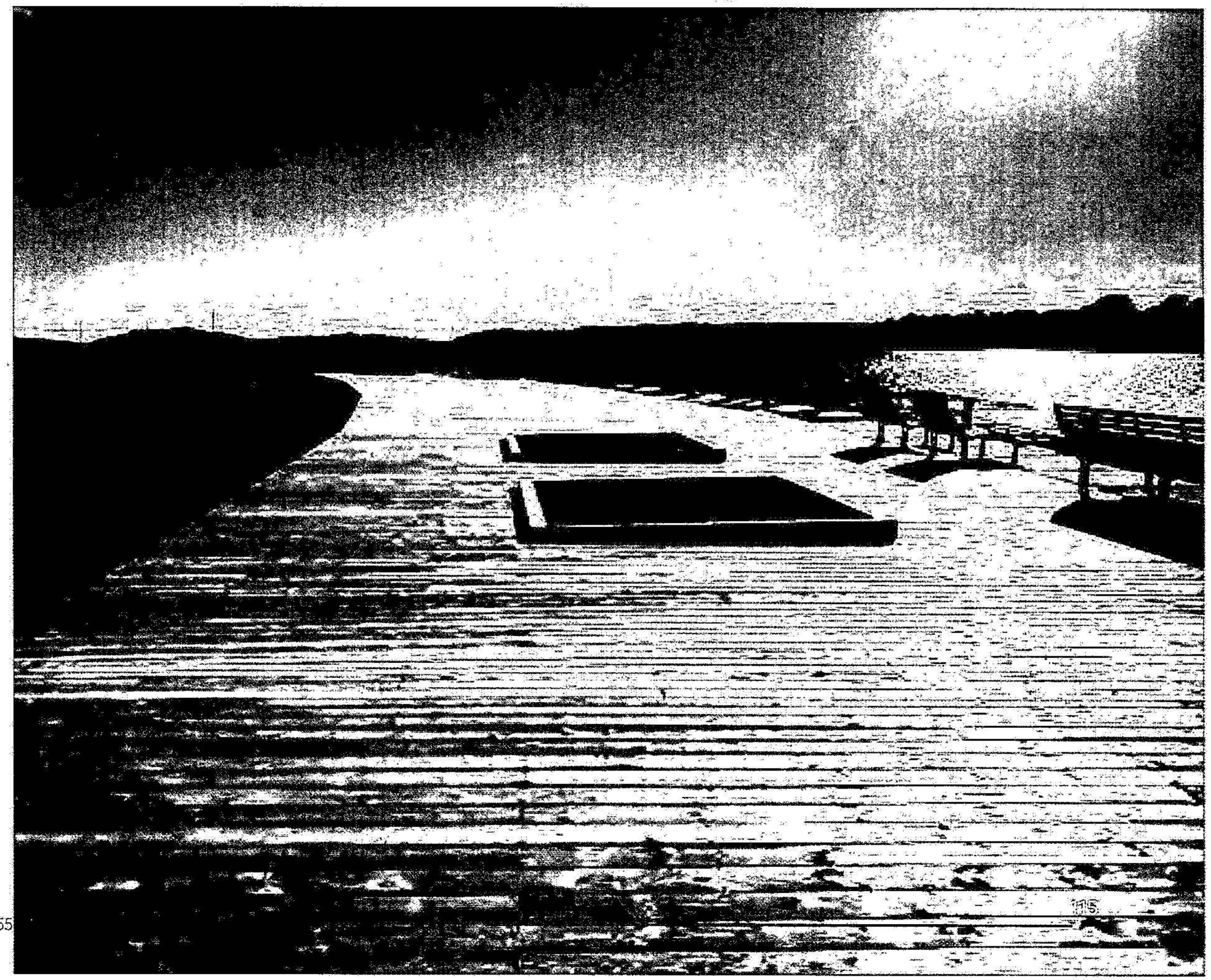
Det här är Magnolia Bostads sjätte hållbarhets-rapport. Den är framtagen enligt GRI Standards riktlinjer, GRI 1 Foundation. Rapporten innehåller upp-lysningar och mål för bolagets hållbarhetsarbete, där försiktighetsprincipen har tillämpats. All information i rapporten avser perioden 1 januari 2022–31 december 2022, om inte annat anges.

Hållbarhetsrapporten utgörs av **sidorna 13–29** och **114–125**. Bolagets affärsmodell återfinns på **sidan 10** och GRI-index återfinns på **sidorna 123–125.** 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 18–28.**

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport avges av styrelsen.

I Upplands-Bro utvecklar vi ett nytt samhälle och färdigställde under 2022 bryggor som kan användas som soldäck av de boende.



Transaktion 09222115555

202305170570

Hållbarhetsstyrning

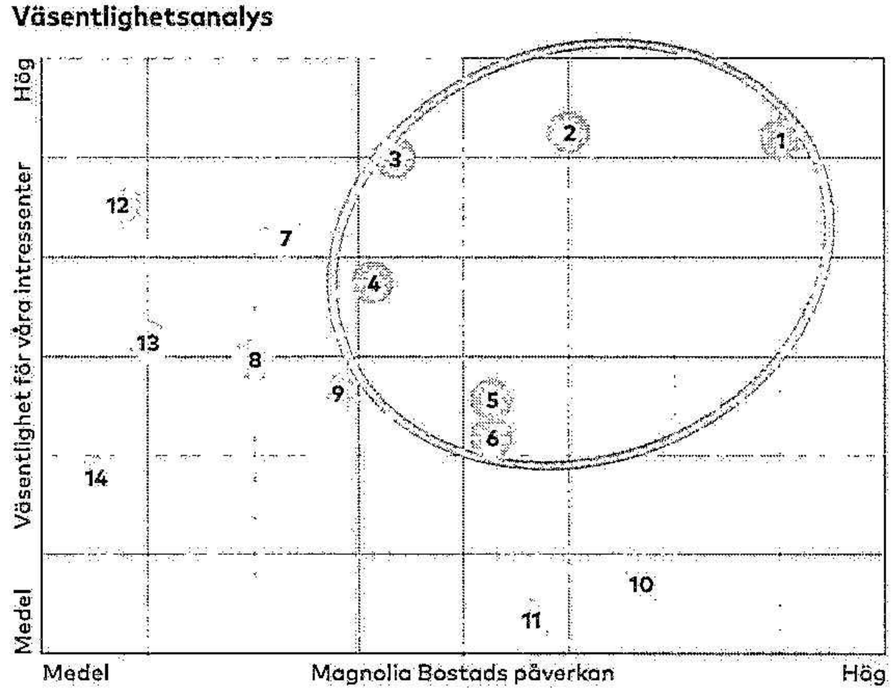
Om hållbarhetsrapporten →
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål för en hållbar utveckling →
Hållbarhetsnoter →
GRI-index →
Revisorns yttrande →

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 är granskad av bolagets revisor och som publiceras på Magnolia Bostads hemsida.

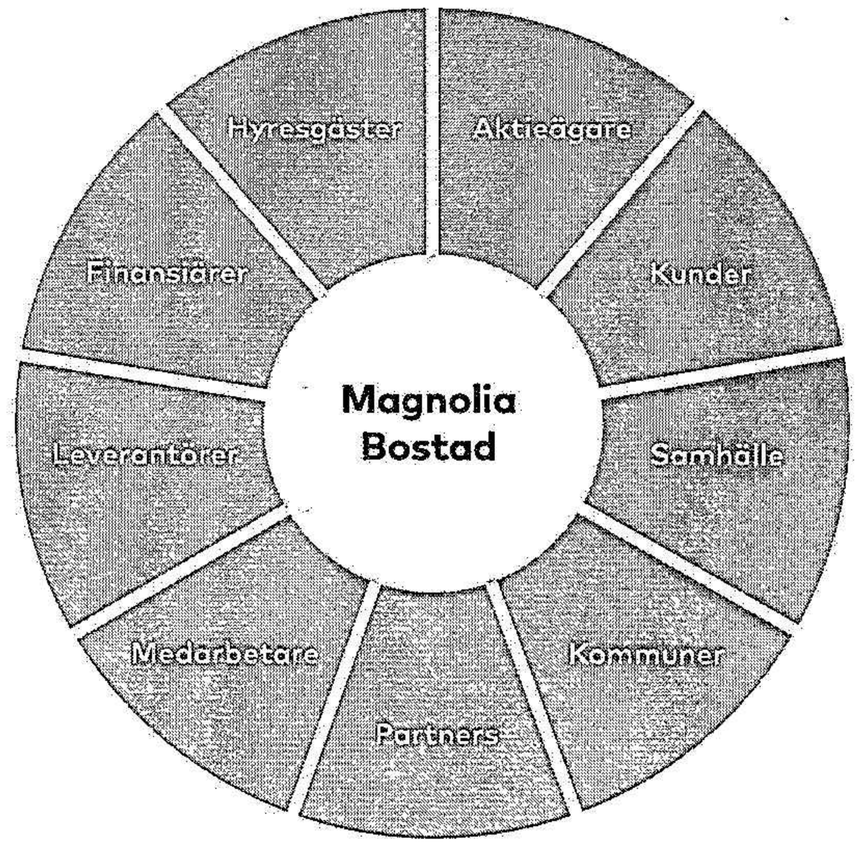
Väsentlighetsanalys



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 väsentlighetsanalys 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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O5

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Om hållbarhetsrapporten →
Hållbarhetsstyrning →
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
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.

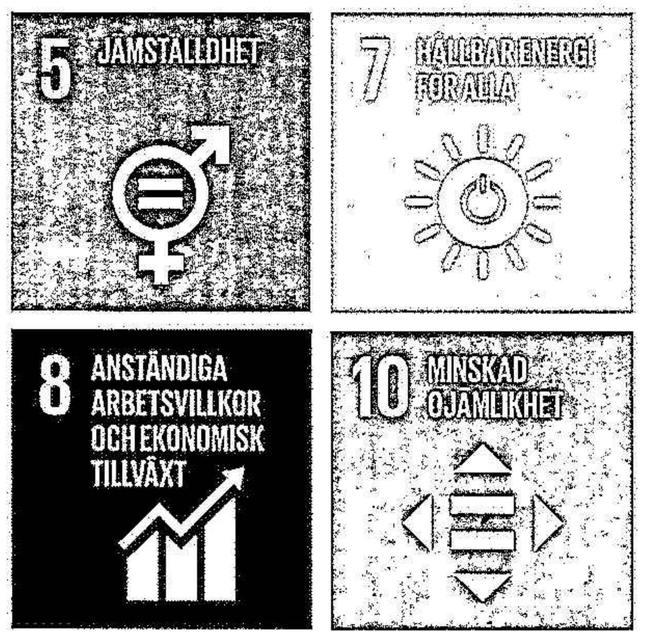
Magnolia Bostad har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett etiskt råd och en skyddskommitté som arbetar förebyggande.
- Vår uppförandekod signeras av alla medarbetare och bifogas även externa avtal med samarbetspartners och mottagande partners för sponsring.
- Vi har en visselblåsarfunktion 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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057706

Om hållbarhetsrapporten →
Hållbarhetsstyrning →
FN:s globala mål för en hållbar utveckling
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.
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.



Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O7

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsrapporten →
Hållbarhetsstyrning →
FN:s globala mål för en hållbar utveckling →
Hållbarhetsnoter
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

Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1

mkr	2022	2021
Skapat värde		
Fastighetsförsäljningar	207	938
Projektledningsintäkter	49	59
Hyresintäkter	19	19
Finansiella intäkter	14	5
Övriga intäkter	295	253
Fördelat värde		
Rörelsekostnader	–782	–1 111
Löner och ersättningar till anställda	–61	–69
Betalningar till finansiärer	–206	–219
(varav utdelning till ägare)	(–5)	(–29)
Betalningar till den offentliga sektorn	–46	–44
Investeringar i samhället	0	0
Orealiserade värdeförändringar	–359	191
Kvar i Magnolia Bostad	**–868**	**21**

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

			2022
Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering	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**	0 st

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O8

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

Miljö

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2022	2021
Minskad miljöpåverkan	Samtliga projekt ska miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard	**Typ och antal hållbarhets-certifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8**	6 av 6 färdigställda projekt miljöcertifierades eller planeras att certifieras med miljöbyggnad silver, svanen eller motsvarande.	7 av 9 färdigställda projekt miljöcertifierades eller planeras att certifieras med miljöbyggnad silver, svanen eller motsvarande.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2022	2021
Minskad klimatpåverkan	Klimatpåverkan ska mätas för verksamheten	**Växthusgas-utsläpp i CO_2e för scope 1, 2 och 3 enligt Green House Gas Protocol GRI 305**	Se sidan 123	–

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2022	2021
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	**Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1**	100%	100%
	Inga arbetsplats-olyckor	**Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9**		
		Sjukfrånvaro[1]	2,2%	2,5%
		Varav kort sjukfrånvaro	34%	44%
		Varav lång sjukfrånvaro	66%	56%
		Arbetsskador[2]	0	1
		Dödsfall	0	0

[1] Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor. Under 2022 har färre än två personer haft lång sjukfrånvaro.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Personalomsättning 401-1	Andel kvinnor	Andel män	Totalt
	Personal-omsättning	Nyanställda	33%	67%	15 st
		Avslutade	62%	38%	24 st

Hållbarhetsaspekt	Mål	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	**2022**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
		Ledning	24	7	12
		Chefer	16	22	21
		Medarbetare	14	12	12
		Totalt	18	14	15
		2021	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
		Ledning	13	6	9
		Chefer	17	17	17
		Medarbetare	21	23	22
		Totalt	20	20	20

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057O9

Om hållbarhetsrapporten →
Hållbarhetsstyrning →
FN:s globala mål för en hållbar utveckling →
Hållbarhetsnoter
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** **2022** 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 2022**

2022

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

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%

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 2-7, antal medarbetare den 31 december 2022**

2022

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

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057710

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

Klimatavtryck

Magnolia Bostad redovisar i årsredovisning 2022 för andra gången sitt klimatavtryck i enlighet med Green House Gas Protocol, scope 1–3. Mätningen följs upp årsvis.

Magnolia Bostad har tagit fram underlagen för både aktivitetsdata och transaktionsdata. Beräkningarna är utförda av Normative. Det lägre klimatavtrycket för 2022 reflekterar det svagare marknadsläget och visar sig främst under Köpta varor och tjänster.

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

$KgCO_2e$	2022	2021
Scope 1		
Företagsbilar	16 450	33 082
Summa	**16 450**	**33 082**
Scope 2		
Kontor		
Elektricitet	1 900	55 926
Värme	30 230	40 533
Kyla	3 270	130 779
Fastighetsbestånd		
Energi (elektricitet, värme, kyla)	145 980	24 283
Summa	**181 380**	**251 521**
Scope 3		
Tjänsteresor	3 200	27 039
Bränsle- och energirelaterad verksamhet	18 060	N/A
Uppströms transport och distribution	680	N/A
Avfall	520	12 500
Köpta varor & tjänster[1]	2 701 810	5 704 452
Nedströms leasade tillgångar	73 500	N/A
Summa	**2 797 770**	**5 743 991**
Summa scope 1, 2 och 3 ($kgCO_2e$)	**2 995 600**	**6 028 594**

[1] Transaktionsdata från byggnation redovisas i årsredovisning 2022 under scope 3 – Köpta varor och tjänster. I årsredovisning 2021 redovisades Transaktionsdata från byggnation enbart i tabellen Övriga mätetal.

Övriga mätetal[2]

	2022	2021
Klimatavtryck per kvadratmeter BTA		
Fastighetsbestånd, $kgCO_2e/m^2$)	4,7	1,64
Byggnation av fastigheter		
Transaktionsdata från byggnation, $kgCO_2e$	2 283 400	5 072 686
Företagsbilar, kWh	66 316	N/A
Kontor, kWh	1 216 846	N/A
Energianvändning		
Fastighetsbestånd, kWh/m²	82,34	46,5
Andel förnyelsebar el, kontor (%)	95	23

[2] Mätetalen är även inkluderade i mätetalen för klimatavtryck Scope 1, 2 och 3.

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. Magnolia Bostad omfattas inte av rapporteringskravet men rapporterade 2021 utifrån EU:s taxonomi, se **sidan 27**. Se även Ciceros Company Assessment på: www.magnoliabostad.se.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057111

GRI-index

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

Uttalande om redovisningen
Magnolia Bostad rapporterar i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022.

Användning av GRI
GRI 1: Foundation 2021.

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
GENERELLA UPPLYSNINGAR				
GRI 2: General Disclosures	2-1	Information om organisationen	8, 75	
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	115	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	115	Publicering april 2023. Kontaktpersion: Fredrik Westin, vVD & CFO.
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		Inga förändringar har skett av tidigare rapporterade upplysningar.
	2-5	Externt bestyrkande	126	Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad, men har erhållit revisorns yttrande.
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	8–11, 14, 47–57	
	2-7	Medarbetare	119–121	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		Saknas
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	128, 131–132	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	128	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	131	
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	25	
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	25, 116	

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
GENERELLA UPPLYSNINGAR				
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	115	
	2-15	Intressekonflikter	65	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	25	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	119–121	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	128	
	2-19	Ersättningspolicy	88–89	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	88–89	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		Saknas
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–6, 38	
	2-23	Policyåtagande	25–26	
	2-24	Förankring av policyåtagande	25–26, 116, 129	
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	25–26, 116, 129	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	129	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	128–130	
	2-28	Medlemskap i organisationer	18–24	
	2-29	Metod för intressentengagemang	10–11, 116	
	2-30	Kollektivavtal		Saknas

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057112

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

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Ekonomi					
Hållbar lönsam tillväxt					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	10–11, 25, 27, 116, 119, 128		
GRI 201: Economic Performance	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	119		
Antikorruption					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	25, 116, 129		
GRI 205: Anti-corruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	65, 119		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	25, 116		
GRI 412: Human Rights Assessment	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	22		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	20		

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Klimat					
Minskad klimatpåverkan					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	18, 25, 116		
GRI 305: Växthusgasutsläpp	GRI 305-1	Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	122		
	GRI 305-2	Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	122		
	GRI 305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	122		
	GRI 305-4	Intensitetsmått för växthusgasutsläpp	122		

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057 13

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

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Miljö					
Minskad klimatpåverkan					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	20, 116		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	20		
Socialt					
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	22–24, 116		
GRI 403: Occupational Health and Safety	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	25, 116		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	120		
Utbildning och kompetensutveckling					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	22, 25, 116, 119–121		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	119–121		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal och karriärplanering	119–121		
Mångfald och jämställdhet					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	22, 25, 116, 117, 119–121		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	119–121		
Trygghet					
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	22–23, 116, 119–121		

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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057I4

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 13–29 och 114–125 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur, 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057I5

Bolagsstyrningsrapport



Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse →
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

Signerat FH1, ER, JB, EO,
20230516705716

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport
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 2022 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget har tidigare och fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning med anledning av att bolaget var börsnoterat. Flera delar i koden är inte tillämplig på företag med få ägare, men i de delar av koden som är tillämpliga fortsätter bolaget att följa dessa.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Bolagsordning
Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning
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 2022 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB.

Aktieägarnas rösträtt
Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma
Årsstämma hölls den 28 april 2022. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström. En extra bolagsstämma hölls dessförinnan den 17 februari 2022 då stämman beslutade om att anta ny bolagsordning för Bolaget. Bolagsordningen som antogs gjorde det möjligt för Bolagets styrelse att utse högst två styrelsesuppleanter. Stämman beslutade att välja Leif Andersson till suppleant i Bolagets styrelse.

Styrelsen
Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2022 av sex ledamöter, Fredrik Holmström, Therese Rattik, Johan Bengtsson, Erika Olsén, Erik Rune, och Fredrik Tibell samt en suppleant, Leif Andersson. För styrelsen, se **sidorna 131–132.**

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 2022 har 23 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav tio per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar löpande styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vd och ledning
Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2022 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Suzana Bossel, Hanna Jessing och Henrik Meeths. För ledningen, se **sidan 133.**

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 anta-

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057I7

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt →

gen 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 2022 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2022 välja Ernst & Young AB till revisor. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2022 har total ersättning till revisorer utgått om 3,2 mkr (3,4). Se även **not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**.

Intern kontroll
Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering. Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Regionchefer och avdelningschefer är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolaget följer COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen hanteras av extern part.

Bolaget har därutöver inrättat Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö
Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning
Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och finansiella risker, se mer på **sidorna 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

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057 18

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt →

har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelse analyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Chef Strategi inom avdelning Finans, identifierar risker och säkerställer att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten, investeringskommitté och kvalitetsråd.

Information, kommunikation
Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning
Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammats följs upp.

Magnolia Bostads ledningsgrupp:
Henrik Meeths, Suzana Bossel, Johan Tengelin, Fredrik Westin och Hanna Jessing.



Transaktion 09222115557490291758 Signe

20230517057719

Styrelse

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

Uppgifter per 31 december 2022
Urval av styrelseuppdrag



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 och M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Johan Bengtsson
Ledamot sedan september 2021

Född 1975
Fund manager Areim. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057 20

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

Uppgifter per 31 december 2022
Urval av styrelseuppdrag



Erika Olsén
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
CIO Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB och Diös Fastigheter 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, Lyvia Group 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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057121

Ledningsgrupp och revisorer

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse →
Ledningsgrupp
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →



Johan Tengelin
Verkställande direktör

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate och vd för Svea fastigheter. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Civilekonom från Handelshög skolan 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. Dessförinnan, 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.

Uppgifter per 31 december 2022

Revisorer
Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor:
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20250517057722

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse →
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 127–133 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisnings lagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur, 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057123

Definitioner och förklaringar

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt →

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS, se sidan 113.

Agenda 2030
FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals), även kallade SDG:erna.

Antal boenden
Bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Avkastningsbaserade värderingsmetoden
Bygger på en uppskattning av framtida kassaflöden för varje fastighet. Värderingen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden varierar i intervallet mellan 10 och 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflöde för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrigering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, projektportfölj
Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt
Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

BoTryggt 2030
BoTryggt2030 är ett nationellt koncept som bygger på en övergripande kunskapsmodell och konkreta riktlinjer. Syftet är att presentera brottsförebyggande och trygghetsskapande riktlinjer för planering, programmering, utformning, byggande, och vidareutveckling av både nya och befintliga miljöer.

CO_2e
Koldioxid-ekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser såsom koldioxid, metan och vattenånga som bidrar till global uppvärmning.

Direktanvisning
Vid direktanvisning beslutar kommunen att mark ska tilldelas byggherren utan föregående markanvisningstävling. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till gagn för stadsbyggandet.

EU:s taxonomi
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.

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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057724

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt →

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) organisation som arbetar för att utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

Livscykelanalys
Life Cycle Analysis (LCA) är en metod för att beräkna påverkan under en produkts hela livscykel – från att naturresurser utvinns till dess att produkten inte används längre och måste tas om hand.

Markanvisning
En överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse.

Markanvisningstävling
Inför planering av nybygge i en stad kan kommunen fördela markanvisningar till olika aktörer på byggmarknaden. En sådan fördelning utlyser kommunen vanligtvis en så kallad markanvisningstävling. Kommunen bjuder då in olika intressenter att tävla om marken, de bästa projekten vinner. Ett markanvisningsavtal tecknas med vinnande byggherre och en detaljplan för byggnation tas fram.

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 för att begränsa den globala uppvärmningen genom att minska utsläppen av växthusgaser. Den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2°C med ambitionen att den ska stanna vid max 1,5°C.

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.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning
Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Samhällsfastigheter
Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Sandblotta
Blottad sand. Det finns en mångfald av arter som lever i sandmiljöer, exempelvis insekter som gräver gångar i sanden där de lägger ägg.

Science Based Target initiative (SBTi)
Vetenskapligt baserade målsättningar för utsläpp av CO2 som sätts utifrån det forskningen säger krävs för att nå Parisavtalets utsläppsmål.

Science based targets for nature (SBTM)
Ett initiativ av SBTi som innebär en vetenskapsbaserad målvägledning för att definiera hur företag kan bedöma, prioritera, mäta, ta itu med och spåra sin påverkan och beroende av naturliga ekosystem.

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 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057725

Viktig information kring antaganden

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse →
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information
Definitioner
Finansiell kalender och kontakt →

Information om projekt under produktion – avkastningskrav, hyresvärde och inflation
Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, direktavkastningskrav samt framtida hyresvärde och inflation.

Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Information om intjäningskapacitet
Hyresutveckling och fastighetsvärde för färdigställda fastigheter, fastigheter i pågående produktion och ej produktionsstartade fastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. 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.

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057726

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender och kontakt

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2023
28 april 2023

Delårsrapport januari–juni 2023
7 juli 2023

Delårsrapport januari–september 2023
25 oktober 2023

Bokslutskommuniké januari–december 2024
21 februari 2024

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 2022

Projektledning:	Magnolia Bostad Investerarrelationer
Design, layout:	Paues Media
Foto:	Dennis Ersöz, Pix Provider, Amanda Freskgård, Niklas Lindgren m.fl.
Kapitelintroduktioner:	Bro Mälarstrand i Upplands-Bro: sidan 3 Brogårdstaden i Upplands-Bro: sidan 13 Lindens park i Kungsbacka, visionsbild: sidan 30 Linneförrådet i Göteborg, visionsbild: sidan 39 Öresjö Ängar Berget i Borås, visionsbild: sidan 59 Strandblick i Östersund: sidan 117 Poeten i Västerås, visionsbild: sidan 130
Repro och tryck:	TMG Sthlm 2023

2041 0376 TRYCKERI

FSC MIX FSC® C115148

Transaktion 09222115557490291758 Signerat FH1, ER, JB, EO, TR, FT, JT, FH2

20230517057727

Verifikat

Transaktion 09222115557490291758

Dokument

230405 MB ÅR2022 version den 3 mars kl 11.30
Huvuddokument
138 sidor
Startades 2023-04-04 10:41:25 CEST (+0200) av Line-Sol Skotnes (LS)
Färdigställt 2023-04-04 16:37:11 CEST (+0200)

Initierare

Line-Sol Skotnes (LS)
Magnolia Bostad AB
line-sol.skotnes@magnoliabostad.se
+46761451875

Signerande parter

Fredrik Holmström (FH1)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7105250539
fredrik.holmstrom@holmstromgruppen.se
+46706012110

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HOLMSTRÖM"
Signerade 2023-04-04 10:56:22 CEST (+0200)

Erik Rune (ER)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 197303240373
erik.rune@holmstromgruppen.se
+46733994030

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK RUNE"
Signerade 2023-04-04 10:58:47 CEST (+0200)

Johan Bengtsson (JB)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7508094898
johan.bengtsson@areim.se
+46706519630

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Erika Olsén (EO)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 7604198247
erika.olsen@areim.se
+46702942706

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

20230511705728

Verifikat

Transaktion 09222115557490291758

"Johan Bengtsson" *Signerade 2023-04-04 10:49:53 CEST (+0200)*	*"Erika Margareta Olsen"* *Signerade 2023-04-04 10:57:53 CEST (+0200)*
Therese Rattik (TR) Magnolia Bostad AB *Personnummer 7605023964* *therese.rattik@areim.se* +46704546524 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"* *Signerade 2023-04-04 11:01:53 CEST (+0200)*	Fredrik Tibell (FT) Magnolia Bostad AB *Personnummer 6605231270* *fredrik@caritas.nu* +46707631913 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK TIBELL"* *Signerade 2023-04-04 13:13:58 CEST (+0200)*
Johan Tengelin (JT) Magnolia Bostad AB *Personnummer 7002174857* *johan.tengelin@magnoliabostad.se* +46706002167 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN TENGELIN"* *Signerade 2023-04-04 10:57:52 CEST (+0200)*	Fredric Hävrén (FH2) Ernst & Young AB *Personnummer 1971-10240251* *fredric.havren@se.ey.com* +46703189721 BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"* *Signerade 2023-04-04 16:37:11 CEST (+0200)*

Godkännande parter

Hanna Jessing (HJ) *hanna.jessing@magnoliabostad.se* +46709681555 *Godkände 2023-04-04 10:44:21 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557490291758

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY