



NACKA
KOMMUN

Anbudsmall

Bud avser anbudsområde	Nya gatan – del av centrala Nacka
Årlig tomträttsavgäld, Kr/kvm ljus BTA	407 kr/kvm ljus BTA
Bolag	Magnolia Bostad AB
Organisationsnummer	556797-7078
Kontaktuppgifter	Klas Ljungberg Klas.ljungberg@magnoliabostad.se 072 722 40 88
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	0. Anbudsmall 1. Nacka – Nya gatan 2. Arkitektbilaga 3. Kvartalsrapport Q2 4. Årsredovisning 5. Ekonomisk prognos
Underskrift av firmatecknare	
Namnförtydligande firmatecknare	Fredrik Holmström Styrelseordförande, Magnolia Bostad AB
Underskrift av firmatecknare	
Namnförtydligande firmatecknare	Fredrik Lidjan Verkställande direktör, Magnolia Bostad AB

Nya gatan

Kvarteret Brytaren mindre

MAGNOLIA
lilje
wall



Förslaget vill stödja Nacka kommuns ambition om ett långsiktigt hållbart samhälle där förutsättningar ges för goda och hållbara livsmiljöer.

Tema

Nacka består till stora delar av vacker natur som uppskattas av de boende i kommunen. Möjligheten att bygga en attraktiv stadsmiljö och samtidigt bevara naturvärden tror vi kommer att vara en enorm kvalitet i framtiden, inte bara för människors välbefinnande, men också för att dämpa effekten av negativa klimatförändringar.

Vårt förslag har under processen därför låtit "skogen som stad" vara vårt tema, som ett sätt att inspireras i materialval och hur naturen samverkar för ett fungerande samhälle.

Utformning

Vi har arbetat med en varierad bebyggelse som förstärker platsens topografiska kvaliteter. Genom att dela upp kvarteret i mindre, trappande volymer och variera fasadernas formspråk, material och kulörer blir kvarteret en levande mångfaldig helhet. Våningsantalet varierar mellan 6-7 våningar, med handel mot Värmdövägen och mot det norra torget.

Vi har använt klassiska och robusta material som tegel, puts, lackad plåt och trä med en arkitektur som avspeglar nutiden. Sedumtak används som ett designelement som betonar variationen i bebyggelsen, då varannat tak blir grönt.

Gården har tagit fasta på platsens naturliga nivåskillnader och trappar ner mot söder. På så vis skapas en intressant gård med många fina rumsligheter för de boende. Den centrala delen av gården är en mötesplats, kvarterets hjärta. Här kan boende mötas vid den gemensamma grillplatsen och sitta tillsammans i större och mindre grupper, eller skördar grönsaker från de centralt belägna odlingslotterna. Gården är tillgänglig och kan nås både från trapphus och två generösa portaler.

Social hållbarhet

Handel i bottenvåningarna förstärker stadslivet och gör kvarteret mer levande och tryggt under en större del av dygnet. Gårdens unika kvaliteter och spännande rum uppmuntar till närväro och samvaro. Nya kontaktytor kan uppstå mellan grannar genom tex odling, återvinning, bilpool, cykelpool, verktygspool mm. Husens oregelbundna trappning ger balkonger och avsatser på många olika nivåer, vilket i sin tur kan leda till närlhet mellan grannar och ökad trygghet för förbipasserande.

Trygghet

Trygghet skapas främst genom förslagets fina boende kvaliteter och det faktum att människor trivs. Fönstren är många och genererar många utblickar. Belysningen är lågmäld men effektiv. Pållare och fasadbelysning lyser upp mark och hus i området istället för att lysa direkt på människorna. Mörka prång och återvändsgränder har undvikits - istället prioreras överblickar, orienterbarhet, ljus, trygga mötesplatser och alternativa gångvägar.

Miljö

Förslaget vill underlätta för människor att agera miljövänligt. Gaturummet främjar cykel och gående. På gården och i garaget finns rikligt med cykelparkering. Avfallshantering sker med underjordiska behållare. I källsorteringsrummen finns en särskild del för återbruk.

Förslaget har en varierad grönska på tak och gård. Gräs planteras med näringfattig jord för att gynna konkurrenssvaga växter, vilket i sin tur främjar många insekter. Växter med lång blomningsperiod väljs för att understödja pollinerande insekter. Dagvatten som inte fördröjs av sedumtaken leds till vattensystem i planteringsytorna, där plantorna tar upp vatten kapillärt. Lösningen minimerar behovet av konstbevattning. Vattenspeglar anordnas till glädje för fåglar och barn. Hårdgjorda ytor har eliminerats, istället använder vi stenmjöl och gräsarmering.

skogen

himmel



barr



stammar



mossa



sten



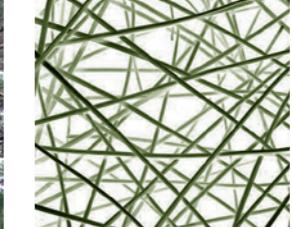
jord

staden

plåt



solavskärmning



träpanel



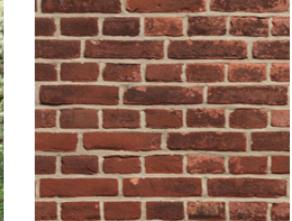
sedumtak

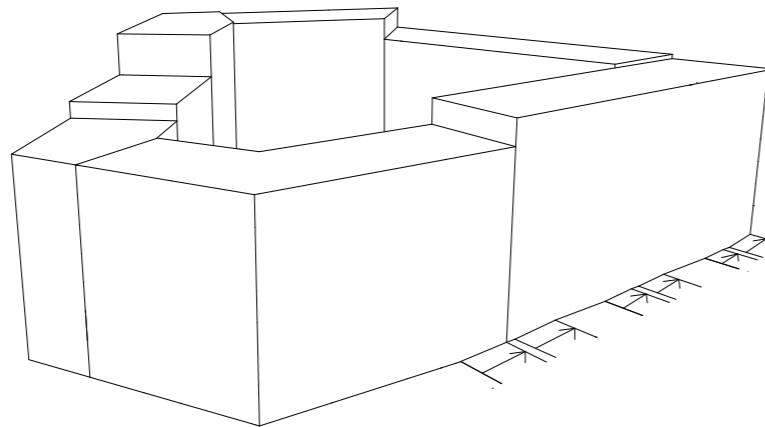


puts



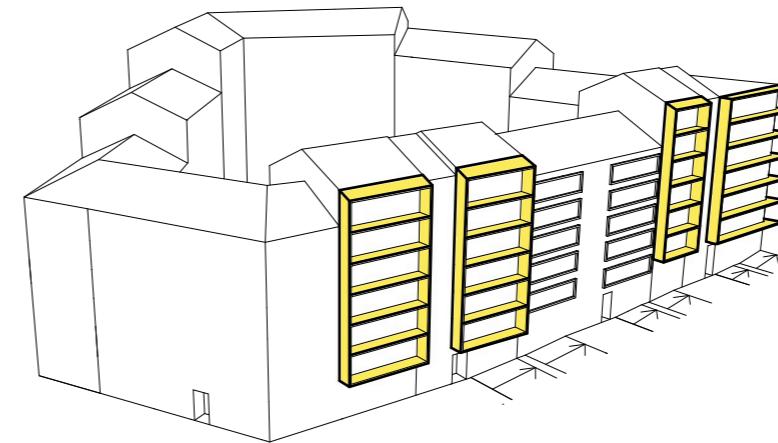
tegel





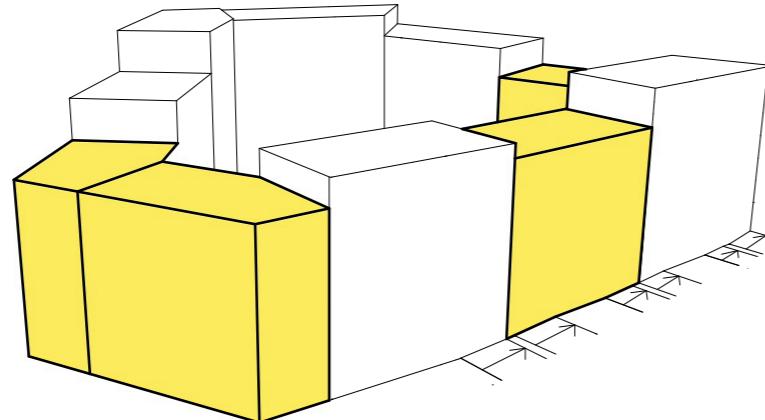
Kvarteret

Kvarteret med maximerat antal våningar enligt detaljplanen.



Burspråk

Burspråken ger solavskärmning mot söder och skapar ett varierat fasadliv.



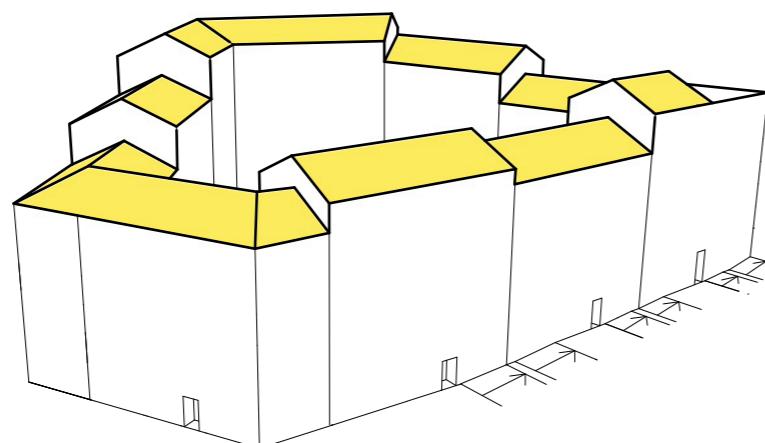
Volym

Kvarteret delas in i mindre volymer med varierade våningsplan och nivåer.



Fönstersättning och balkonger

Varierad fönstersättning med olika balkongtyper.



Tak

Sadeltak för integration av hisstoppar och teknikutrymmen.



Solavskärmning

Fasta och rörliga skärmar integrerade i fasaderna.

Situationsplan

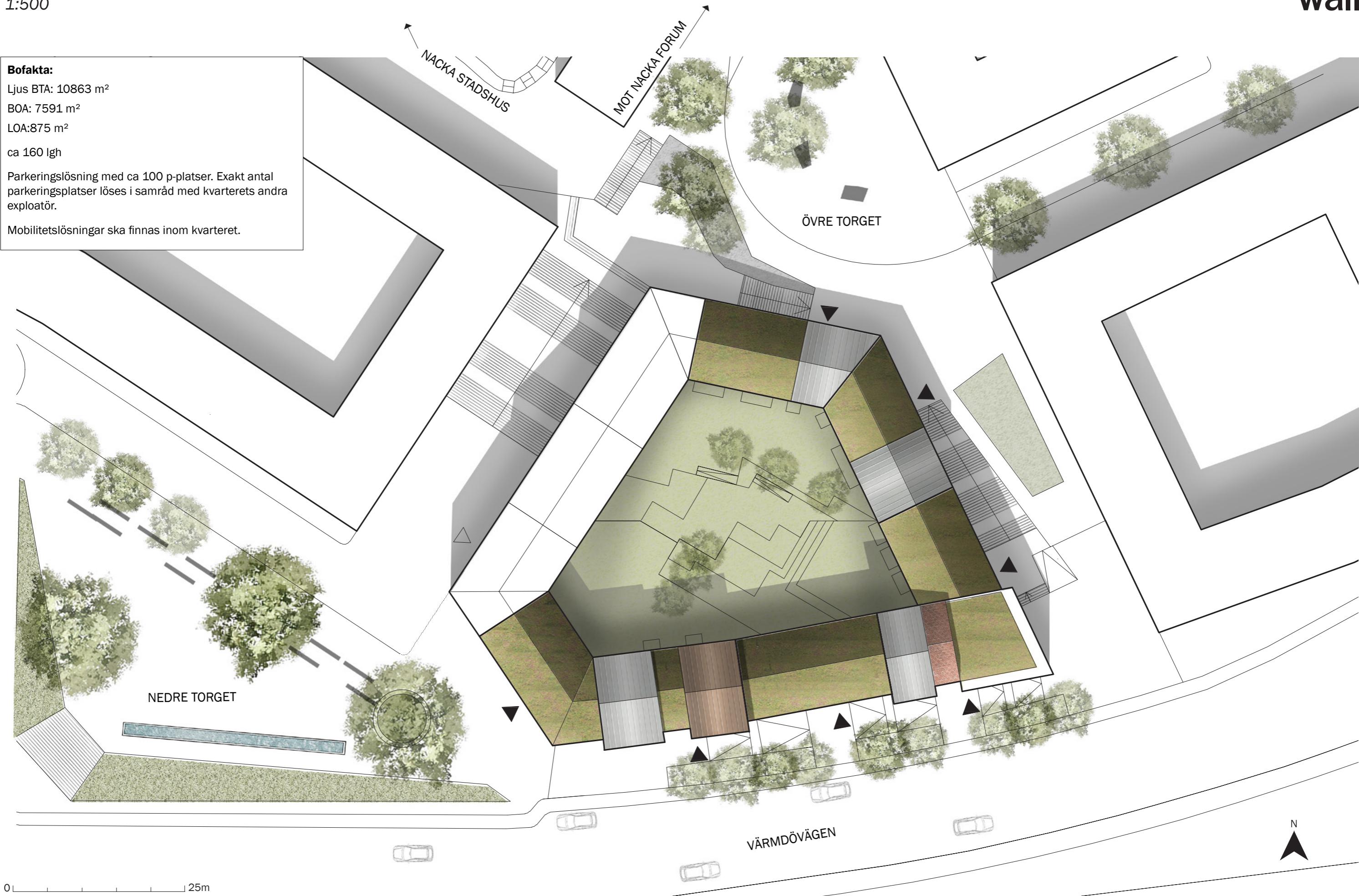
1:500

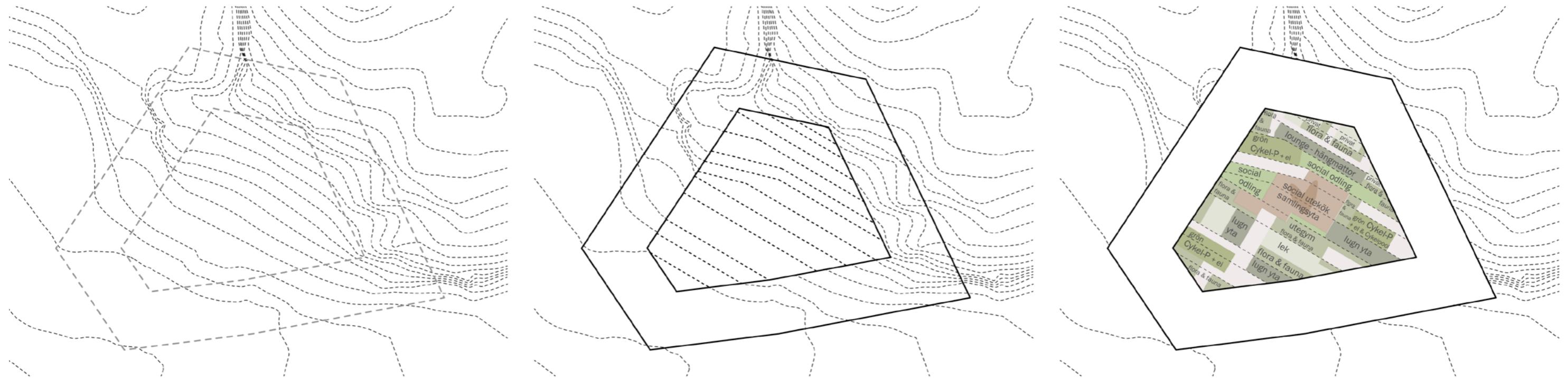
MAGNOLIA *lilje*
wall

Bofakta:
Ljus BTA: 10863 m²
BOA: 7591 m²
LOA: 875 m²
ca 160 lgh

Parkeringslösning med ca 100 p-platser. Exakt antal parkeringsplatser lösas i samråd med kvarterets andra exploater.

Mobilitetslösningar ska finnas inom kvarteret.





Historia - Natur

Platsens topografiska historia.

Ny Struktur - Kultur

Ny historia formas i spänningsfältet mellan topografin och den nya kvartersstrukturen.

Funktion - Nöjen & Avkoppling

Lokala växter väljs till planteringarna, vilket förstärker områdets flora och fauna. Nya rum och mötesplatser skapas på den södervända skyddade gården.

Regnrädgård med lek



LOD på gata



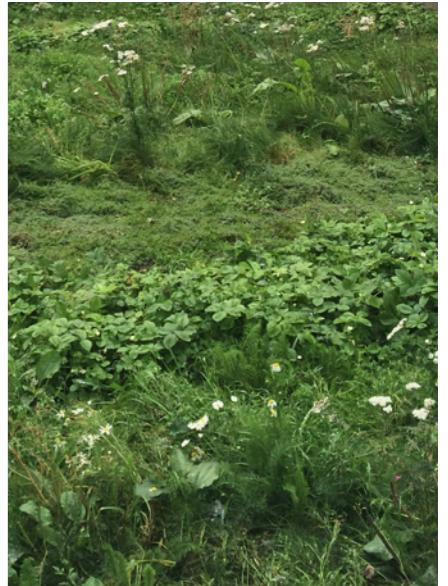
Grillbord



Gräsmatta



Gräsmatta



Markplan

1:300

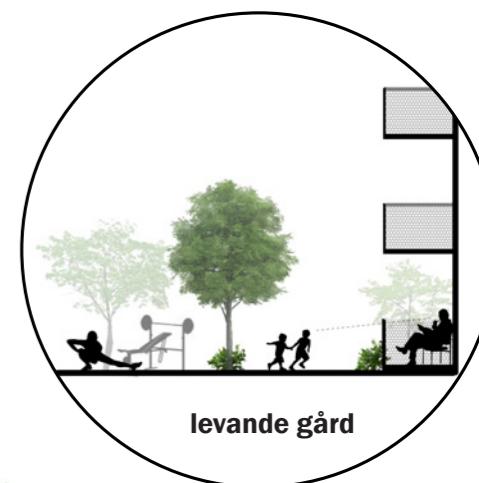
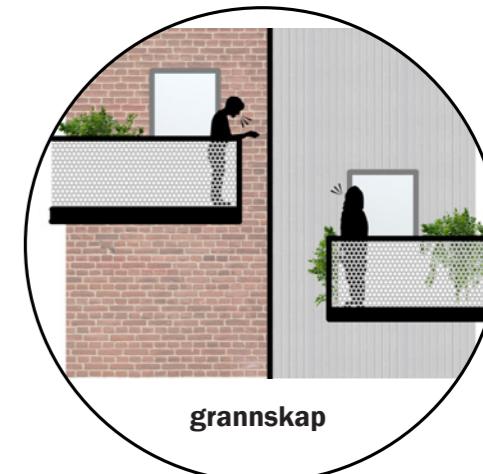
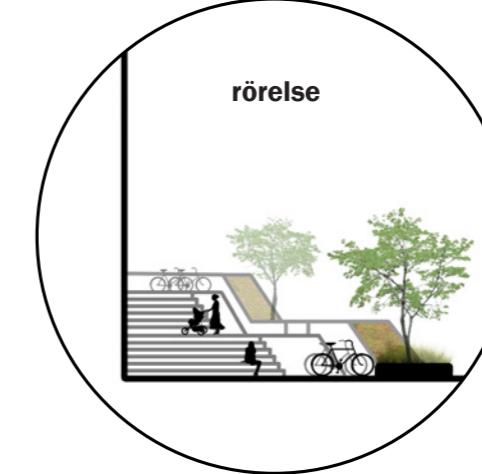
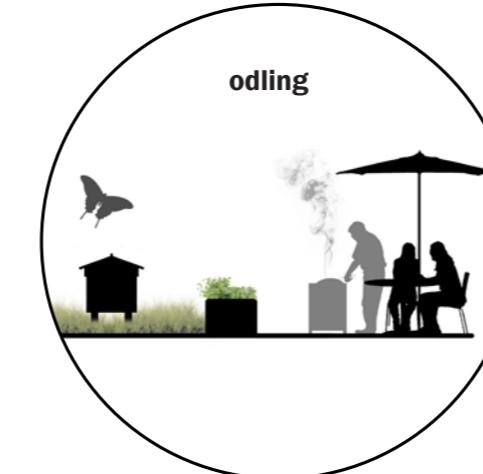
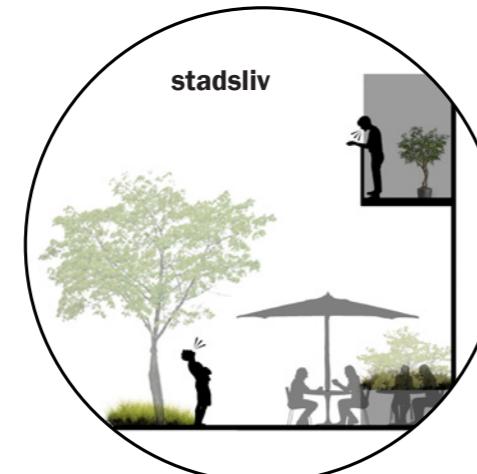
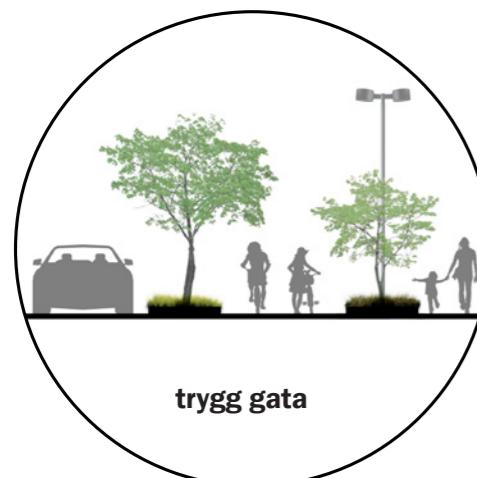
MAGNOLIA *lilje* wall



Hållbarhet

Sektion 1:300

0



Social hållbarhet

Delaktighet

Balkonger både mot gård och gata

Terrasser och omsorgsfullt utformade uteplatser i markplan - även mot gata!

Kontakt, närhet och rörelse mellan husen och mellan gård och gaturum

Trygghet/jämställdhet

Omsorgsfull belysning av gaturum, gränder och gård

Cykelväg separerad från bilväg

Öppenhet med siktlinjer och genomgångar

Öppna räcken skapar visuell kontakt mellan balkonger, terrasser, gård och gata

Knutpunkter såsom entréer, korsande stråk och cykelparkering i strategiska lägen

Blandade lägenhetsstorlekar för ökad mångfald

Informella mötesplatser i stråk och knutpunkter, med plats att stanna upp och sitta ned

Möjlighet till miljörum med återbruk

0 10m

Ekologisk hållbarhet

Grönskande gaturum och gårdsrum

Lättköpta och robusta odlingar och planteringar på strategiska platser

Gröna sedumtak, planteringar och träd för att främja biologisk mångfald och skapa ett bra mikroklimat

Möjlighet till enklare odlingar i lådor och krukor på balkonger och på terrasser i gatuplan

Låg energiåtgång och smart uppvärmning

Dagvattenhantering i form av avdunstning från sedumtak och träd och absorption i planteringar, grusgångar, tak och mark

Främjande av gång- och cykeltrafik framför biltrafik i området

Ekonomisk hållbarhet

Ytterrörelsehus och lägenheter

Rationella värdeskapande byggbara lösningar

Hållbara och robusta materialval med lång livslängd och minimalt underhåll

MAGNOLIA *lilje*
wall

Fasader

1:300



MAGNOLIA
lilje
wall

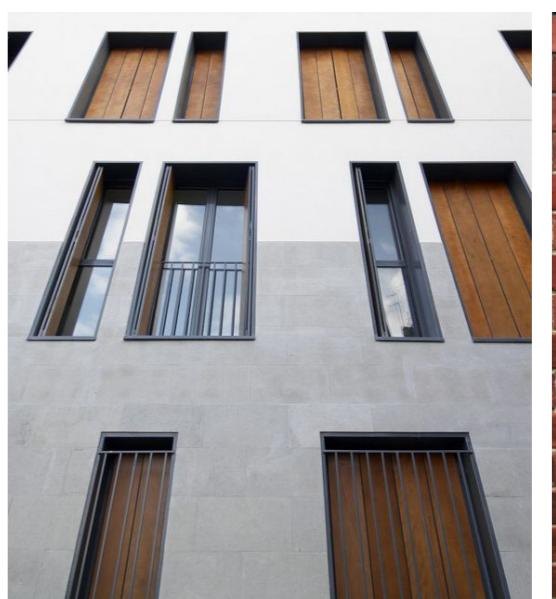
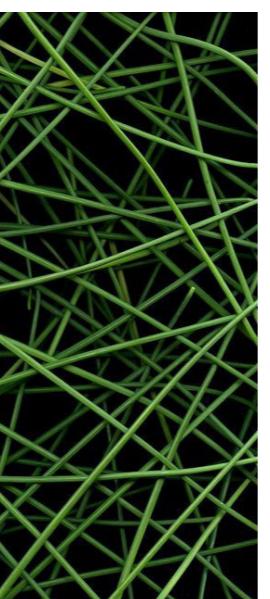
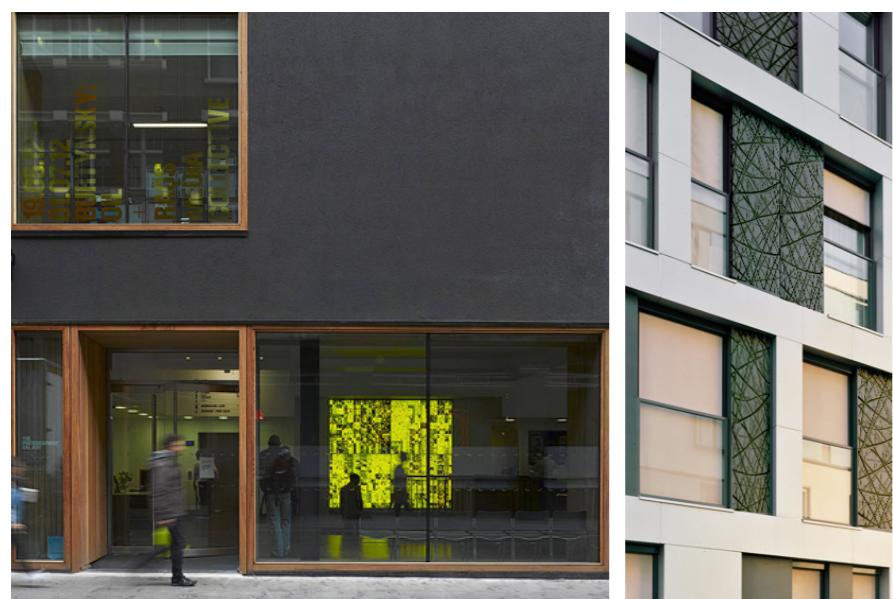


Sydväst



Syd

0 10m



Fasader

1:300



MAGNOLIA
lilje
wall

Fördjupning sockelvåning

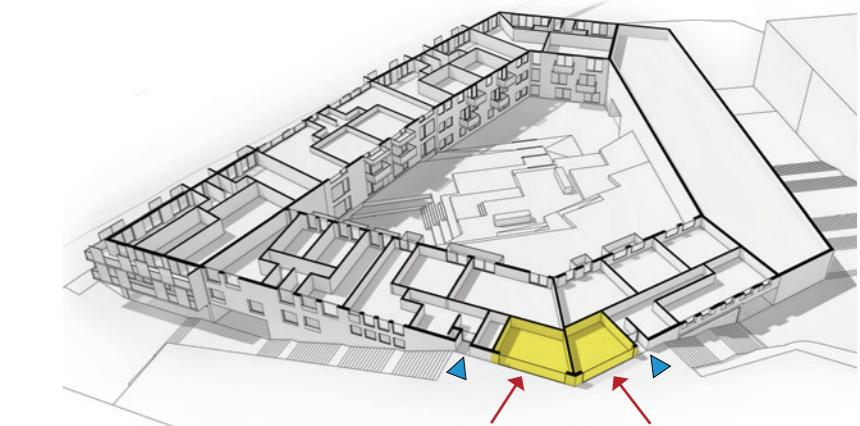
1:100



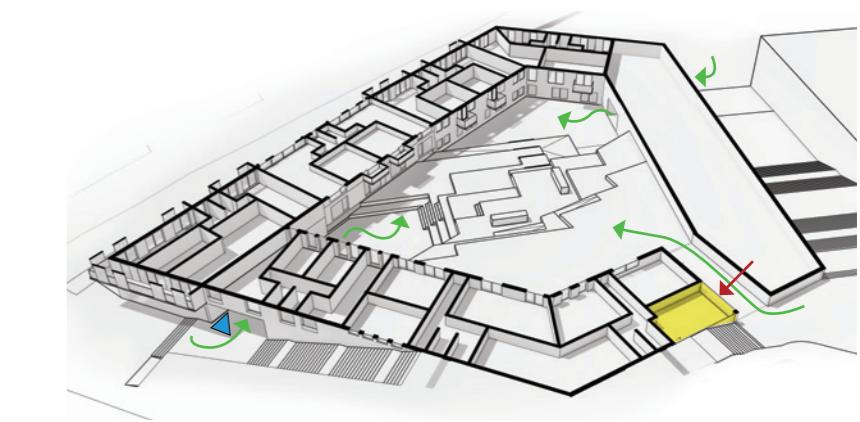
Utsnitt syd

0 5m

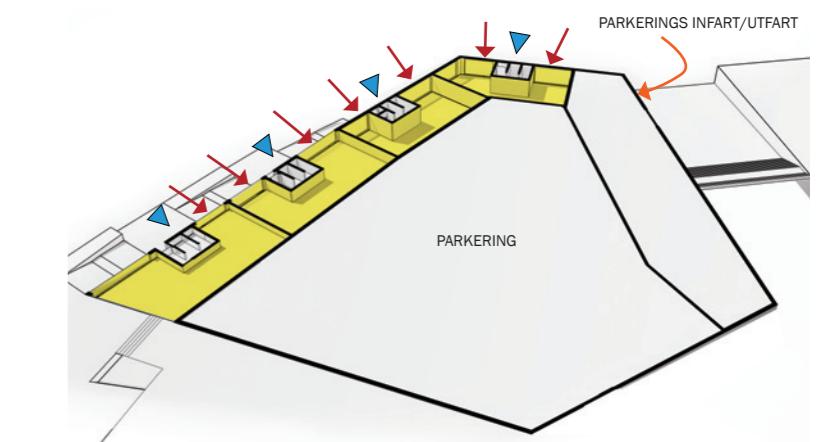
MAGNOLIA
lilje
wall



Plan 04
Entréplan mot torget på övre plan



Plan 03



Plan 01
Entréplan mot Värmdövägen

- Lokaler
- ▲ Entré bostäder
- Entré lokaler
- Passage till gården



Markanvisningstävling -
Nacka kommun, Nya gatan

Kvarteret Brytaren mindre



MAGNOLIA

Inledning	3
Det här är Magnolia Bostad	4
2015/2016 i korthet	6
Verksamhetsmodell	8
Miljö och hållbarhet	10
Byggherrens beskrivning	11
Checklista	16

Inledning

Vi på Magnolia Bostad vill vara med i utvecklingen av nya Nacka centrum där vårt kvarter kommer att utformas miljömedvetet och tryggt för att på bästa sätt möta dagens allt mer medvetna mänskor. Tillsammans med Liljewall Arkitekter försöker vi därför optimera resursanvändningen med smarta lösningar avseende energi, materialval, vatten och avfall.

Stor omsorg har lagts vid att skapa stadskaraktär men ändå påvisa en småskalighet. Utgångspunkten har varit att följa den topografi som finns på plats, i så stor omfattning som möjligt. Vi ser det som en kvalitet i projektet, och det visas inte minst i den gröna gården som genom ramper och trappor sammanflätar aktiva och rekreativa platser på ett estetiskt sätt.

Våra bostäder skall bestå i generationer för att främja långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Förslaget projekt är därför ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar och kommer minst att uppnå certifiering Miljöbyggnad Silver. Funktioner som ger de boende förutsättningarna att själva bidra till minskad miljöpåverkan kommer att installeras.

De smarta lägenheterna utformas med yteffektiva planlösningar och planeras upplåtas som hyresrätter. Tilltalande arkitektur är lika viktigt som funktionalitet och särskild omsorg har därför lagts vid att utforma bostäder med kvalitéer som fria siktlinjer, rumssamband och generöst dagsljusinsläpp.

Magnolia Bostad utvecklar hyresrätter i nära samarbete med svenska institutioner som Alecta, SPP och SEB. Många kommuner ser detta som en fördel då långsiktigt ägande och fastighetsförvaltning sker med välrenommerade aktörer, som ställer höga krav på högt NKI. I bostadsprojekten arbetar vi med större svenska byggbolag för att säkerställa en byggprocess med hög leveranskvalitet. För att kunna skapa tilltalande arkitektur arbetar vi alltid med välrenommerade och prisbelönta arkitekter.

Vårt förslag för kvarteret Brytaren mindre innehåller en ljus BTA bostäder om 9 790 kvm och en ljus BTA lokaler om 1 074 kvm.

Det här är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter och hotell, i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och regionstäder.

Vi skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.

Vi skapar boenden som är genombänkta och effektiva på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida, sam-tida arkitektur och väl genombörda projekt skapar ett attraktivt erbjudande för landstadsommråden och våra investerare. Våra bostadsprojekt ska leva och bestå i generationer.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågor en självklar del av fastighetsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor är en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Vi strävar alltid efter att certifiera våra byggnader enligt miljöbyggnad silver. Alla våra projekt drivs med en övertygelse om att bygga för framtiden med gedigna material och funktioner som håller över tid.

Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Långsiktig vision

Redan vid grundandet av Magnolia Bostad såg vi möjligheterna att förändra marknaden för hur bostäder utvecklas. Vi hade en vision om att skapa nya hem och bostadsområden som skulle hålla i många generationer framöver. Delvis genom miljömässig hållbarhet och ekonomi, men också genom nya affärsmodeller och större fokus på kvalitet redan vid projektering.

2015 blev året vi på allvar etablerade oss som en av Sveriges största utvecklare av bostäder. Detta blev ett kvitto och en trygg bas för den vision vi har: att vara den ledande aktören som utvecklar och bygger Sverige.

Ekonomi

Magnolia Bostad är noterat på Nasdaq First North och har ett börsvärde om 4 510 Mkr 16 september 2016.

Magnolia Bostad-koncernen har goda finansiella förutsättningar för att bedriva fastighetsutveckling i stor skala.

Ekonomisk översikt Q2 2016

- Nettoomsättningen om 233,5 (88,8) mkr.
- Resultat efter skatt om 86,2 (37,2) mkr.
- Balansomslutning om 2 397,1 mkr (1 681,8 mkr).
- Eget kapital om 904,3 mkr (651,9 mkr).
- Soliditet om 37,7% (38,8%).
- Likvida medel om 170,4 mkr (67 mkr).
- I april 2016 emitteras ett säkerhetsställt obligationslån om 600 miljoner kronor under ett ramverk om 750 miljoner kronor.

För finansiell information se bifogad årsredovisning för 2015 och kvartalsrapport Q2 för 2016.

**Antal bostäder
i projektportföljen:**

9 547

**Erhållna markanvisningar
senaste året:**

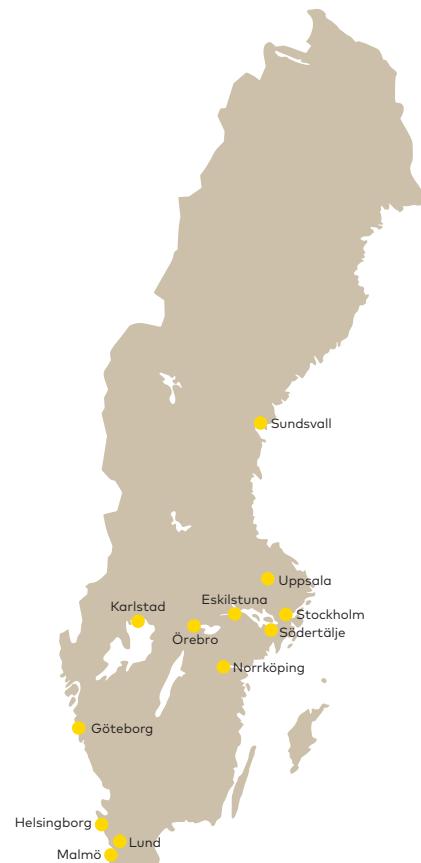
6

**Antal nya projekt
senaste året:**

11

Magnolia Bostad i korthet

- Utvecklar hyresrätter, bostadsrätter och hotell på svenska tillväxtorter.
- Utvecklar boenden utifrån våra kunders och målgruppars behov. Hyresrätter kan exempelvis utvecklas som trygghetsboenden eller som studentbostäder.
- Skapar förutsättningar för service- och tjänsteutbud i anslutning till de boenden vi utvecklar.
- Utmanar ständigt både oss själva och konventionerna inom svenska bostadsbyggande i syfte att finna nya effektiva lösningar och en varierad arkitektur.
- Arbetar effektivt och gör vårt yttersta för att leva upp till våra egna högt ställda kvalitetsstandarder



2015/2016 i korthet

Q1 2015

Magnolia Bostad förstärker organisationen med tolv medarbetare.

Magnolia Bostad ökar sin ägarandel i Senapsfabriken genom förvärv och termin till 80,25 procent och innehår därmed rätt till 76,30 procent av resultatet.

Fredrik Lidjan tillträder som VD. Han efterträder Andreas Rutili.

Magnolia Bostad vinner tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av ett hotell och 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av cirka 200 bostäder.
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 110 hyresrätter.

Q2 2015

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Märsta, Sigtuna. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där bolaget planerar att uppföra 180 lägenheter.

Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i Bålsta Centrum. Totalt avser projektet cirka 440 bostäder, en matbutik och ett resecentrum.

Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämman in som ledamöter i styrelsen.

Bolaget vinner en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro, omfattande cirka 175 bostäder i etapp 1 av projektet.

Magnolia Bostad ingår ett marköverlätelseavtal med Helsingborgs kommun gällande fastigheten Slagan 1. Samtidigt tecknar bolaget avtal med tjänstepensionsbolaget Alecta om försäljning av de 292 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheten.

Magnolia Bostad förvärvar markområde i Arlöv utanför Malmö. Samtidigt ingår bolaget partnerskap om att utveckla ett markområde i centrala Lund. Projekten förväntas leda till cirka 250 nya bostäder i Arlöv och 330 i Lund. Båda affärerna är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft.

Magnolia Bostad genomför noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North.

Q3 2015

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Nacka Orminge 52:1 (Hantverkshuset) från Carnifex AB.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Valsta Torg, 42 bostadsrätter invid Valsta Centrum i Sigtuna kommun.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde på Kanikenäsholmen i sydöstra Karlstad, där bolaget planerar för totalt 316 bostäder. Samtidigt tecknar bolaget avtal om försäljning av cirka 216 av bostäderna till Slättö Förvaltning. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.

Magnolia Bostad anställer sju personer och utökar sin närväro i södra Sverige genom ett lokalkontor i Helsingborg.

Q4 2015

Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.

Magnolia Bostads aktie tas in i Nasdaq First Norths index First North 25.

Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder i centrala Knivsta.

Magnolia Bostad erhåller markanvisningar i Helsingborg och Norrtälje, omfattande 492 bostäder.

Bolaget inleder försäljningen av kvarteret Varvets 100 bostadsrätter i projektet Kanikenäsholmen, Karlstad.

Magnolia Bostad förvärvar en byggrätt avseende cirka 280 lägenheter i Limhamns läge i Malmö. Samtidigt tecknar bolaget avtal med SPP Fastigheter AB om försäljning av samtliga hyresrätter.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där bolaget planerar att uppföra cirka 395 bostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av 325 av lägenheterna, som upplåtes som hyresrätter, till SEB:s bostadsfond Domestica II.

Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring med en svensk institution avseende försäljning av 450 hyresrätter som kommer att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i centrala Helsingborg där bolaget planerar att uppföra 327 hyresbostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av bostäderna till Alecta.

Q1 2016

Magnolia Bostad utökar organisationen i Stockholm och Helsingborg med sju personer inom projektledning, affärsutveckling, marknad och ekonomi.

Magnolia Bostads tecknar samarbetsavtal med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell Holding AB har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Mariastaden av Helsingborgs kommun. Samtidigt avyttras de 325 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna till SPP Fastigheter.

Magnolia Bostad och Helsingborgs kommun tecknar en avsiktsförklaring om samarbete kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Magnolia Bostad tecknar markanvisningsavtal avseende 600 bostäder i hamnområdet Norra Kajen i Sundsvall.

Bolaget säljer drygt 300 hyresrätter i centrala Vallentuna till SEB:s bostadsfond Domestica II.

Magnolia Bostad förvärvar byggrätter avseende 700 bostäder i Uppsala.

Bolaget säljer 262 hyresrätter i Norra Munktellstaden i Eskilstuna till Slättö.

Magnolia Bostad säljer 217 hyresrätter i Södra Ladugårdsängen i Örebro till Slättö.

Magnolia Bostad förvärvar fastighet om drygt 26 700 kvm mark i stadsdelen Olympia i Helsingborg.

Verksamhetsmodell

Magnolia Bostad arbetar aktivt tillsammans med kommuner, investerare och samarbetspartners för att driva bostadsutvecklingsprocessen.

En förutsättning för en framgångsrik bostadsutvecklingsprocess är att skapa en projektanpassad och dynamisk projektorganisation där alla samarbetar mot tydliga och gemensamma mål. Magnolia Bostad har en bred och kompetent organisation bestående av konceptutveckling och projektledning. Våra erfarna projektledare bär ofta huvudansvar för koordinering av utvecklingsprocessens olika skeden samt planerar, leder och styr utformningen av projektet i nära samarbete med kommunen, investerare, entreprenörer, arkitekter och specialister.

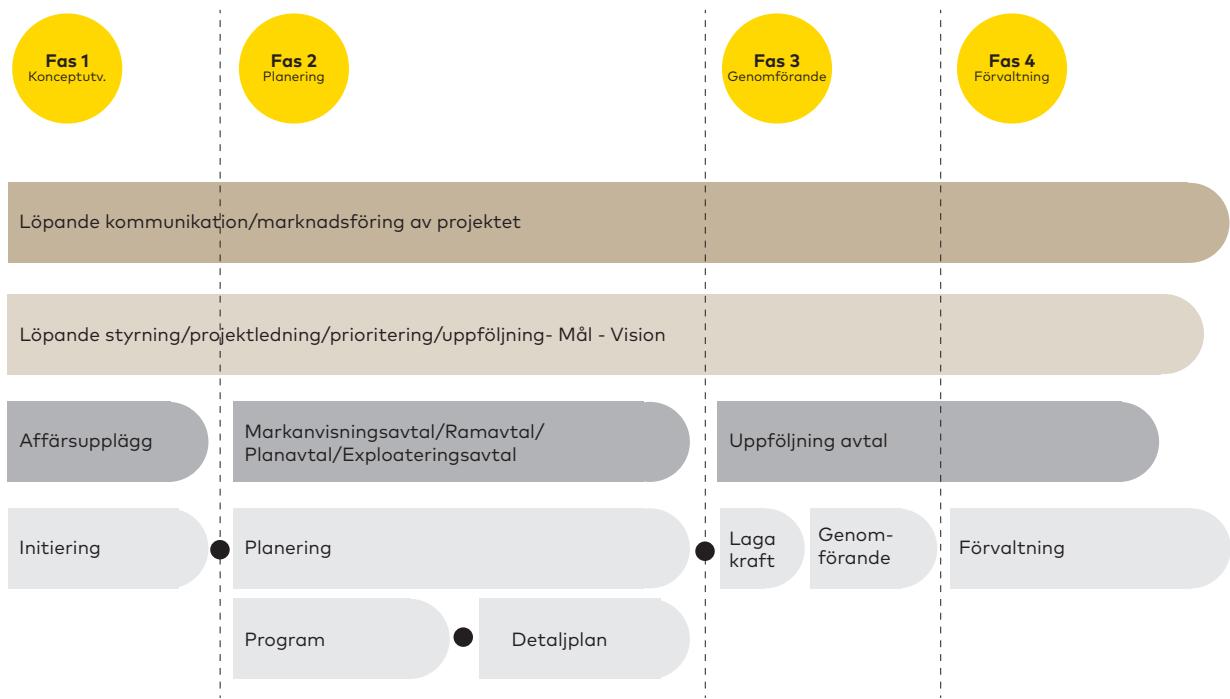
En viktig del i projektledningen består i att fatta beslut om vilka delmål som ska prioriteras samt

genomföra kontinuerlig uppföljning i syfte att granska och utvärdera projektet. Vid sidan av projektledarna finns interna specialister som stödjer projektledarna i samtliga delar av projektet. Personal från vår egen försäljningsorganisation följer projektet från projektstart till slutprodukt och bistår med relevanta analyser och rapporter vilket säkerställer att slutprodukten anpassas till marknaden. Initialt skapar vi acceptans för projektet genom att kommunicera rätt budskap till kommunen. Vi fokuserar på att skapa en gemensam målbild av projektet vilket genererar ett engagerat samarbete och effektiv samordning i projektorganisationen.

Fas 1 - Konceptutveckling

Redan i förvärvsstadiet startar arbetet med att utveckla ett attraktivt boendekoncept som passar den specifika platsen och utnyttjar potentialen så långt som möjligt. Vid detaljplaneprocessen strävar vi efter att få ut en så stor genomförbar volym som möjligt, dock utan att göra avkall på kvaliteten. Vi strävar också efter att få detaljplanen så flexibel som möjligt för att kunna utveckla bästa möjliga produkt utifrån ett byggnadstekniskt, arkitektoniskt och marknadsanpassat perspektiv.

Tillsammans med marknadens främsta arkitekter utvecklar vi boendekoncept med attraktiv arkitektonisk gestaltning, tilltalande design och praktiska boedefunktioner. För att säkerställa en hög teknisk standard och kostnadseffektiva lösningar arbetar vi även nära våra entreprenörer för att tillvarata deras kunskaper. Att på ett tidigt stadium bestämma hur vi vill att projektet ska utformas gör oss mer träffsäkra i våra ekonomiska bedömning vilket leder till en minskad risk för ombearbetning av den arkitoniska utformingen.



Fas 2 - Planering

På ett tidigt stadium presenterar vi ett väl genomarbetat koncept, alternativa skissförslag, affärsupplägg och finansieringsplan. Tillsammans med kommunen utarbetar vi sedan ett konkret detaljplaneförslag. En av våra styrkor är att vi har möjlighet att utveckla flera olika boendeformer såsom bostads- och hyresrätter, LSS-boende, studentlägenheter, hotell, andra former av socialt boende och samhällsfastigheter. På så sätt kan vi åta oss omfattande stadsbyggnadsprojekt som kräver olika fastighetsegenskaper för att skapa en funktionsblandad och levande stadsdel med liv och rörelse.

För att påskynda detaljplanearbetet kan vi vara kommunen behjälpliga och bistå med utredningar och analyser såsom dagvatten- och bullerutredning, marknadsanalys och miljökonsekvensbeskrivning m.m. Med ett väl genomarbetat koncept skapar vi de bästa förutsättningarna för att kommunstyrelsen ska besluta om antagande av detaljplan.

Fas 3 - Genomförande

Då detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas projektplaneringen. Genom att vi i ett tidigt skede skapar en effektiv projektorganisation, minimerar vi tiden från planbesked till projektplanering. Projektledaren ansvarar för projektets planering, ledning och styrning i nära samarbete med kommunen, investerare, entreprenörer, arkitekter och specialister.

Utifrån fastställd detaljplan och i samarbete med kommunens projektgrupp utformas bygglovsansökan.

Vid erhållt bygglov påbörjas byggnationen med totalentreprenad. Genom att arbeta med väletablerade byggentreprenörsföretag stärker vi förutsättningarna för hög kvalitet och leveranssäkerhet. Våra projektledare har gedigen erfarenhet av professionell upphandling och övervakande av byggentreprenader. Projektledarna arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp produktionen för att säkerställa slutprodukten. Vid färdig byggnation genomförs slut- och garantibesiktning.

Fas 4 - Förvaltning

I alla projekt lägger vi stor vikt vid att slutprodukten kan förvaltas på ett bra sätt efter överlämning. Vi upprättar en förvaltningsplan för kontinuerlig drift och underhåll utifrån kommunens vision och uppsatta mål.

Vår produktionsprocess syftar till att identifiera eventuella fel och brister tidigt i processen. Lägenheterna ska vara felfria då hyresfastigheten överlämnas till investeraren eller då bostadsrättsföreningen överlämnas till medlemmarna.

Oavsett vilken typ av projekt det gäller finns vi till hands under garantitiden och tar ansvar om det skulle uppstå frågor eller problem. Efter överlämning genomför vi en intern uppföljning i syfte att utvärdera och stärka projektorganisationen.

Miljö och hållbarhet

Våra bostadsprojekt ska leva och bestå i generationer. Därför riktar vi ett starkt fokus på hållbarhetsfrågorna – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågorna en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till bostäder som våra kunder efterfrågar. Det genomsyrar allt vi gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion.

Vårt mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Vi följer inte bara de redan hårt ställda kraven på miljö- och hållbarhetsåtgärder som ställs av regering, kommuner och myndigheter utan försöker också att ligga i framkant för att säkerställa sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

Sund produktion och sunda material ger lång livslängd

I alla våra samarbeten med konsulter, arkitekter, byggentreprenörer och andra leverantörer för vi en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Vi ställer krav på att de byggentreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade eller arbeta efter en motsvarande struktur när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Genom att vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, svarar byggentreprenadföretagen för att kraven efterlevs. Till exempel används endast material och ämnen som noga utvärderats ur ett livscykelperspektiv och som inte innebär några miljö- eller hälsorisker varför sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen. Vi ställer krav på att hanteringen av avfall och transporter sker så miljöriktigt som det är görligt, liksom att så mycket som möjligt av material och produkter återvinns.

Den kanske allra viktigaste miljöaspekten är energieffektivitet. Vi har höga ambitioner när det gäller att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö.

I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus anslutna till fjärrvärme och energianvändningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver.

Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt kan variera beroende på projektens olika förutsättningar, till exempel särskilt välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, avfallskvagnar, solfångare, solceller eller berg-värme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä.



Byggherrens beskrivning

Målsättningen är att skapa ett nära och nyskapande kvarter med attraktiva boendemiljöer för alla. Med en innovativ och hållbar arkitektur skapas variation i flera nivåer där stadsrummet är i fokus. Aktiva bottenvåningar och en levande gårdsmiljö bildar platser där människor kan mötas.



Genomförbarhet och kompetens

Magnolia Bostad har stor erfarenhet att driva olika typer av detaljplaneprocesser och har i dagsläget omkring 15 projekt som befinner sig i det skedet. Förutom traditionella processer där vi jobbar ensamma med kommunen ingår vi även i byggherresamverkan i till exempel Frihamnen i Göteborg, Södra Ladugårdsängen i Örebro och Lommarstranden i Norrtälje där samtliga använder olika metoder och arbetssätt.

En av bolagets främsta styrkor är genomförbarhet i projektet. Vi är måna om att byggstarta våra projekt så fort som möjligt och arbetar därför alltid med bygglovshandlingar parallellt med detaljplanearbetet. Vi strävar alltid efter att lämna in dessa direkt efter lagakraftvunnen detaljplan. Detta innebär att vi kan påbörja byggnationen så snart bygglovet godkänts.

Gestaltning

Projektet ska byggas med sin egen identitet men även vara del av Nacka centrum, där "Skogen som stad" blivit vårt tema. Byggnaderna kommer till stor del att anpassas efter befintlig topografi där en naturlig variation i hushöjder skapas genom höjdskillnaderna. Variation förstärks ytterligare genom takutformning, kulörer, solavskärmningar och olika fasadmaterier. De material som används är inspirerade av vårt tema "Skogen som stad" och kommer utföras i en arkitektur för människan. Vi vill vara med och skapa en stad där stor omsorg har lagts på detaljer. Dessa detaljer i kombination med variation ger småskalighet medan bottenvåningarna med förhöjd takhöjd ger stadskaraktär och trevliga gaturum. Taken kommer att varieras mellan platta tak och sadeltak med varierade material som sedum och plåt.

Fläckrum placeras i källare eller integreras i gestaltningen under sadeltaken där även hisstopparna kan integreras. Genom trappor och ramper i olika former har vi på ett kreativt och estetiskt sätt skapat gårdsmiljöer som är tillgängliga för alla.

Då det planeras för ett underjordiskt garage och det ligger ett bergsparti på fastigheten kommer det att innehålla en del sprängning. De stenmassor som uppkommer kan fördelaktigt krossas till makadam och grus och därefter bland annat användas till dränering av husgrundet.

Vi strävar alltid efter att certifiera våra byggnader enligt minst miljöbyggnad silver. Alla våra projekt drivs med en övertygelse om att bygga för framtiden med gedigna material och funktioner som håller över tid, så även här.



Mobilitetslösningar

Vi människor fattar varje dag beslut som är betydande för den miljöbelastning som orsakas av hur vi transporterar oss. Trafiken är en nödvändig del av samhället, men har också betydande miljöpåverkan, bland annat i form av avgasutsläpp och buller. Gång, cykling och kollektivtrafik förbrukar minst energi per använd transportsträcka. Men även bilismens utsläpp kan minskas genom en ekonomisk körstil och energieffektiva fordon såsom elbilar. Ett led i detta är att erbjuda innovativa och energieffektiva transportlösningar.

Främja cykeln som transportmedel

Cykel som transportmedel har många fördelar. Många gånger kan det gå snabbare att ta cykeln än bilen i det vardagliga resandet

till exempelvis jobbet eller affären. Samtidigt är det både billigt, ger motion och bidrar inte till växthuseffekten. Magnolia Bostad vill främja användandet av cykeln ytterligare genom att erbjuda lättåtkomliga cykelparkeringar, cykelpool, laddningsstationer för elcyklar och verkstad.

Öka kollektivtrafikens attraktivitet

Det gynnsamma kollektivtrafikläget gör det enkelt att hantera vardagen utan bil. För att öka attraktiviteten av kollektivtrafiken föreslås realtidsinformation om aktuella avgångar i anslutning till entréerna i husen. Detta har vi erfarenhet av från vårt projekt Nya Parken Allé i Norrköping,

Minska bilanvändandet

I syfte att minska bilanvändandet ytterligare är vi även positiva till

att införa bilpooler där elbilar eftersträvas. Förutom att trafiken i området effektiviseras tror vi att dessa mobilitetslösningar skapar ett mervärde för de boende och ökar bostadsområdets attraktivitet.

Förhopningen är att medlemmar i bilpoolen vänder sig vid att använda bilen i mindre utsträckning än om de ägt en egen bil. För att öka utnyttjandet av elbilspoolen framför egen bil har dessa bilar prioriterade parkeringsplatser med laddningsstationer.

Vi har för avsikt att i en tidig fas i projektet anlita en mobilitetskonsult för ytterligare resefrämjande åtgärder.

Miljövänlig teknik och energieffektivitet

Offentliga ytor som trappuppgångar och korridorer förses med närvärostyrd belysning och utrustning och lägenheterna förses med vitvaror som har energiklass A, vattensnåla armaturer och ett individuellt FTX-system för återvinning av luftvärmen. Vi förespråkar och förbereder även för individuell energi- och vattenmätning för både varm- och kallvatten. Vid den årliga uppföljningen skulle då premier kunna erhållas för att motivera hyresgästen till ett fortsatt arbete. I varje lägenhet monteras en enhet för temperaturanpassning som kommunicerar med alla värmekällor i lägenheten. Enheten analyserar de boendes vanor och anpassar sedan temperaturen därefter, i syfte att sänka energianvändningen. Med smarta applikationer till mobiltelefoner och läsplattor kan de boende lättare styra sin miljöpåverkan och förbrukning av el och vatten. Dessutom är förhoppningen att man genom dessa applikationer kan kommunicera hyresgästernas individuella el- och vattenförbrukning på ett pedagogiskt vis som ökar förståelsen för vad en sparad kWh faktiskt motsvarar.

Dagvattenhantering

Lokal dagvattenhantering ökar områdets attraktivitet, bidrar till ökad biologisk mångfald genom att erbjuda nya livsmiljöer för växter och djur, och skapar ett varierat utbud för rekreation i området. Regnträdgårdar med träd och blommor placeras på väl utvalda platser, som kan kompletteras med LOD-system som minimerar eller helt消除 behovet av bevattning. För att

öka grönytefaktorn ytterligare planeras det för gräsarmerade parkeringsplatser för cyklar, stenmjöl på samlingsytor och gångytor samt sedumtak för cirka 50 % av taket. Dessa dagvattenhanteringar filtrerar och fördröjer inte bara dagvattnet utan höjer även den biologiska mångfalden genom att erbjuda habitat för olika arter.

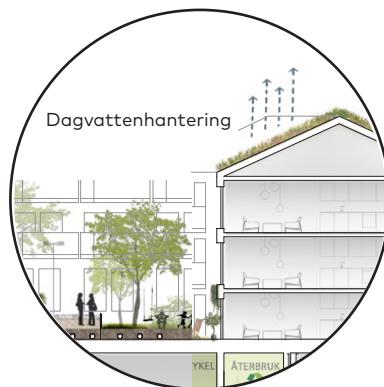
Avfallshantering

Ju bättre soporna sorteras, desto mer material kan tas omhand och återvinnas i olika kretslopp. Därför vill vi skapa goda förutsättningar för att minimera avfall, hög avfallssorteringsgrad för ökad återvinning och återbruk av produkter. Vårt arbete börjar redan i lägenheten där varje lägenhet utrustas med separata kärl för olika fraktioner. Vär är även positiva till att använda oss av avfallskvarnar om kommunens avloppsreningsverk kan ta emot slammet. Vi avser att använda oss av bottentömmande behållare för restavfall och matavfall. Källsorteringsrum placeras i källare där en viss del är avsatt för byte- och återvinning grannar emellan.

I syfte att uppmuntra de boende till ett miljövänligt levnadssätt, öka energimedvetenheten och informera om möjligheterna och de faciliteter som erbjuds i huset får de nyinflyttade ett start-kit. Detta kommer att innehålla hjälpmaterial som till exempel en matavfallskorg samt information om hur man avfallssorterar, hanterar miljöfarligt avfall och tips kring hur man minskar sin energi- och vattenförbrukning.

Även under genomförandet ska byggavfall minska genom en hög

grad av återvinning och återbruk av produkter. Detta uppnås bland annat genom att material beställs i tid och att material förvaras i en väderskyddad miljö.



Social hållbarhet

Magnolia bostad bygger boenden för alla, vilket betyder att vi kan bygga bostäder även för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden eller med särskilda behov. För oss är det viktigt att de nyproducerade bostäderna inte endast förbehålls personer med goda ekonomiska förutsättningar. Därför kan vi till exempel reservera en viss del av lägenheterna till förturslägenheter och andra alternativboenden som kommunen gärna får hyra om så önskas. Genom att skapa funktionella och effektivt planerade hyreslägenheter i varierade storlekar är visionen är att inbjuda till möten mellan generationer, kulturer och olika familjesammansättningar. Detta bidrar till variation i närområdet, både avseende boendeformer, funktion och gestaltning.

Vi bygger inte bara för alla i nutid,

utan också för framtiden. Därför arbetar vi med en god arkitektur som går att anpassa efter nya villkor och levnadsmönster genom till exempel flexibla bottenvåningar eller anpassningsbara planlösningar.

Grunden för en social hållbarhet är en mix av människor som träffas ofta och frivilligt och därmed bygger upp en tillit och acceptans för varandras olikheter och existens. Därför har stor hänsyn tagits till att skapa en inkluderande gård med stadsmässiga gaturum och inbjudande grönnytor, där trappor och ramper i olika storlekar och nivåer möter varandra. Här ges möjlighet till aktivitet, men även vila och rekreation. Inbjudande sittgrupper med plats för umgänge blandas med utegym och platser för spontanlek.

Vi på Magnolia Bostad tycker att konst ska vara en del av det

offentliga rummet och är positiva till samarbete med konstnärer och arbetar gärna med en konstkonsult till exempel Ann Magnusson.

Vi vill även utnyttja möjligheten att samordna fysiska investeringar med insatser som stimulera lokal sysselsättning. I våra avtal med byggentreprenader kommer vi därför att avtala in en viss andel praktikanter/lärlingar där vi gärna ser att nyanlända svenskar väljs för att bidra till att dem integreras i samhället.

Vi avser att starta en medborgardialog där en projektsida skapas på internet eller Facebook där de befintliga och nya invånarna kan hålla sig uppdaterade om projektets utveckling. Här uppmuntras allmänheten att kommentera men även via omröstning vara med att bestämma om till exempel utformning av gård.





Fastighetsförvaltning

Som framgår i beskrivningen av vår verksamhetsmodell på sidan 8 är Magnolia Bostad inte den långsiktiga ägaren eller fastighetsförvaltaren. Istället är det en finansiell institution, i form av ett försäkringsbolag, stiftelse eller pensionsfond med erfarenhet av långsiktig fastighetsförvaltning, som har den rollen. Trots detta ligger det i vårt största intresse att förvaltningen sköts på ett väl fungerande sätt. Vi skapar därför rätt förutsättningar för detta då det är en förutsättning för att våra samarbetspartners och långsiktiga fastighetsägare vill fortsätta att arbeta med oss. Magnolia Bostad skapar projekt och driver utvecklingen under flera år innan vi överlämnar en fullständigt färdig, trygg och trivsam boendemiljö till de boende och våra långsiktiga ägare. Den långsiktiga ägaren

förvärvar projektet tidigt i processen och jobbar i nära samarbete med oss hela vägen till sluttgiltig produkt. De önskar ett välskött fastighetsbestånd och baserar sina beslut på långsiktiga investeringar, inte kortstiktiga vinster. På grund av institutionernas stabilitet är vår verksamhetsmodell inte lika konjunkturkänslig som andra byggherrars som utvecklar, äger och förvaltar fastigheterna själva.

Magnolia Bostad bygger bostäder för alla och därför ställer vi krav på vår sluttgiltiga fastighetsägare och förvaltare att lägenheterna antingen hyrs ut av Bostadsförmedlingen i Stockholm eller via eget system som motsvarar Nacka kommunens önskemål.

Från 2013 då vi gjorde vår första hyresrättsaffär har vi sålt 13

hyresrättsprojekt varav tre är färdigbyggda. Detta har medfört att vi har etablerat ett gott samarbete med de större svenska institutionerna såsom SEB Trygg Liv, SPP Fastigheter, Alecta och Slättö Förvaltning. Samtliga har visat stort intresse för centrala Nacka och Nya gatan. Eftersom detaljplanen ännu inte är färdig och vi inte kan presentera en färdig produkt kan vi i detta skede inte redovisa vem som kommer bli sluttgiltig ägare och därmed förvaltare i för projektet. Nedan finner ni exempel på förvaltare som vi har jobbat med och deras NKI.

Under 2015 uppgick Riksbyggens "nöjd kund index" (NKI) till 70. Riksbyggen förvaltar SEB Trygg Livs bostadsbestånd och därmed 4 av våra projekt med sammanlagt 1 180 lägenheter.

Checklista

Nedan i punktform anges de krav och uppgifter som ska redovisas i anbjudet. Om ni önskar kompletterande uppgifter kan detta erhållas från Klas Ljungberg.

- Situationsplan. Arkitektbilaga sid 4
- Fasadelevationer. Arkitektbilaga sid 8-9
- Fördjupad sockelvåning. Arkitektbilaga sid 10
- Perspektiv. Arkitektbilaga sid 1 och 11
- Planlösning för bottenvåning. Arkitektbilaga sid 6
- Vilket anbudsområde anbjudet avser. Anbudsmall
- Kr/kvm BTA enligt specifikation. Anbudsmall
- Bolagets fastighetsförvaltning. Sid 15
- Exploatörens verksamhetsmodell. Sid 8-9
- Exploatörens hållbarhetsarbete. Sid 10
- Exploatörens långsiktiga vision. Sid 4
- Bolagets årsredovisning. Bilaga
- Bolagets ekonomisk prognos för innevarande år. Bilaga
- Skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar kommer att uppfyllas. Sid 11-14

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11 A
Box 5853, 102 40 Stockholm
organisationsnummer: 556797-7078

Kontakt
Klas Ljungberg
klas.ljungberg@magnoliabostad.se
072 722 40 88

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Växel +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se

Markanvisningstävling -
Nacka kommun

Ekonomisk Prognos

MAGNOLIA


BUY

Initiating coverage

2017e, fair value at P/E 10x

Margin: rental, tenant owned	Number of apartments sold per year				
	2,600	2,850	3,100	3,350	3,700
8%, 15%	93	102	111	120	130
10%, 17%	126	138	150	163	176
12%, 19%	160	176	192	208	224

Source: ABG Sundal Collier

Other key data

Mkt cap. (m, SEK)	4,510
Mkt. cap. (m, USD)	536
Shares out. (m)	37.8
Shares dil. (m)	37.8
Free Float Shares, %	43.1
EV (m, SEK)	5,442
NIBD (m, SEK)	902

Source: ABG Sundal Collier

Trading data (SEK)

Share price	119
Target Price	150
+/- to target	25.8%
Daily traded shares (3 m, k)	38
Daily traded value (3 m, k)	4,532

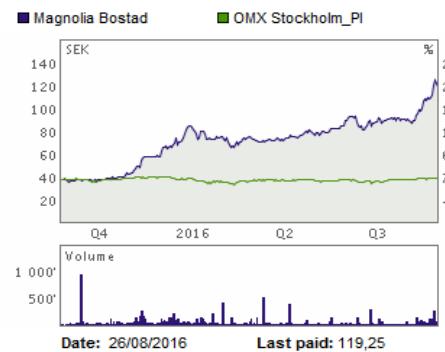
Source: ABG Sundal Collier, company data

Performance

1m 3m 12m YTD

Absolute	31.8%	32.5%	218.0%	42.0%
----------	-------	-------	--------	-------

Source: FactSet

Share price


Source: SIX

Key Highlights (SEKm)

Year	Sales	EBITDA	EBITA	EBITDA marg.	Net profit	EPS	EPS growth	EPS Core	EV/ EBITA	P/E	P/E Core	FCF yield	Div. yield
2012	0.0	0.0	0.0	na	0.0	na	na	na	na	na	na	na	na
2013	144	0.0	0.0	0.0%	0.0	na	na	na	na	na	na	na	na
2014	141	49	47	35.5%	29	0.93	na	0.93	0.0	0.0	0.0	na	na
2015	876	367	357	41.9%	307	7.60	>100%	4.44	10.9	11.0	18.9	-4.7%	1.2%
2016e	1,217	452	450	36.9%	381	8.99	18.2%	9.73	12.2	13.3	12.3	-9.2%	1.3%
2017e	1,467	669	667	45.6%	613	15.1	67.8%	15.1	8.3	7.9	7.9	-5.0%	2.1%
2018e	1,616	738	735	45.7%	695	17.0	12.6%	17.0	6.9	7.0	7.0	7.4%	2.5%

Target price: SEK 150

Risk: Interest rates

Methodology: Peers

Table of contents

Company overview	3
<i>Forward funding – rental apartments.....</i>	3
<i>Pre-selling – tenant-owned apartments.....</i>	4
<i>Management overview and financial targets</i>	5
<i>All-in management owns shares.....</i>	5
<i>Project portfolio</i>	6
Market overview.....	10
Earnings and forecasts	12
<i>Profit recognition</i>	12
<i>Sales estimates.....</i>	12
<i>Margin and profit estimates</i>	16
<i>Cash flow estimates</i>	18
<i>Fixed cost base is lower than peers.....</i>	18
Valuation	19
<i>Value based on different assumptions.....</i>	19
<i>Peer valuation.....</i>	20
<i>Near-term triggers.....</i>	21
Risks.....	22
<i>Reputation.....</i>	22
<i>Construction and legal</i>	22
<i>Competition.....</i>	22
<i>Macro risks.....</i>	22
<i>ABGSC Research Department</i>	30

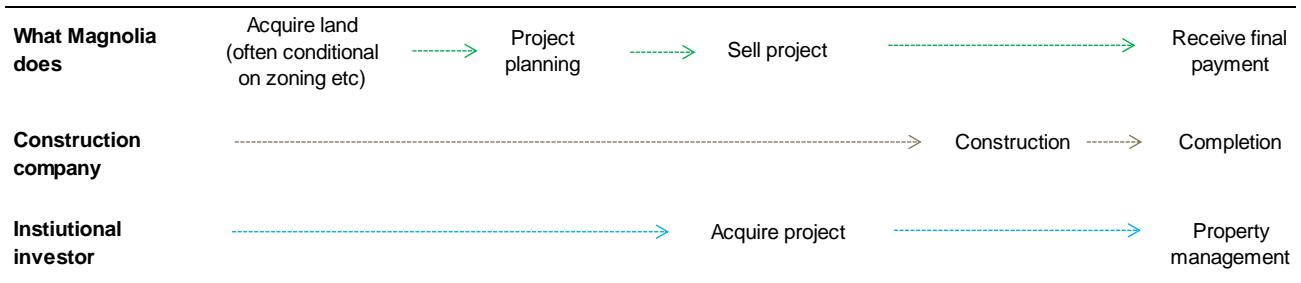
Company overview

Magnolia is a residential developer, founded in 2009, which focuses on both rental projects and co-ops (87% rental, 13% co-ops). The business strategy is to acquire land, plan and introduce zoning change proposals, and conduct in-house project development, while using a turnkey contractor for construction. The portfolio has grown from 3,301 apartments in Q2'14 to 9,068 apartments in Q2'16.

Magnolia conducted an IPO on First North in 2015, and aims for a main market listing in H1'17.

As Magnolia sells projects before construction starts and uses third-party turnkey contractors, high production volume is possible as the amount of capital tied up is low.

Magnolia's part of the value chain



Source: ABG Sundal Collier

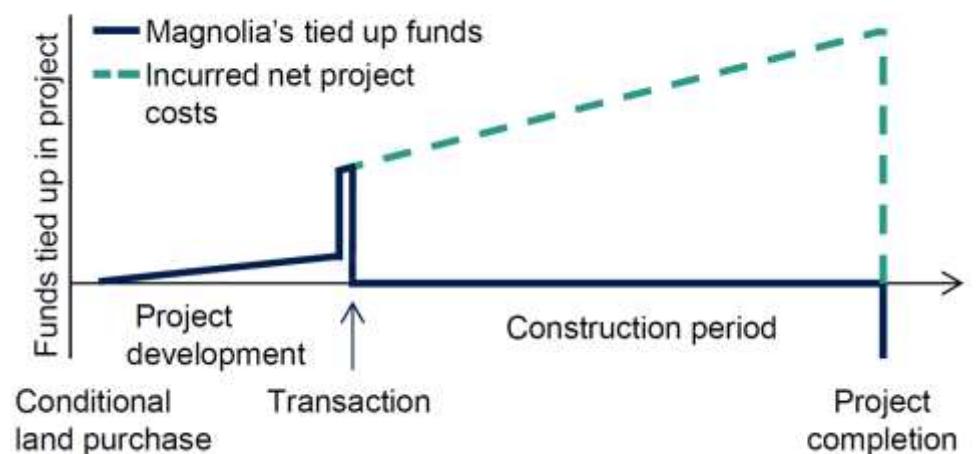
Forward funding – rental apartments

Magnolia primarily develops rental apartments with forward funding. Production of rental projects begins only when a fixed-price turnkey contract has been signed and only when the entire project is sold. This means that when Magnolia has acquired and planned the project, two contracts are usually signed simultaneously:

- 1) Signs a fixed-price turnkey contract with a construction company.
- 2) Sells the project, usually to institutions such as SPP, Alecta and SEB

Through the forward funding model, the project will be fully funded by the purchaser, so no ownership is retained on Magnolia's balance sheet. After the transaction, the project is not consolidated in the balance sheet and the costs associated with the construction do not affect Magnolia's financial statements.

Funds tied up, illustrative example – rental apartments



Source: ABG Sundal Collier, company data

Magnolia also conducts what is called “Magnolia Transactions”, where it signs three contracts simultaneously:

- 1) Acquires land.
- 2) Signs a fixed-price turnkey contract with a construction company.
- 3) Sells the project, usually to institutions such as SPP, Alecta and SEB.

This means that the project was not included in the portfolio before the transaction and will not weigh on the balance sheet, as it is sold directly when acquired. In 2015, four “Magnolia transactions” were completed for a total of 1,150 apartments compared to the total 1,627 apartments sold. So far in 2016 only one “Magnolia transaction” has been completed with 436 apartments.

The reason for the institutions not to take this part of the value chain in-house is that they typically outsource both construction and management. Staffing up the organisation with project development personnel would often result in a large increase in the number of employees involved with the real estate assets, and hands-on involvement is not the part of the core business.

Compared to a typical residential developer, forward funding takes Magnolia to a cash flow neutral position early in the project phase, and both business models make the cash flow from the project positive at completion.

Magnolia's part of the value chain

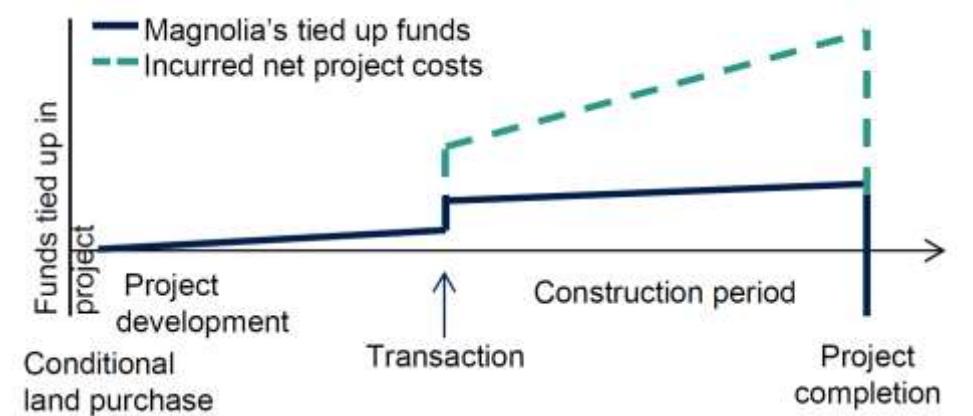
Project phase	Acquire land	Project planning	Sell project	Construction	Completion
Magnolia's cash flow from the project	Negative	Negative	Neutral	Neutral	Positive
Cash flow for typical residential developer	Negative	Negative	Negative	Negative	Positive

Source: ABG Sundal Collier

Pre-selling – tenant-owned apartments

Tenant-owned apartments are a smaller part of the development pipeline (13% of the apartments), with most of the projects located in greater Stockholm and Uppsala. The projects are started when the pre-sales ratio takes the Magnolia project calculation to break even.

Funds tied up, illustrative example – tenant owned



Source: ABG Sundal Collier, company data

We argue that Magnolia's business model is attractive in terms of risk-adjusted return: institutions are the main counterparts, tenant-owned apartments are only a minor part of the portfolio, forward funding is the main business model, the fixed-cost base is low relative to other real estate developers, and the capital tied up per apartment is low.

Furthermore, there has recently been a debate in Sweden about construction companies taking too long before they start developing the land they have acquired. We believe this makes Magnolia a preferred buyer of land when municipalities are the sellers, as projects are started as soon as possible. We note that Magnolia is the only developer with a land allocation agreement with Helsingborg Municipality which puts high emphasis on a quick construction start when it sells land for development.

Management overview and financial targets

The company is led by CEO Fredrik Lidjan. He was a credit analyst at SEB and was Head of Transactions at DTZ prior to his employment as Head of Rental Development at Magnolia. CFO Fredrik Westin will take office in H2'16; he was previously employed at Kungsleden. The current CFO and Head of Project Development, Erik Rune, has previous experience as the CFO of CBRE Global Investors and as MD at London & Regional Nordic operations. Erik Rune will remain as deputy CEO once Fredrik Westin is in place.

Financial targets:

- ROE of >30% 2015-2017. We expect an average ROE of 40% from 2016e-2018e.
- Equity ratio of >30%. In 2015, the equity ratio was 41% and we expect it to go even higher.
- Payout ratio of up to 25% for the next two years and increasing thereafter.

All-in management owns shares

The founder and Chairman, Fredrik Holmström, owns 56% of the company. The rest of the board of directors and management's holdings make up 10% of the company. CEO Fredrik Lidjan is a minority shareholder in the rental apartment projects, giving him 10% of the profit from rental apartments, accounted for as profit to minorities in the P&L; this contract runs until 2019 and the reason for the original set-up was that Fredrik Lidjan was responsible for starting the production of rental apartments, as previously Magnolia only made tenant-owned apartments.

Board and management ownership

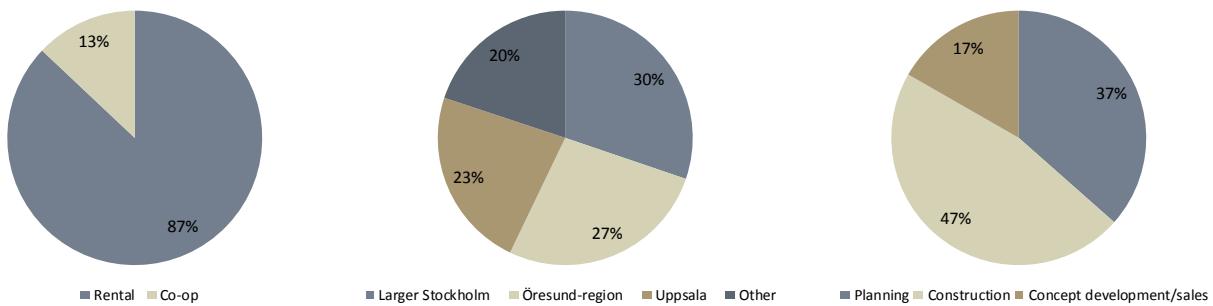
	Share holder	Ownership	Value (SEKm)
Board of directors	Fredrik Holmström	56.3%	2,560
	Fredrik Tibell	0.0%	1
	Andreas Rutili	7.7%	352
	Risto Silander	0.3%	14
Management	Fredrik Lidjan	0.4%	17
	Erik Rune	0.5%	21
	Rickard Langerfors	0.8%	37
	Suzana Bossel	0.3%	14
	Total	66.3%	3,016

Source: ABG Sundal Collier, company data

Project portfolio

Of the 9,068 apartments in the portfolio in Q2'16, 87% are rental apartments, and the portfolio is concentrated to larger Stockholm, Uppsala and the Öresund-region (which includes Malmö, Helsingborg and Gothenburg).

Portfolio overview, number of apartments



Source: ABG Sundal Collier, company data

As of Q2'16, 5,755 apartments are classified as “Ongoing and future projects”. These are projects which Magnolia either owns, has the option to acquire (often conditional on zoning), will access when zoning changes have been accepted, or has won in land allocations.

Project portfolio as of Q2'16

ONGOING AND FUTURE PROJECTS			Type of ownership	Planned No. of housing units	Gross area (sqm)	Living area (sqm)	Phase	Estimated prod. start	Estimated completion
Project	Property	City							
Varvet Townhouse ¹⁾	Varvet 4 & Part of Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	TO	8	800	700	●	2016	2018
Segelflygaren ¹⁾	Glidplanet 1	Södra Ladugårdsängen, Örebro	R	210	13,500	10,000	●	2016	2018
Tegelslagaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:166	Åby Ängar, Vallentuna	R	157	8,100	6,150	●	2016	2019
Tegelmästaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:171	Åby Ängar, Vallentuna	R	160	8,100	5,950	●	2016	2019
Senapsfabriken, phase 2 ²⁾	Kungsängen 25:1, block 3	Kungsängen, Uppsala	R	650	39,000	27,000	●	2016	2020
Torgkvarteren ¹⁾	Part of Väppeby 7:7	Bålsta torg, Bålsta	R/TO	440	31,800	22,000	●	2017	2019
Konstnären ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, block 5	Östra Sala Backe, Uppsala	R	110	6,700	5,200	●	2017	2019
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Norrbacka, Sigtuna	R	180	15,000	11,500	●	2017	2019
Fasanen ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 and others	Arlöv, Burlöv	R	250	16,500	12,500	●	2017	2019
Sländan, phase 2 & phase 3 ¹⁾	Sländan 5	Södertälje	R/TO	260	10,300	8,000	●	2017	2019
Nätverket ¹⁾	Husby 3:3	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	R	300	12,000	8,900	●	2017	2019
Sportflygaren ¹⁾	Part of Nikolai 3:63 and others	Södra Ladugårdsängen, Örebro	R	110	8,000	6,200	●	2017	2019
Ångloket ¹⁾	Ängby 1:1	Ängby, Knivsta	R/TO	200	18,000	14,000	●	2017	2020
Frihamnen ³⁾	Part of Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Gothenburg	Hotel	-	12,000	-	●	2018	2020
Frihamnen ¹⁾	Part of Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Gothenburg	R	150	10,500	8,000	●	2018	2020
Oceanhamnen ¹⁾	Part of Gamla Staden 1:1 and others	Oceanhamnen, Helsingborg	R	110	8,500	6,500	●	2018	2020
Lommarsstranden ¹⁾	Part of Tälje 4:62	Lommarsstranden, Norrtälje	R	200	15,000	11,000	●	2018	2020
Skogskarlen	Skogskarlen 3	Solna	TO	130	8,000	6,000	●	2018	2020
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Orminge centrum, Nacka	R	400	35,000	25,000	●	2018	2021
Norra kajen ¹⁾	Norr malm 3:18 & 4:2	Norra kajen, Sundsvall	R/TO	600	40,000	30,000	●	2018	2021
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:21 and others	Södra Råbylund, Lund	R	330	23,800	18,000	●	2018	2020
Instrumentet	Instrumentet 2	Stockholm	TO	100	6,100	4,700	●	2019	2020
Senapsfabriken, phase 3 ¹⁾	Kungsängen 29:2	Uppsala	R/TO	700	40,000	29,000	●	2019	2021
Total				5,755	386,700	276,300			

¹⁾ Magnolia Bostad's share of the profit amounts to 90%.²⁾ Magnolia Bostad's share of the profit amounts to 76.3%, including forward transactions.³⁾ Magnolia Bostad's share of the profit amounts to 60%.**Type of ownership:** R=Rental unit, TO=Tenant-owned, COND=Condominium**Living area**(Ongoing and future projects and properties being sold): Estimated area based on preliminary blueprints or calculated using standardized figures.

The number of sold tenant-owned apartments refers to the number of apartments sold to the tenant-owner association.

Phase:

● Planning work

● Concept development and sales

● Construction

Source: Company data

The 3,313 projects classified as “Sold projects in production” are projects that are not completed, but have been divested and thus have already been profit recognised.

Project portfolio as of Q2'16

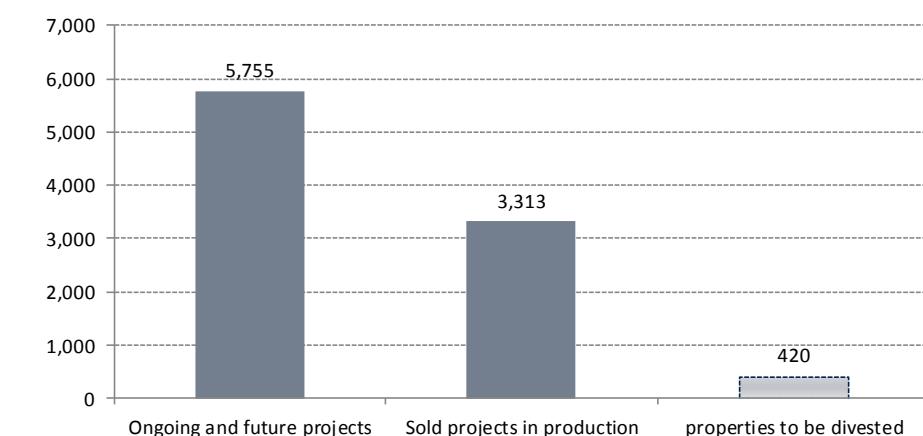
SOLD PROJECTS IN PRODUCTION			Type of ownership	Number of housing units	Gross area (sqm)	Living area (sqm)	Phase	Estimated prod. start	Estimated completion
Project	Property	City							
Nya Parken Allé	Publiken 1	Central Norrköping	R	268	21,900	16,600	●	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Tibble, Kungsängen	R	40	3,300	2,600	●	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Tibble, Kungsängen	R	93	6,600	5,200	●	2014	2016
M6	Muttern 6	Södermalm, Stockholm	TO	55	2,900 ³⁾	2,900	●	2015	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	TO	90	6,600	4,750	●	2015	2017
Kanikenäsholmen ¹⁾	Part of Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	R	216	15,700	12,300	●	2015	2018
Maria Forum ¹⁾	Slagan 1	Mariastaden, Helsingborg	R	292	14,700	12,500	●	2015	2018
Limhamn ¹⁾	Kölen 1 & Tankloket 1	Limhamn, Malmö	R	280	15,900	12,100	●	2015	2018
Bryggeriet ¹⁾	Norrländ 11	Helsingborg	R	327	19,000	14,700	●	2015	2019
Nyby Lilium ¹⁾	Part of Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	R	325	19,500	15,200	●	2015	2019
Varvet ¹⁾	Varvet 4 & Part of Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	TO	92	7,900	6,100	●	2016	2018
Maria Mosaik ¹⁾	Arkeologen 1 & Antikvarien 1	Maria Station, Helsingborg	R	345	20,000	16,000	●	2016	2019
Senapsfabriken, phase 1 ²⁾	Kungsängen 25:1, block 2	Kungsängen, Uppsala	R	454	26,800	19,400	●	2016	2019
Sländan, phase 1 ¹⁾	Sländan 5	Södertälje	R	436	24,400	19,000	●	2016	2019
Total				3,313	205,200	159,350			
Total ongoing projects and sold projects in production				9,068	591,900	435,650			

¹⁾ Magnolia Bostad's share of the profit amounts to 90%.²⁾ Magnolia Bostad's share of the profit amounts to 76.3%, including forward transactions.³⁾ Living area

Source: Company data

In addition, Magnolia holds 420 apartments in two projects that it plans to divest. These are partly comprised of 1) 20 apartments in Stockholm which were acquired some years ago (but since then Magnolia has grown to a size where this is deemed too small a project) and 2) 400 apartments in the project "Senapsfabriken", where Magnolia has an agreement to sell the project to JM. One project of this type was sold in Q1'16 without any P&L effect, so we assume that neither of the two remaining projects will have any substantial impact.

Pipeline status, number of apartments



Source: ABG Sundal Collier, company data

Magnolia's largest project is Senapsfabriken in central Uppsala; construction is divided into two phases, with one set to start in 2016 and one on 2019.

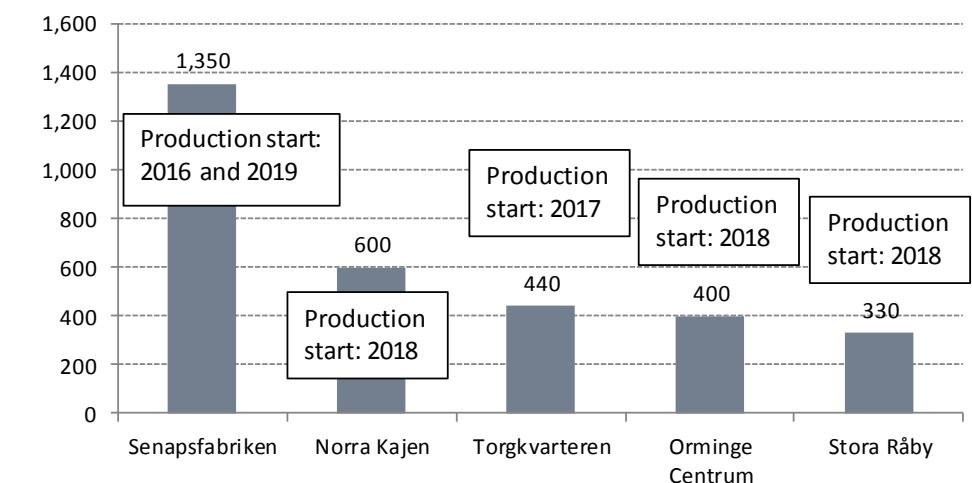
Location of the project Senapsfabriken in Uppsala



Source: ABG Sundal Collier, Google maps

This project alone represents 15% of the total portfolio in terms of number of apartments, and 25% of the portfolio that is unsold. The typical rental apartment project has a size between 100 and 400 apartments, with the typical tenant-owned project size at ~100 apartments.

The five largest unsold projects, number of apartments

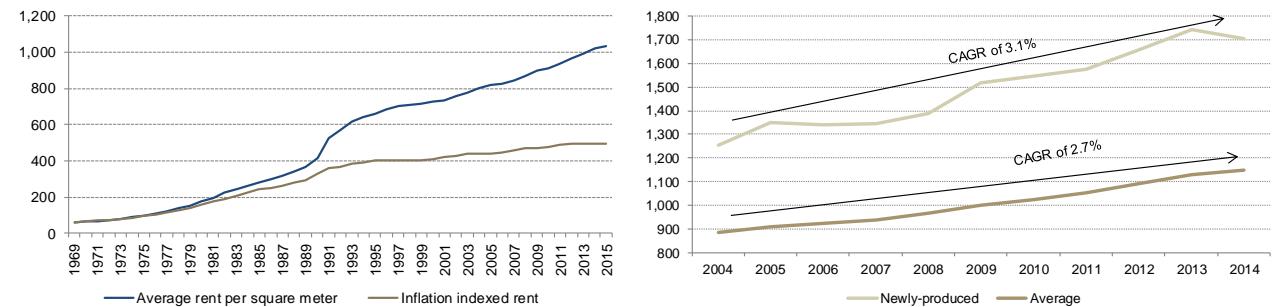


Source: ABG Sundal Collier, company data

Market overview

Rental apartments make up ~90% of Magnolia's production. This segment is, in our opinion, a more stable segment than many other property types due to low vacancies and steadily increasing rents (mainly due to regulations), which might explain the lower yields. Since 1969, apartments in Sweden have not had a single year of declining rents explained by the tight regulation and a steady population increase. Further adding to demand of new production is the fact that newly-produced apartments, on average, have a higher rent per m².

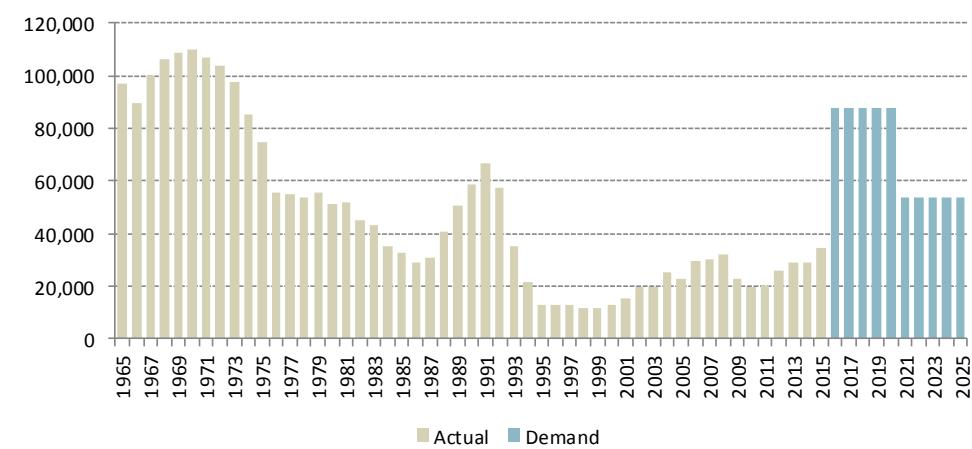
Not a single year of declining rents for apartments (SEK), lhs, and average rent per m² (SEK), rhs



Source: Statistics Sweden

The 34,600 completed apartments in Sweden during 2015 represented the highest level of housing construction since 1993, but far below the levels seen during the public housing initiative between 1965 and 1974. The National Board of Housing, Building and Planning estimates the demand for new apartments to be 88,000 per year from 2016-2021, and thereafter 54,000 per year from 2021-2025. In H1'16, the number of apartments started grew by 44% y-o-y, to 34,000, according to Statistics Sweden, which was the highest number of starts in 30 years.

Number of completed housing units per year

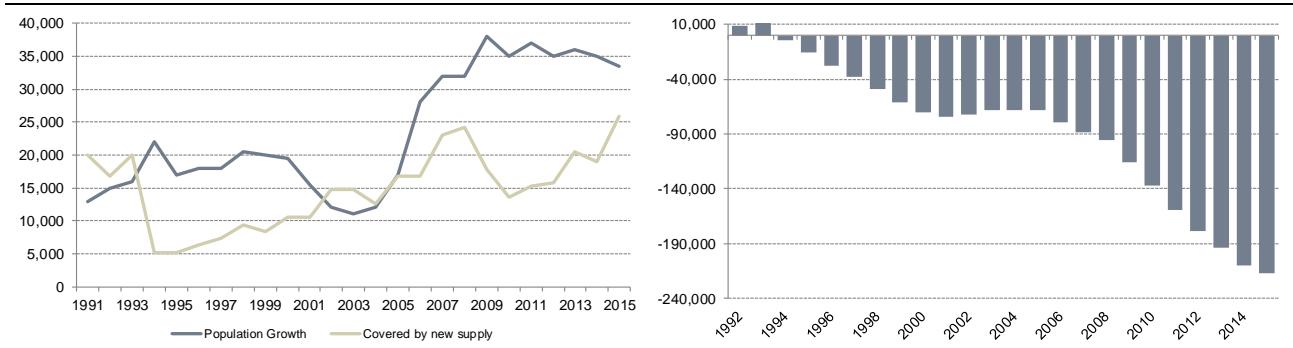


Source: Statistics Sweden, the National Board of Housing, Building and Planning

Stockholm is Magnolia's largest region in terms of apartments in the project portfolio. The lack of housing in Stockholm has been a persistent problem for two decades. With a net inflow of 35,000 people per year due to immigration, urbanisation and net birth, the housing market is struggling to keep up. According to a long-term population growth study for 2012-2021 by Statistics Sweden and Stockholm County, 48% of the population growth in Stockholm will come from net birth, 16% urbanisation and the remaining 36% from immigration.

The situation is expected to continue for the coming years, according to Stockholm County and Statistics Sweden. According to the latter, an apartment in Stockholm on average accommodates 2.1 persons. Based on this we can illustrate how the new builds will cover the demand. From 1992 our calculations suggest that the shortage of housing has increased significantly.

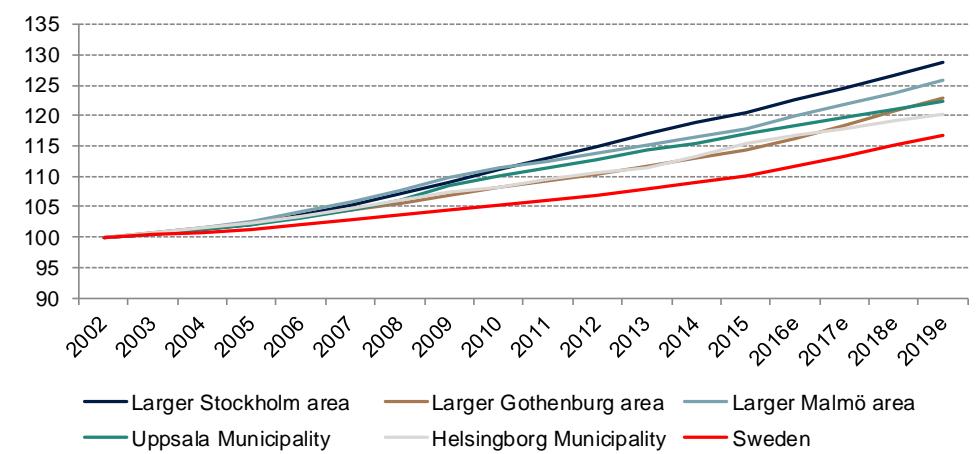
Population growth vs. covered by new supply Accumulated net coverage of new supply, Stockholm



Source: ABG Sundal Collier, Statistics Sweden

The population growth has, over the last decade, been higher in all of Magnolia's targeted regions than for the all of Sweden, and growth is expected to continue.

Indexed population growth, 2002=100



Source: ABG Sundal Collier, Statistics Sweden, Stockholm Municipality, Uppsala Municipality, Gothenburg Municipality, Malmö Municipality, Helsingborg Municipality

Earnings and forecasts

Profit recognition

Magnolia's profit recognises the project's profits as its top-line, together with the land costs (including sanitation, architects, project development, geotechnical studies, legal costs, etc.). These are the items marked in green in the table below. As the buyer of the project will not receive any rental income until the project is completed, an "interest" is included in the project calculation to compensate – normally 4.5-5% of the invested capital.

Profit recognition example of a rental project, composition of sales

In Magnolia's P&L	SEKm	Explanation
500	Fixed price to institutional investor	
-380	Turnkey contract	
<input checked="" type="checkbox"/> -40	Land costs. Recognised as Sales in Magnolia's P&L	
<input checked="" type="checkbox"/> -30	"Interest"	
<input checked="" type="checkbox"/> =50	10% profit margin target. Recognised as Sales in Magnolia's P&L	
<input checked="" type="checkbox"/> 90	Recognised as sales in Magnolia's P&L	

Source: ABG Sundal Collier

For co-ops, profits are recognised according to the share of sold apartments. For rental apartments, 10% of the estimated profit is kept as a provision to hedge for unexpected cost increases, which is typically 1.5-2% of the total construction cost.

Due to forward funding and the profit recognition method, the project margins are not visible and the sales development is highly related to timing of project sales and will therefore be lumpy between quarters.

Sales estimates

In short, we base our sales assumption on an expected number of apartments sold, combined with an assumed average top line contribution from rental apartments and from tenant-owned apartments, respectively.

For rental apartments, we assume an average apartment gross area of 67m² (in line with the current portfolio), land costs of SEK 2,700/m² (in line with historical average), construction costs of SEK 28,200/m² (which is roughly in line with the average in the sector according to the Swedish Construction Federation), and an "interest" of 5% of the construction and land costs. With an assumed margin of 10%, this implies that the average price is SEK 36,050/m², of which Magnolia's top line consists of the land costs and the profit.

Reported sales per rental apartment

Rental apartment	
m ² (gross area)	67
Construction costs per m ²	28,200
Land cost per m ²	2,700
Interest per m ²	1,545
Total cost per m ²	32,445
Assumed profit margin	10%
Sales price per m ²	36,050
Profit per m ²	3,605
To Magnolia's top-line	
Land cost per apartment (SEKm)	0.18
Profit per apartment (SEKm)	0.24
To topline (SEKm)	0.42

Source: ABG Sundal Collier, Company data

For tenant-owned apartments we use a similar model but with slightly higher land and construction costs, no “interest”, and a 17% profit margin.

Reported sales per tenant-owned apartment

Tenant-owned apartment

m ² (gross area)	67
Construction costs per m ²	31,000
Land cost per m ²	2,900
Total cost per m ²	33,900
Assumed profit margin	17%
Sales price per m ²	40,843
Profit per apartment per m ²	6,943

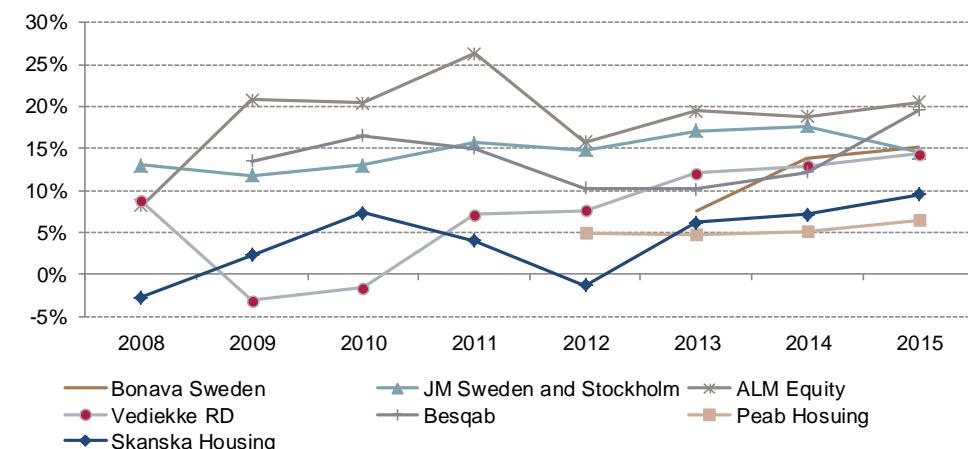
To Magnolia's top-line

Land cost per apartment (SEKm)	0.19
Profit per apartment (SEKm)	0.47
To topline (SEKm)	0.66

Source: ABG Sundal Collier, Company data

Magnolia targets a profit margin of 20%, but that would mean a margin in line with best performing residential developers ALM and Besqab, and due to the limited track record we are slightly more cautious and assume a 17% margin.

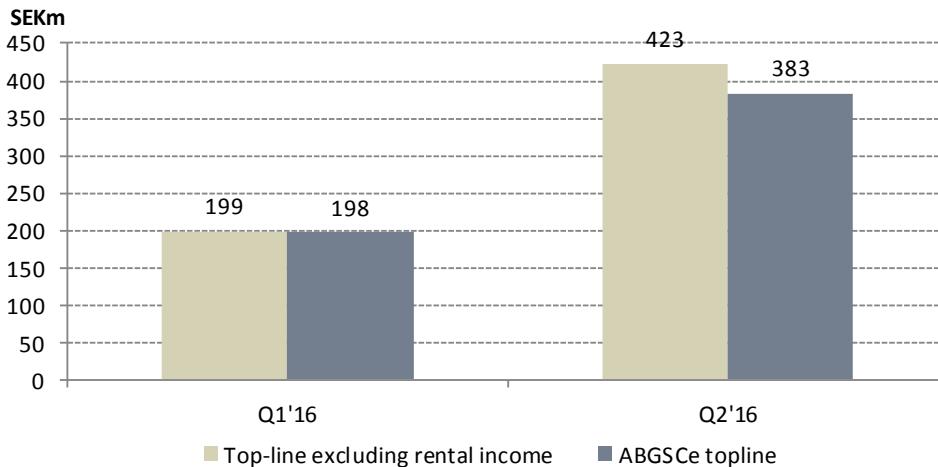
Residential margins



Source: ABG Sundal Collier, Company data

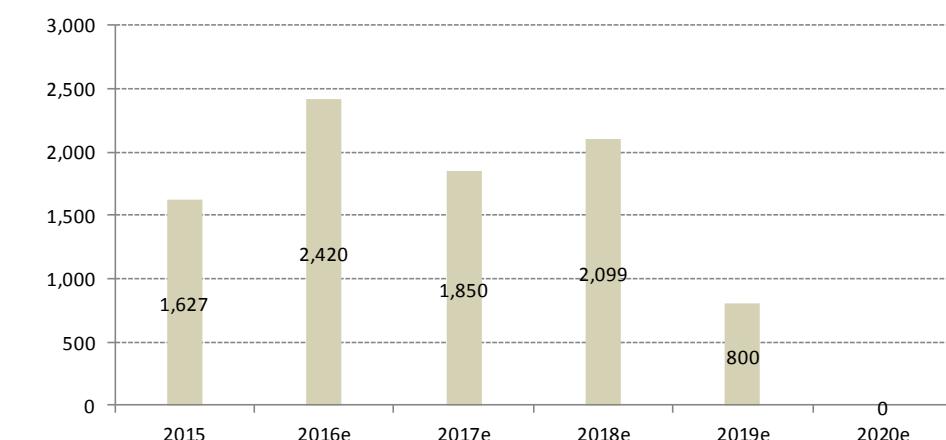
Our assumed profit per tenant-owned apartment of SEK 470,000 is slightly more cautious than the average expected profit of SEK 500,000-700,000 which Magnolia expected in the prospectus due to the limited track record.

Our assumed profit per rental apartment of SEK 240,000 is in the higher end of the profit of SEK 150,000-250,000 per rental apartment that Magnolia expected on average in the IPO prospectus. Testing our estimates on the last two quarters, we compare our assumed top-line based on our assumed profit and land costs per apartment, vs. the actual top-line. We remove an assumed rental income of SEK 10.5m per quarter and use our estimated contribution per apartment on the actual number of apartments sold. In the graph below we see that our estimates seem to be consistent with Magnolia's reported sales. Of the apartments sold during the last two reported quarters, 93% were rental apartments, and thus we are not worried about our expected average profit per rental apartment being too high.

Back-tracking estimates, reported top line vs. ABGSCe modelled top line

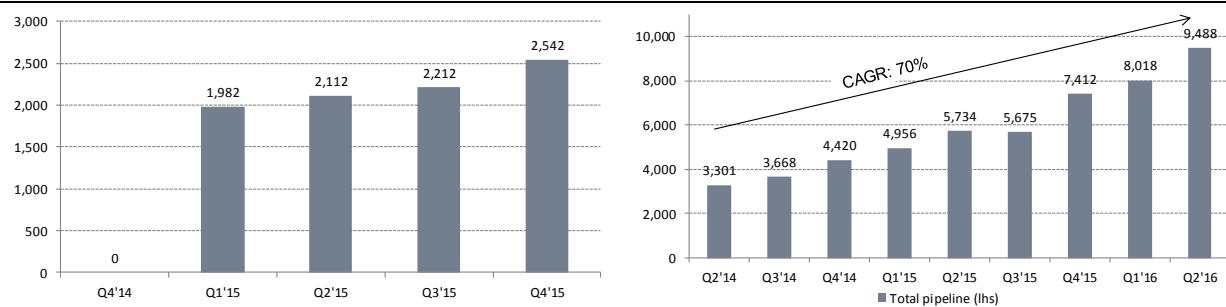
Source: ABG Sundal Collier, company data

Our sales estimates are highly dependent on our assumed additional projects in the current pipeline. For the current pipeline, Magnolia gives guidance on when the construction of the projects is expected to be started, which is also when the profit recognition will start. As most projects are expected to start in just a few years' time, the project portfolio will always be front-heavy. Below we see that 60% of the current portfolio is planned to be recognised in 2016 and 2017.

Project portfolio, reported number of apartments profit recognised per year

Source: ABG Sundal Collier, company data

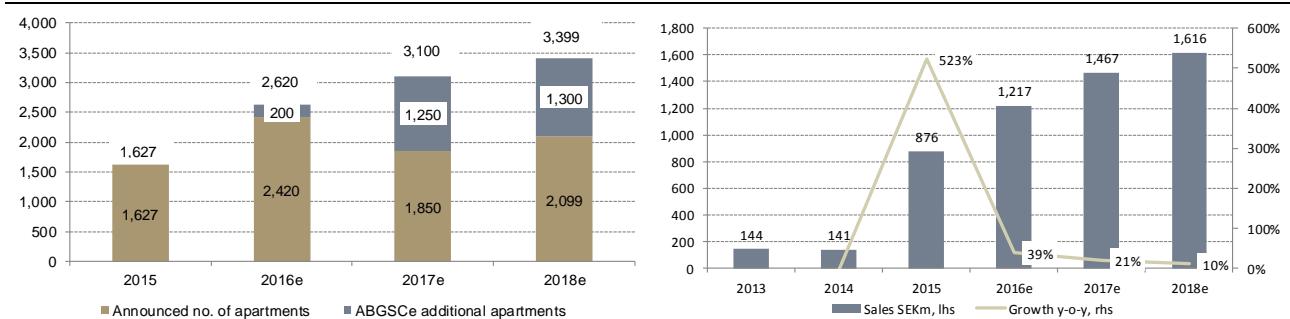
To highlight the recent portfolio growth, we can study how the expected construction starts for 2016 developed during 2015. The number of apartments expected to be started in 2016 grew from 0 at the end of 2014 to 2,542 at the end of 2015.

Expected # of apartments to be profit recognised in 2016*, lhs, and # of apartments in the total pipeline, rhs

Source: ABG Sundal Collier, company data *We include projects that were originally expected to start 2016 but were actually started in 2015, and we include projects that originally were expected to start in 2016 but were divested in 2015. This is an understatement of the portfolio growth, as several projects were added in 2015, but were started in the year. Still, as some projects were also pushed forward in time and thus left the 2015 estimated starts and some left the 2016 estimated starts, we believe this represents the growth of the projects expected to be profit recognised in 2016.

As the project portfolio is front-end heavy and as the portfolio growth has remained high in recent quarters, we add additional projects to the pipeline in our estimates. We believe there is capacity for this, since the number of employees grew from 8 in 2014 to 46 today. Adding the “Magnolia deals” signed in H2’15 and the next years portfolio growth experienced in H2’15 mentioned above, we would add 1,550 apartments to 2017e, but we believe the larger portfolio takes up capacity and thus we are slightly below this historical growth and instead add 1,250 apartments.

Number of apartments profit recognised per year, lhs, and sales growth, rhs



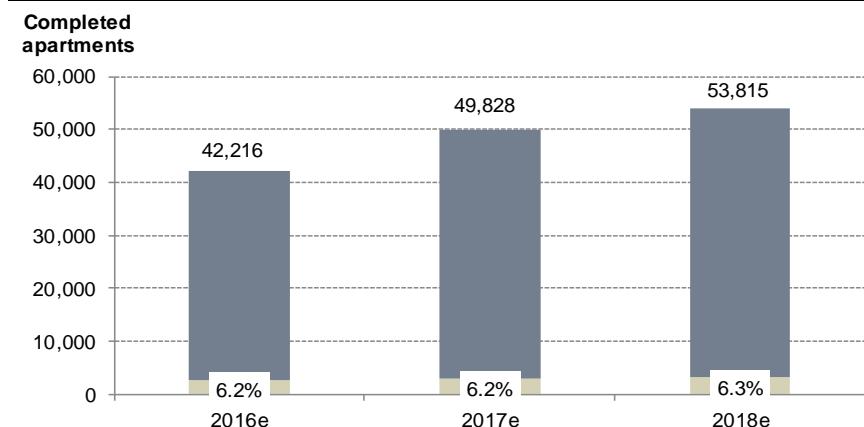
Source: ABG Sundal Collier, company data

As tenant-owned apartments have a different timing of the project recognition, it is slightly misleading to directly assume all profit recognition from all completed projects to the year of the construction start. Tenant-owned projects usually have 70% of the total profit recognition at construction start, with the following 30% distributed over the coming quarters. Still, as tenant-owned projects represent only 13% of the portfolio, and since typically 70% of the returns will be recognised in the year when construction is started, we believe this is a reasonable method for estimating the top-line. As our assumed profit recognition per rental apartment and per tenant-owned apartments is fixed, the top-line development will be dependent on our expected growth of the project portfolio, and also dependent of the mix between rental and tenant-owned apartments.

We argue that our estimates are conservative and that there is plenty of potential for the company to overshoot our estimates. In H2’15, 1,150 apartments were sold as “Magnolia deals”, and we only expect 200 “Magnolia deals” in H2’16. Furthermore, we have assumed a project portfolio growth that is lower than the last year’s actual growth.

If we assume that the growth in housing construction starts mentioned in the Market overview on page 10 was to turn into completions in the next two years followed by growth of 8%, in line with the average of the last 5 years, Magnolia’s market share would be ~6% going forward on our estimates.

Magnolia’s share of completed apartments*



Source: ABG Sundal Collier, Statistics Sweden. *This is a slight overstatement as most of the apartments sold will be completed later, but we believe it gives an overview of the potential market share in the long term.

Margin and profit estimates

Magnolia's largest cost item is "production and operating costs" which mostly consists of the "land costs". We further assume additional cost per apartment as there are some internal costs not referable to projects, such as costs for projects that were not carried through.

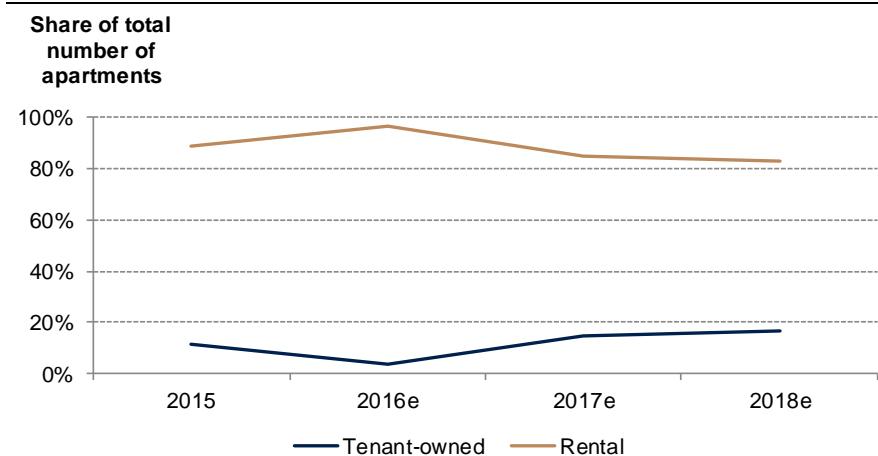
Profit recognition, composition of production and operation costs, example project

In Magnolia's P&L	SEKm	Explanation
500		Fixed price to institutional investor
-380		Turnkey contract
<input checked="" type="checkbox"/> -40		Land costs. Recognised as Production and operating costs in Magnolia's P&L
-30		"Interest"
=50		10% profit margin target. Recognised as Sales in Magnolia's P&L
90		Recognised as sales in Magnolia's P&L

Source: ABG Sundal Collier

We believe the production costs will normalise in 2017 due to a larger share of tenant-owned apartments, improved bargaining power, larger project sizes, and a larger amount of projects per employee. This, we believe, will take the EBIT margin to 45% in '17e, compared to the last three quarters where the Adj. EBIT margin has been pending from 33-47%.

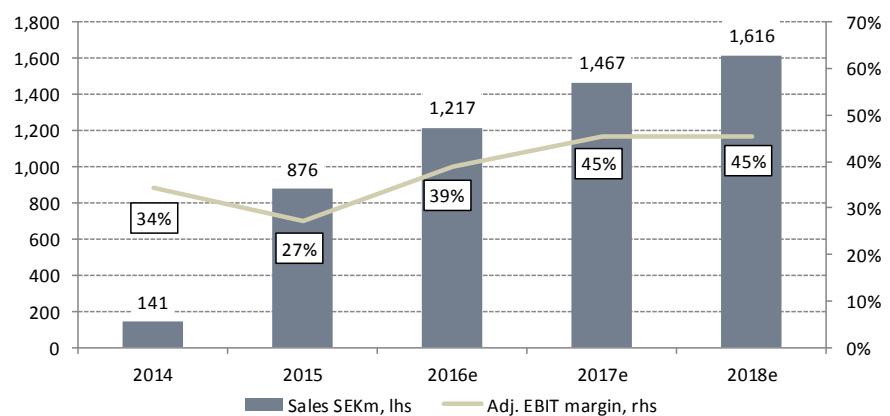
Mix of sold apartments



Source: ABG Sundal Collier, company data

The EBIT margin is largely irrelevant, at least for a comparison to other project development companies. A project with a higher land cost than the average, but with an intact project profit margin, will reduce the group's reported EBIT margin.

EBIT margin development



Source: ABG Sundal Collier, company data

We assume an adjusted payout ratio of 16% for 2016 earnings, increasing to 18% in 2018, resulting in a dividend yield increasing from 1.2% to 2.5%.

Yearly P&L estimates

SEKm	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Operating income				1,169	1,427	1,574
Rental income	12	42	36	28	31	
Other	1	12	12	12	12	
Total turnover	144	141	876	1,217	1,467	1,616
<i>Growth y-o-y</i>	0%	-2%	523%	39%	21%	10%
Production and operating cost	-113	-85	-616	-721	-779	-858
Central admin	-6	-6	-13	-19	-19	-20
Depreciation and amortisation	-1	-1	-10	-2	-2	-3
Result from JV's	0	-1	0	3	0	0
One offs	0	0	120	-28	0	0
EBIT	24	47	357	450	667	735
Adj. EBIT	24	48	238	475	667	735
<i>Adj. EBIT margin</i>	17%	34%	27%	39%	45%	45%
<i>Adj. EBIT growth y-o-y</i>	0%	104%	390%	100%	40%	10%
Net financials	-3	-18	-50	-69	-54	-40
PTP	21	30	307	381	613	695
Tax	0	-1	-1	0	0	0
Net profit	21	29	307	381	613	695
Adjusted net profit	21	30	187	406	613	695
Minorities	0	0	-19	-41	-42	-53
Profit after minorities	21	29	288	340	571	642
Adj. profit after minorities	21	30	168	365	571	642
<i>ROCE</i>		7%	15%	23%	25%	26%
<i>ROE</i>		19%	31%	43%	41%	34%
Adj. EPS after minorities		1.0	4.4	9.6	15.1	17.0
DPS	0.2	1.0	1.5	2.5	3.0	
<i>Dividend yield</i>		1.2%	1.2%	2.1%	2.1%	2.5%

Source: ABG Sundal Collier, company data

Extra financial costs were booked in Q2'16 from refinancing (pre-payment penalties, etc.). We expect continued limited or non-existent tax paid going forward since the real estate assets are sold as companies and thus are subject to special taxation regulations. Q2 and Q4 are seasonally the quarters where most transactions are completed.

Quarterly P&L estimates

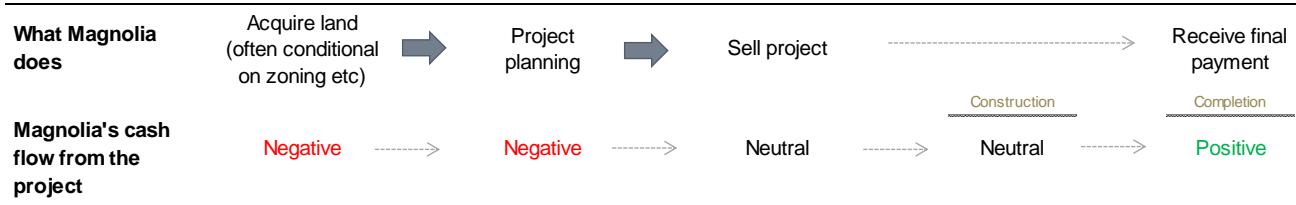
SEKm	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16e	Q3'16e	Q4'16e
Total turnover	19	89	371	397	210	434	258	316
<i>Growth y-o-y</i>					984%	388%	-30%	-21%
Production and operating cost	-13	-33	-304	-265	-106	-284	-149	-182
Central admin	-4	-2	-3	-3	-4	-8	-3	-4
Depreciation and amortisation	-8	0	0	0	0	0	-1	-1
Result from JV's	-1	1	-1	1	0	2	0	1
One offs	153	0	0	-33	0	-28	0	0
EBIT	146	54	62	96	99	115	106	129
Adj. EBIT	-6	53	63	128	99	142	105	129
<i>EBIT margin</i>	754%	61%	17%	24%	47%	27%	41%	41%
<i>Adj. EBIT margin</i>	-31%	59%	17%	32%	47%	33%	41%	41%
<i>Adj. EBIT growth y-o-y</i>						169%	68%	0%
Financial income	1	0	0	0	1	1	1	2
Financial costs	-8	0	-10	-7	-14	-30	-13	-16
Net financials	-7	0	-9	-6	-14	-29	-12	-14
PTP	139	54	52	89	86	86	94	115
Tax	0	0	0	-1	0	0	0	0
Net profit	139	54	52	89	86	86	94	115
Adjusted net profit	-13	53	53	121	85	113	94	114
Minorities	0	0	-3	0	-10	-21	-4	-5
Profit after minorities	139	54	49	89	76	65	90	110
Adj. profit after minorities	-13	53	50	121	76	91	89	109

Source: ABG Sundal Collier, company data

Cash flow estimates

The initial investment and project development costs for a project is capitalised in the balance sheet and thus not taken over the P&L. It is only when the project is divested (or cancelled) that the P&L gets affected. When a project is sold Magnolia attains an upfront payment, typically 100% of the costs, which means that Magnolia is cash flow neutral when the project is divested, and turns cash flow positive at completion when the final payment is transferred, typically 2.5 years after the project has been sold. This creates a lag between the P&L and the cash flow statement, since profits are recognised in the P&L before the full payment is received.

Cash flow development



Source: ABG Sundal Collier

We believe Magnolia will have positive FCF in 2018, mainly as an effect of payments from completed projects that will result in a lower increase of net working capital.

Yearly cash flow estimates, SEKm

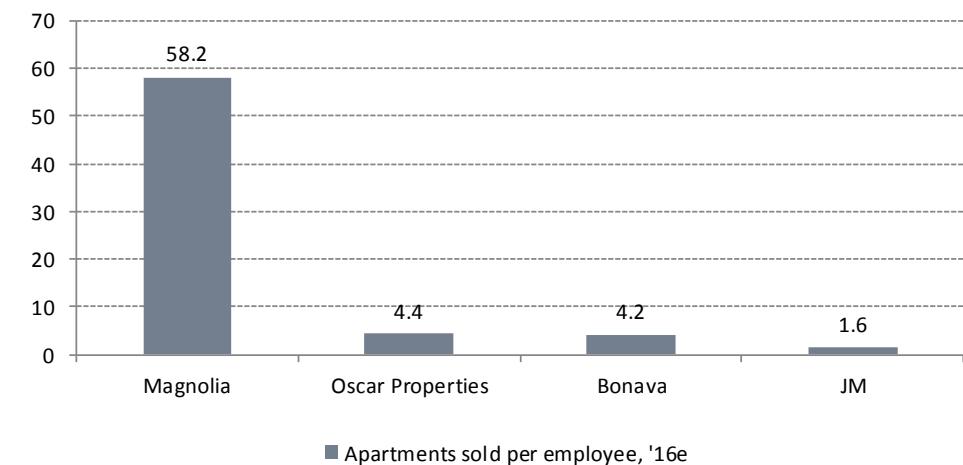
SEKm	2014	2015	2016e	2017e	2018e
PTP	30	307	381	613	695
Adjustment for items not included in CF	4	-398	-300	-241	-274
Paid tax	4	1	0	0	0
Cash flow from operations before change in WC	38	-90	81	371	421
Change in net working capital	0	-59	-494	-599	-86
Cash flow from operations	38	-150	-413	-228	335
Investment activities	-15	0	0	0	0
FCF	23	-149	-413	-228	335

Source: ABG Sundal Collier, company data

Fixed cost base is lower than peers

Compared to peers, Magnolia has a lower fixed-cost base in terms of the number of apartments sold per employee, as it does not have any construction-related personnel in-house.

Number of apartments sold per employee*



Source: ABG Sundal Collier, company data *Bonava based on FY15 number of apartments *ABGSCe expected sales growth

Valuation

We believe that the share is trading at a discount for several reasons: no recurring revenues, limited track record, low visibility in terms of project margins, estimates highly dependent on assumed additional projects, lumpy profit recognition making it hard to track performance over quarters, and the share is listed on First North.

We argue that much of this should be offset given the high EPS growth and high ROE we anticipate. We also like the exposure to rental apartments and the forward funding combined with low fixed costs compared to peers. Furthermore, we argue that the risk from changed land prices is lower than for peers, as in a worst-case scenario Magnolia could pull out of some of these projects. In summary, we argue that a discount is unjustified.

EPS growth and RoE vs. peers

Companies	EPS growth			ROE		
	16e	17e	18e	16e	17e	18e
Magnolia Bostad AB	117%	56%	13%	43%	41%	34%
Oscar Properties Holding AB	240%	41%	24%	28%	29%	20%
Besqab AB	-16%	37%		18%	22%	
JM AB	28%	11%	6%	27%	27%	25%
Bonava AB Class B	17%	15%	10%	16%	17%	17%
Selvaag Bolig ASA	-17%	-1%	79%	9%	9%	15%
Average	62%	27%	26%	24%	24%	22%
Median	23%	26%	13%	23%	24%	20%
Magnolia vs. median	94%	30%	0%	21%	17%	14%

Source: ABG Sundal Collier, FactSet

Value based on different assumptions

Based on various margin assumptions and number of apartments sold, we get an overview of the fair value. Our base case is profit margins of 10% for rental apartments and 17% for tenant-owned apartments, with 3,100 apartments sold in 2017. This can be compared to our expected 2,600 apartments sold in 2016.

2017e, fair value at a P/E of 8x

Margin: rental, tenant owned	Number of apartments sold				
	2,600	2,850	3,100	3,350	3,700
8%, 15%	74	81	89	96	104
10%, 17%	101	110	121	131	141
12%, 19%	128	141	154	166	179

Our '17e assumptions

Our '16e assumptions

Source: ABG Sundal Collier

At a 2017e P/E of 10x, the share would trade at SEK 150 based on our estimated apartments sold and our assumed margins, as shown below. As we expect a profit per tenant-owned apartment of SEK 470,000 compared to the guidance of SEK 500,000-700,000, and as we have assumed a lower portfolio growth during H2'16 than the actual growth in H2'15, we believe there could be upside to our estimates.

We base our target price on the table below, and set it at SEK 150 per share, but note that it could vary greatly based on Magnolia's continued portfolio expansion and on Magnolia's ability to deliver on its margins.

2017e, fair value at a P/E of 10x

Margin: rental, tenant owned	Number of apartments sold					Our '17e assumptions
	2,600	2,850	3,100	3,350	3,700	
	8%,15%	93	102	111	120	
	10%, 17%	126	138	150	163	
12%, 19%	160	176	192	208	224	Our '16e assumptions

Source: ABG Sundal Collier

If the 2017 portfolio would continue to increase during the remainder of 2016 as the portfolio grew during H2'15, another 300 apartments would be added to our estimates.

2017e, fair value at a P/E of 12x

Margin: rental, tenant owned	Number of apartments sold					If portfolio grows as it did in H2'15
	2,600	2,850	3,100	3,350	3,700	
	8%,15%	111	122	133	144	
	10%, 17%	151	166	181	196	
12%, 19%	192	211	230	249	269	

Source: ABG Sundal Collier

Peer valuation

There is no directly comparable peer since none of the public residential developers use a similar business model. At our target price of SEK 150, Magnolia would trade at a 2017e P/E of 10.0x and a 2017e EV/EBIT of 9.6x.

Peer overview

Companies	Ticker	Country	Price		Mcap		EV		P/E		EV/EBIT			Div Yield		
			Lcl ccy	SEKm	SEKm	SEKm	16e	17e	18e	16e	17e	18e	16e	17e	18e	
Magnolia Bostad AB	MAG-SE	SWEDEN	119	4,510	5,627	12.4	7.9	7.0	10.9	7.9	6.6	1.3%	2.1%	2.5%		
Oscar Properties Holding AB	OP-SE	SWEDEN	54	1,509	2,978	6.1	4.0	4.6	10.8	8.5	10.4	0.0%	0.0%	0.0%		
Besqab AB	BESQ-SE	SWEDEN	226	3,499	3,346	17.5	12.8	n.a	11.8	10.9	n.a	2.4%	2.7%	n.a		
JM AB	JM-SE	SWEDEN	219	15,415	14,844	11.9	10.7	10.1	9.0	8.1	7.6	4.1%	4.3%	4.6%		
Bonava AB Class B	BONAV-B-SE	SWEDEN	105	9,898	12,810	12.9	11.2	10.1	11.5	10.1	9.4	3.6%	4.2%	3.6%		
Selvaag Bolig ASA	SBO-NO	NORWAY	38	3,678	5,160	15.2	15.3	8.6	14.9	15.8	8.9	3.4%	4.4%	6.9%		
Average						12.6	10.3	8.1	11.5	10.2	8.6	2.5%	2.9%	3.5%		
Median						12.6	10.9	8.6	11.2	9.3	8.9	2.9%	3.4%	3.6%		
Magnolia vs. median						-2%	-28%	-18%	-2.6%	-15.0%	-26.4%	-2%	-1%	-1%		
Magnolia at our TP			150	5,673	6,351	15.5	10.0	8.8	13.4	9.6	8.2	1.0%	1.7%	2.0%		

Source: ABG Sundal Collier, FactSet

Near-term triggers

We believe there are several factors that could justify a higher valuation than our TP of SEK 150.

- **More details on margins.** So far, only ~500 apartments have been fully completed and handed over to the owners. With more apartments fully completed and delivered, we might have to revise our expected average margins, which are now more cautious than the company's guidance for tenant owned apartments.
- **Larger project portfolio.** We have assumed an additional 1,250 apartments to be sold in 2017. This looks cautious compared to the growth of the last few years, but we need proof that Magnolia can continue to grow before we assume a larger portfolio.
- **"Magnolia deals".** If the company continues to deliver "Magnolia deals" during the remainder of 2016, we would have to raise our estimates for the current year, as we have only assumed 200 additional apartments compared to the 1,150 apartments in "Magnolia deals" signed in H2'15. We would also have to raise our estimated "Magnolia deals" for the coming years. So far, we have been cautious with our assumptions as we have to see proof of the continued potential to increase the number of apartments sold.
- **Main market listing.** The company aims to leave First North for the main market in H1'17.

Risks

Reputation

As Magnolia's most important business partners are pension funds and municipalities; we believe that the reputation risk is high. In our screening of the company and management, we found a verdict from the Stockholm District Court (Stockholms Tingsrätt) in which in 2013 the CEO Fredrik Lidjan and a partner settled for SEK 250,000 in a dispute with a tenant-owner association regarding a delayed construction process. We do not deem this to be a risk to the reputation, as these types of disputes are to be expected in this business.

Construction and legal

Even though Magnolia does not have construction in-house, there is a potential risk in the default in one of the turn-key contractors hired, which would create additional costs and delays. Magnolia's aims to use the larger construction companies, for which the default risk should be lower, and when smaller construction companies are used, Magnolia uses insurance to cover cost increases of ~10-20%.

Due to the use of forward funding and fixed price construction contracts, legal risks occur. External law firms are used and account for a large share of the project costs.

Competition

There are few direct peers or comparable companies; therefore, we believe that the risk of increased competition comes from the established construction companies – the same sector that Magnolia use for its outsourced construction. We note that some of the construction companies have been active in the same segment as Magnolia for a time (and carrying out the construction in-house), e.g. Veidekke and Serneke. We believe that one of the largest barriers to entry for a new competitor would be to try to raise capital from the pension funds.

Macro risks

The real estate sector is largely affected by macroeconomic factors such as GDP growth, the level of employment, new residential supply, infrastructure changes, population growth, inflation, and interest rates. The growth in the overall economy has an impact on employment - a central factor affecting demand and supply in the rental market and therefore vacancy rates and rental levels.

Expectations on inflation affect interest rates and, therefore, influence Magnolia's net financial costs. Financial costs are a large cost item for Magnolia. In the long term, changes in interest rates could have a considerable impact on Magnolia's net profit and cash flow, both through an effect on financial costs and through an effect on demand for both rental and tenant-owned apartments. Changes in construction costs also affect Magnolia's costs. Besides this, changes in interest rates affect yield requirements and hence the property portfolio's market value.

Yearly P&L estimates

SEKm	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Operating income				1,169	1,427	1,574
Rental income		12	42	36	28	31
Other		1	12	12	12	12
Total turnover	144	141	876	1,217	1,467	1,616
<i>Growth y-o-y</i>	0%	-2%	523%	39%	21%	10%
Production and operating cost	-113	-85	-616	-721	-779	-858
Central admin	-6	-6	-13	-19	-19	-20
Depreciation and amortisation	-1	-1	-10	-2	-2	-3
Result from JV's	0	-1	0	3	0	0
One offs	0	0	120	-28	0	0
EBIT	24	47	357	450	667	735
Adj. EBIT	24	48	238	475	667	735
<i>Adj. EBIT margin</i>	17%	34%	27%	39%	45%	45%
<i>Adj. EBIT growth y-o-y</i>	0%	104%	390%	100%	40%	10%
Net financials	-3	-18	-50	-69	-54	-40
PTP	21	30	307	381	613	695
Tax	0	-1	-1	0	0	0
Net profit	21	29	307	381	613	695
Adjusted net profit	21	30	187	406	613	695
Minorities	0	0	-19	-41	-42	-53
Profit after minorities	21	29	288	340	571	642
Adj. profit after minorities	21	30	168	365	571	642
<i>ROCE</i>		7%	15%	23%	25%	26%
<i>ROE</i>		19%	31%	43%	41%	34%
Adj. EPS after minorities		1.0	4.4	9.6	15.1	17.0
DPS	0.2	1.0	1.5	2.5	3.0	
<i>Dividend yield</i>		1.2%	1.2%	2.1%	2.1%	2.5%

Source: ABG Sundal Collier, Company data

Quarterly P&L estimates

SEKm	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16e	Q3'16e	Q4'16e
Total turnover	19	89	371	397	210	434	258	316
<i>Growth y-o-y</i>					984%	388%	-30%	-21%
Production and operating cost	-13	-33	-304	-265	-106	-284	-149	-182
Central admin	-4	-2	-3	-3	-4	-8	-3	-4
Depreciation and amortisation	-8	0	0	0	0	0	-1	-1
Result from JV's	-1	1	-1	1	0	2	0	1
One offs	153	0	0	-33	0	-28	0	0
EBIT	146	54	62	96	99	115	106	129
Adj. EBIT	-6	53	63	128	99	142	105	129
<i>EBIT margin</i>	754%	61%	17%	24%	47%	27%	41%	41%
<i>Adj. EBIT margin</i>	-31%	59%	17%	32%	47%	33%	41%	41%
<i>Adj. EBIT growth y-o-y</i>						169%	68%	0%
Financial income	1	0	0	0	1	1	1	2
Financial costs	-8	0	-10	-7	-14	-30	-13	-16
Net financials	-7	0	-9	-6	-14	-29	-12	-14
PTP	139	54	52	89	86	86	94	115
Tax	0	0	0	-1	0	0	0	0
Net profit	139	54	52	89	86	86	94	115
Adjusted net profit	-13	53	53	121	85	113	94	114
Minorities	0	0	-3	0	-10	-21	-4	-5
Profit after minorities	139	54	49	89	76	65	90	110
Adj. profit after minorities	-13	53	50	121	76	91	89	109

Source: ABG Sundal Collier, company data

Yearly cash flow estimates, SEKm

SEKm	2014	2015	2016e	2017e	2018e
PTP	30	307	381	613	695
Adjustment for items not included in CF	4	-398	-300	-241	-274
Paid tax	4	1	0	0	0
Cash flow from operations before change in WC	38	-90	81	371	421
Change in net working capital	0	-59	-494	-599	-86
Cash flow from operations	38	-150	-413	-228	335
Investment activities	-15	0	0	0	0
FCF	23	-149	-413	-228	335

Source: ABG Sundal Collier, Company data

Yearly balance sheet estimates, SEKm

SEKm	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Goodwill	6	5	4	4	4
Other immaterial assets	8	1	1	1	1
Total immaterial assets	14	5	5	5	5
Inventories	0	0	1	1	1
Total material assets	0	0	1	1	1
Share of associated companies	40	2	4	4	4
Receivables from associated companies	23	24	24	24	24
Other long term financial assets	31	31	31	31	31
Other long term receivables	15	279	575	815	735
Total financial assets	109	335	633	873	793
Total fixed assets	123	341	639	879	800
Properties	424	1,139	1,127	1,293	1,558
Tenant Owned	9	4	5	5	6
Receivables	198	208	502	701	606
Prepayments and accrued income	1	2	3	3	4
Cash	37	193	200	150	130
Total current assets	669	1,546	1,836	2,152	2,305
Total assets	792	1,887	2,475	3,031	3,105
Shareholders equity	253	677	1,040	1,554	2,102
Minority	0	93	57	58	63
Total Equity	253	770	1,097	1,613	2,165
Provisions	0	2	2	2	2
Long term debt	494	731	877	907	452
Short term debt credit institutions	0	130	125	125	125
Accounts payable	15	14	30	30	30
Tax debt	1	4	2	2	2
Other short term	17	77	91	91	96
Defferred expenses	11	50	120	126	132
Total debt	792	1,887	2,475	3,031	3,105
Net debt	457	537	677	757	322

Source: ABG Sundal Collier, company data

Income Statement (SEKm)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Sales					144	141	876	1,217	1,467	1,616
COGS					0.0	-85	-616	-721	-779	-858
Gross profit					144	55	260	496	688	758
Other operating items					-144	-6.7	106	-44	-19	-20
EBITDA	0.0	49	367				452	669	738	
Depreciation on tangibles					0.0	-1.4	-9.5	-2.0	-2.4	-2.7
Depreciation on intangibles					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
EBITA	0.0	47	357				450	667	735	
Goodwill impairment charges					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Other impairment and amortisation					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
EBIT	0.0	47	357				450	667	735	
Interest net					0.0	-18	-50	-69	-54	-40
Dividends received					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Exchange differences					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Other financial items					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Net financial items					0.0	-18	-50	-69	-54	-40
Associated income					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Other EO items					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pretax profit	0.0	30	307				381	613	695	
Tax					0.0	-0.6	-0.6	0.0	0.0	0.0
Net profit	0.0	29	307				381	613	695	
Minority interest					0.0	0.0	-19	-41	-42	-53
Net profit discontinued					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Net profit to shareholders	0.0	29	288				340	571	642	
EPS					na	0.93	7.60	8.99	15.1	17.0
EPS Core					na	0.93	4.44	9.73	15.1	17.0
Total extraordinary items before tax					0.0	0.0	120	-28	0.0	0.0
Total extraordinary items after tax					0.0	0.0	120	-28	0.0	0.0
Tax rate					na	-2.0%	-0.18%	0.00%	0.00%	0.00%
Gross margin					100.0%	39.4%	29.7%	40.7%	46.9%	46.9%
EBITDA margin					0.0%	35.5%	41.9%	36.9%	45.6%	45.7%
EBITA margin					0.0%	34.5%	40.8%	36.7%	45.4%	45.5%
EBIT margin					0.0%	34.5%	40.8%	36.7%	45.4%	45.5%
Pretax margin					0.0%	22.0%	35.1%	31.1%	41.8%	43.0%
Net margin					0.0%	21.6%	35.0%	31.1%	41.8%	43.0%
Growth rates Y/Y	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Sales growth					na	-2.1%	>100%	39.0%	20.5%	10.2%
EBITDA growth					na	na	>100%	23.2%	48.1%	10.3%
EBIT growth					na	na	>100%	25.9%	48.3%	10.3%
Net profit growth					na	na	>100%	24.2%	60.8%	13.5%
EPS growth					na	na	>100%	18.2%	67.8%	12.6%
Profitability	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
ROE					0.0%	13.2%	61.8%	39.6%	44.0%	35.1%
ROE Core					0.0%	13.2%	36.1%	42.8%	44.0%	35.1%
ROCE					0.0%	10.5%	34.5%	26.6%	29.2%	28.0%
ROCE Core					0.0%	10.5%	23.0%	28.3%	29.2%	28.0%
ROIC					na	10.0%	31.4%	23.6%	26.8%	25.9%
ROIC Core					na	10.0%	31.4%	23.6%	26.8%	25.9%
Core earnings numbers	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
EBITDA Core					0.0	49	247	480	669	738
EBITDA Core margin					0.0%	35.5%	28.2%	39.2%	45.6%	45.7%
EBITA Core					0.0	47	238	478	667	735
EBITA Core margin					0.0%	34.5%	27.1%	39.0%	45.4%	45.5%
EBIT Core					0.0	47	238	478	667	735
EBIT Core margin					0.0%	34.5%	27.1%	39.0%	45.4%	45.5%
Pretax profit Core					0.0	30	188	409	613	695
Net profit Core					0.0	29	187	409	613	695
Net profit to shareholders Core					0.0	29	168	368	571	642
Net Core margin					0.0%	21.6%	19.2%	30.0%	38.9%	39.8%

Source: ABG Sundal Collier, company data

Cash Flow Statement (SEKm)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
EBITDA					0.0	49	367	452	669	738
Net financial items					0.0	-18	-50	-69	-54	-40
Paid tax					0.0	-0.6	-0.6	0.0	0.0	0.0
Non-cash items					0.0	359	526	-233	-238	-270
Cash flow before change in WC					0.0	390	842	150	377	428
Change in WC					-271	-352	-992	-563	-605	-93
Operating cash flow					0.0	38	-150	-413	-228	335
CAPEX tangible fixed assets					0.0	-15	0.2	0.2	0.2	0.2
CAPEX intangible fixed assets					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Acquisitions and disposals					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Free cash flow					0.0	23	-149	-413	-228	335
Dividend paid					0.0	-5.0	-6.3	-38	-57	-95
Share issues and buybacks					0.0	0.0	181	0.0	0.0	0.0
Other non cash items					21	-350	-236	186	200	230
Decrease in net IB debt					21	-332	-211	-265	-85	471
Balance Sheet (SEKm)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Goodwill					7.1	5.9	4.7	4.1	4.1	4.1
Indefinite intangible assets					0.3	8.3	0.7	0.7	0.7	0.7
Definite intangible assets					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Tangible fixed assets					0.0	9.1	3.8	4.8	5.4	5.8
Other fixed assets					62	93	56	58	58	58
Fixed assets					69	117	65	68	68	69
Inventories					0.2	0.2	0.4	1.0	1.1	1.4
Receivables					277	637	1,628	2,207	2,812	2,904
Other current assets					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cash and liquid assets					23	37	193	70	15	30
Total assets					370	792	1,887	2,345	2,896	3,005
Shareholders equity					190	253	677	1,040	1,554	2,102
Minority					0.0	0.0	93	57	58	63
Total equity					190	253	770	1,097	1,613	2,165
Long-term debt					146	494	731	877	907	452
Pension debt					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Convertible debt					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Deferred tax					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Other long-term liabilities					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Short-term debt					2.0	0.0	130	125	125	125
Accounts payable					6.5	15	14	30	30	30
Other current liabilities					21	29	132	215	222	233
Total liabilities and equity					366	792	1,777	2,345	2,896	3,005
Net IB debt					94	426	637	902	987	516
Net IB debt excl. pension debt					94	426	637	902	987	516
Capital invested					278	646	1,624	2,187	2,793	2,886
Working capital					271	623	1,615	2,178	2,783	2,876
EV breakdown										
Market cap. diluted (m)					0	0	3,177	4,510	4,510	4,510
Net IB debt adj.					94	426	637	902	987	516
Market value of minority					0.0	0.0	93	57	58	63
Reversal of shares and participations					-31	-63	-25	-28	-28	-28
Reversal of conv. debt assumed equity					0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
EV					0.0	0.0	3,882	5,442	5,528	5,062
Capital efficiency	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Total assets turnover					0.78	0.24	0.65	0.58	0.56	0.55
Capital invested turnover					1.03	0.30	0.77	0.64	0.59	0.57
Capital employed turnover					1.01	0.29	0.84	0.71	0.64	0.61
Inventories / sales					0.08%	0.15%	0.04%	0.06%	0.07%	0.08%
Customer advances / sales					0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Payables / sales					2.3%	7.7%	1.7%	1.8%	2.0%	1.9%
Working capital / sales					94%	318%	128%	156%	169%	175%
Financial risk and debt service	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Net debt / equity					50%	168%	83%	82%	61%	24%
Net debt / market cap					na	na	20%	20.0%	22%	11.4%
Equity ratio					51%	32%	41%	47%	56%	72%
Net IB debt adj. / equity					50%	168%	83%	82%	61%	24%
Current ratio					10	15	6.6	6.1	7.5	7.6
EBITDA / net interest					na	2.8	7.4	6.6	12.4	18.4
Net IB debt / EBITDA					na	8.7	1.7	2.0	1.5	0.7
Interest cover					na	2.4	6.9	6.2	11.6	16.7

Source: ABG Sundal Collier, company data

Valuation and ratios (SEKm)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
Share data										
Shares outstanding adj.					0.00	31.29	37.82	37.82	37.82	37.82
Diluted shares (adj, avg)					0.00	31.29	37.82	37.82	37.82	37.82
Diluted shares adj.					0.00	31.29	37.82	37.82	37.82	37.82
Shares outstanding (adj, avg)					0.00	31.29	37.82	37.82	37.82	37.82
Sales per share					na	4.49	23.2	32.2	38.8	42.7
EBITDA per share					na	1.56	9.69	11.9	17.7	19.5
EBITA per share					na	1.51	9.44	11.9	17.6	19.4
EBIT per share					na	1.51	9.44	11.9	17.6	19.4
EPS					na	0.93	7.60	8.99	15.1	17.0
Dividend per share					0.00	0.20	1.00	1.50	2.50	3.00
Operating cash flow per share, OCFPS					na	1.21	-3.95	-10.9	-6.03	8.86
Free cash flow per share, FCFPS					na	0.74	-3.95	-10.9	-6.02	8.86
EBITDA Core per share					na	1.56	6.53	12.7	17.7	19.5
EBITA Core per share					na	1.51	6.28	12.6	17.6	19.4
EBIT Core per share					na	1.51	6.28	12.6	17.6	19.4
EPS Core					na	0.93	4.44	9.73	15.1	17.0
BVPS					na	8.10	17.9	27.5	41.1	55.6
BVPS adj.					na	7.91	17.8	27.4	41.0	55.5
Net IB debt / share					na	13.6	16.8	23.8	26.1	13.6
Share price					0.00	0.00	84	119	119	119
Share price (high)					0.00	0.00	86	125	125	125
Share price (low)					0.00	0.00	35	66	66	66
Market cap. (m)					0	0	3,177	4,510	4,510	4,510
Valuation	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
P/E					na	0.0	11.0	13.3	7.9	7.0
P/OCFPS					na	0.0	neg	neg	neg	13.5
P/FCFPS					na	0.0	neg	neg	neg	13.5
EV/Sales					0.0	0.0	4.4	4.5	3.8	3.1
EV/EBITDA					na	0.0	10.6	12.1	8.3	6.9
EV/EBITA					na	0.0	10.9	12.2	8.3	6.9
EV/EBIT					na	0.0	10.9	12.2	8.3	6.9
Dividend yield					na	na	1.2%	1.3%	2.1%	2.5%
FCF yield					na	na	-4.7%	-9.2%	-5.0%	7.4%
P/BVPS					0.0	0.0	4.7	4.3	2.9	2.1
P/BVPS adj					0.0	0.0	4.7	4.4	2.9	2.1
P/E Core					na	0.0	18.9	12.3	7.9	7.0
EV/EBITDA Core					na	0.0	15.7	11.4	8.3	6.9
EV/EBITA Core					na	0.0	16.3	11.5	8.3	6.9
EV/EBIT Core					na	0.0	16.3	11.5	8.3	6.9
EV/cap. employed					0.0	0.0	2.8	2.7	2.1	1.9
Investment ratios	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016e	2017e	2018e
CAPEX / sales					0.0%	10.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
CAPEX / depreciation					na	>1000%	-2.2%	-10.6%	-8.8%	-8.0%
CAPEX tangibles / tangible fixed assets					na	163%	-5.6%	-4.4%	-3.9%	-3.6%
CAPEX intangibles / definite intangibles					na	na	na	na	na	na
Depreciation on intangibles / definite intangibles					na	na	na	na	na	na
Depreciation on tangibles / tangibles					na	15.4%	250.3%	41.8%	44.3%	45.7%

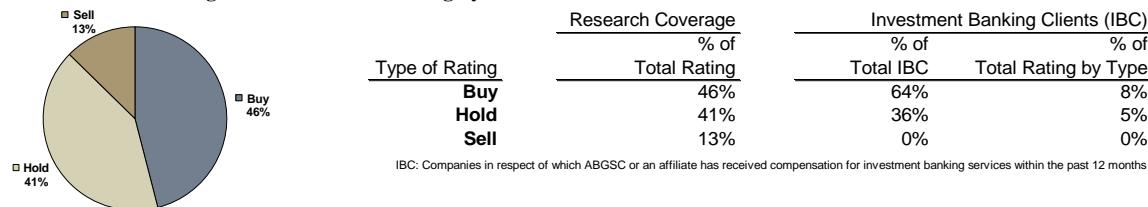
Source: ABG Sundal Collier, company data

Analyst certification

I/We, Mattias Montgomery, the author(s) of this report, certify that notwithstanding the existence of any such potential conflicts of interests referred to below, the views expressed in this report accurately reflect my/our personal view about the companies and securities covered in this report. I/We further certify that I/we have not been, nor am/are or will be, receiving direct or indirect compensation related to the specific recommendations or views contained in this report.

Stock ratings distribution

ABG Sundal Collier Ratings and Investment Banking by 28/08/2016



Analyst stock ratings definitions

BUY = We expect this stock's total return to exceed the market's expected total return by 5% or more over the next six months.

HOLD = We expect this stock's total return to be in line with the market's expected total return within a range of 4% over the next six months.

SELL = We expect this stock's total return to underperform the market's expected total return by 5% or more over the next six months.

TRADING BUY = We expect this stock's total absolute return to exceed 10% over the next six weeks.

TRADING SELL = We expect this stock's total absolute return to fall below negative 10% over the next six weeks.

Analyst valuation methods

When setting the individual ratings, ABG Sundal Collier assumes that a normal total absolute return (including dividends) for the market is 8% per annum, or 4% on a 6-month basis. Therefore, when we rate a stock a buy, we expect an absolute return of 9% or better over six months. We have more rigorous guidelines for trading buys and trading sells on small cap stocks, defined as having a market capitalisation below USD 1.5 billion. For trading buys on small cap stocks, we must identify a potential absolute return of 15% or more over the next six weeks. This more rigorous guideline reflects the fact that the low trading volume for small cap stocks inhibits the ability to trade them within a narrow price band.

ABG Sundal Collier analysts publish price targets for the stocks they cover. These price targets rely on various valuation methods. One of the most frequently used methods is the valuation of a company by calculation of that company's discounted cash flow (DCF). Another valuation method is the analysis of a company's return on capital employed relative to its cost of capital. Finally, the analysts may analyse various valuation multiples (e.g. the P/E multiples and the EV/EBITDA multiples) relative to global industry peers. In special cases, particularly for property companies and investment companies, the ratio of price to net asset value is considered. Price targets are changed when earnings and cash flow forecasts are changed. They may also be changed when the underlying value of a company's assets changes (in the cases of investment companies, property companies or insurance companies) or when factors impacting the required rate of return change.

Stock price, company ratings and target price history

Company: Magnolia Bostad AB

Date: 29/08/2016

Currency: SEK

Current Share Price: 119

Current Recommendation: BUY

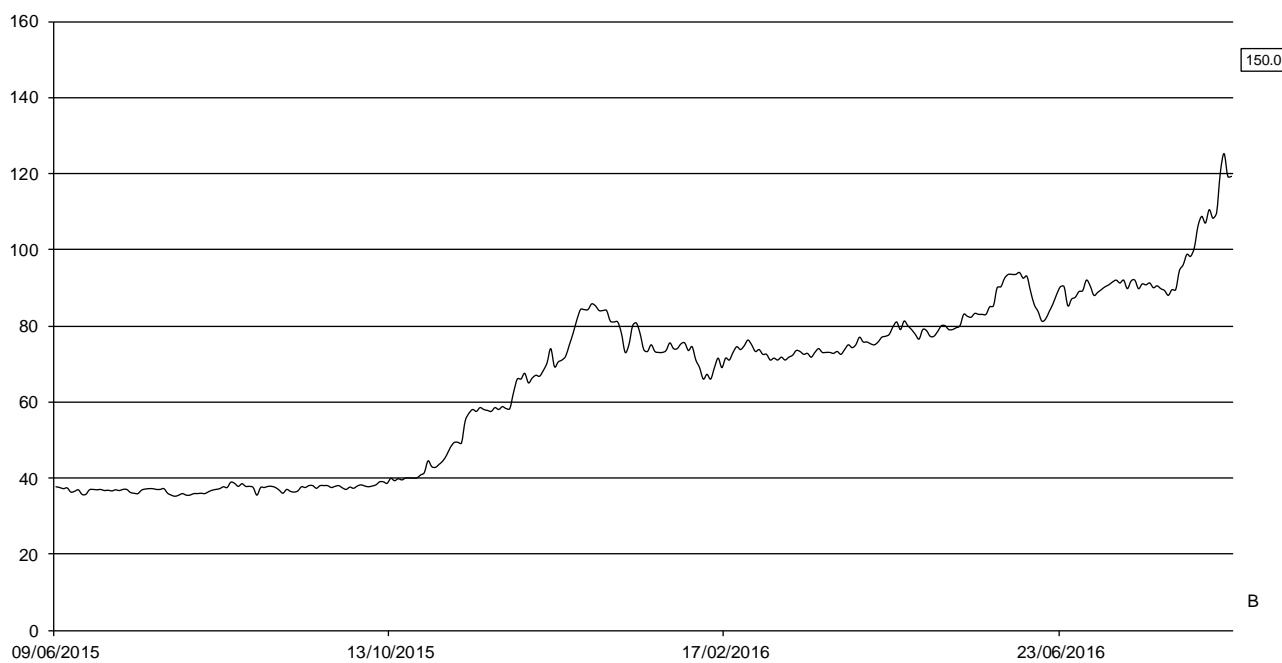
29/08/2016

Previous Recommendation:

Current Target Price: 150

29/08/2016

Previous Target Price:



Source: FactSet and ABG Sundal Collier

Important Company Specific Disclosure

The analyst(s) and members of the analyst's household own 0 shares in Magnolia Bostad AB. Employees and Partners in ABG Sundal Collier own 0 shares in Magnolia Bostad AB. ABG Sundal Collier has a delta position equal to 0 shares in Magnolia Bostad AB.

Within the last 12 months, ABG Sundal Collier ASA or an affiliate has received compensation for Corporate Finance services from Magnolia Bostad AB.

ABG Sundal Collier ASA or an affiliate is not engaged in providing liquidity in the subject company's securities at the time of this report's publication.

At the time of issuance of this report the analyst or a member of the analyst's household did not serve as an officer, director or advisory board member of the subject company.

ABG Sundal Collier is not aware of any other actual, material conflicts of interest of the analyst or ABG Sundal Collier of which the analyst knows or has reason to know at the time of the publication of this report.

All prices are as of market close on 29/08/2016 unless otherwise noted.

For full details of recommendation and target price history for the subject company, please see Company Page on Research on the Web

For details of recommendations and target prices for ABG Sundal Collier's coverage universe, please see ABGSC Coverage Page on Research on the Web

A redacted version of this research report has been sent to TF Bank for the purposes of checking its factual content only. Any changes made have been based on factual input received.

Disclaimer

This document has been prepared by ABG Sundal Collier which is the marketing name referring to all or any of ABG Sundal Collier ASA, ABG Sundal Collier AB or ABG Sundal Collier Partners LLP and any of their affiliated or associated companies and their directors, officers, representatives and employees.

This report is provided solely for the information and use of professional investors, who are expected to make their own investment decisions without undue reliance on this report. The information contained herein does not apply to, and should not be relied upon by, retail clients. This report is for distribution only under such circumstances as may be permitted by applicable law. Research reports prepared by ABG Sundal Collier are for information purposes only. The recommendation(s) in this report is (are) has/have no regard to specific investment objectives and the financial situation or needs of any specific recipient. ABG Sundal Collier accepts no liability whatsoever for any losses arising from any use of this report or its contents. This report is not to be used or considered as an offer to sell, or a solicitation of an offer to buy. The information herein has been obtained from, and any opinions herein are based upon, sources believed reliable, but ABG Sundal Collier makes no representation as to its accuracy or completeness and it should not be relied upon as such. All opinions and estimates herein reflect the judgment of ABG Sundal Collier on the date of this report and are subject to change without notice. Past performance is not indicative of future results.

The compensation of our research analysts is determined exclusively by research management and senior management, but not including investment banking management. Compensation is not based on specific investment banking revenues, however, it is determined from the profitability of the ABG Sundal Collier Group, which includes earnings from investment banking operations and other business. Investors should assume that ABG Sundal Collier is seeking or will seek investment banking or other business relationships with the companies in this report. The research analyst(s) responsible for the preparation of this report may interact with trading desk and sales personnel and other departments for the purpose of gathering, synthesizing and interpreting market information. From time to time, ABG Sundal Collier and its affiliates and any shareholders, directors, officers or employees thereof may (I) have a position in, or otherwise be interested in, any securities directly or indirectly connected to the subject of this report, or (II) perform investment banking or other services for, or solicit investment banking or other services from, a company mentioned in this report. ABG Sundal Collier relies on information barriers to control the flow of information contained in one or more areas of ABG Sundal Collier, into other areas, units, groups or affiliates of ABG Sundal Collier.

Norway: ABG Sundal Collier ASA is regulated by the Financial Supervisory Authority of Norway (Finanstilsynet); Sweden: ABG Sundal Collier AB is regulated by the Swedish Financial Supervisory Authority (Finansinspektionen); UK: This report is a communication made, or approved for communication in the UK, by ABG Sundal Collier Partners LLP, authorised and regulated by the Financial Conduct Authority in the conduct of its business. US: This report is being distributed in the United States in accordance with FINRA Rule 1050(f)(3)(B) by ABG Sundal Collier Inc., a FINRA member which accepts responsibility for its content. Research analysts are not registered/qualified as research analysts with FINRA or the NYSE, and are not associated persons of ABG Sundal Collier Inc. and therefore not subject to FINRA Rule 2711 and NYSE Rule 472, the research analyst conflict rules. Research reports distributed in the U.S are intended solely for "major institutional investors," as defined under Rule 15a-6 of the Securities Exchange Act of 1934. Each U.S major institutional investor that receives a copy of this research report by its acceptance represents that it agrees it will not distribute this research report to any other person. Any U.S. major institutional investor receiving this report who wishes to effect transactions in any securities referred to herein should contact ABG Sundal Collier Inc., not its affiliates. Further information on the securities referred to herein may be obtained from ABG Sundal Collier Inc., on request.

This report may not be reproduced, distributed or published by any recipient for any purpose whatsoever without the prior written express permission of ABG Sundal Collier.

Additional information available upon request. If reference is made in this report to other companies and ABG Sundal Collier provides research coverage for those companies details regarding disclosures may be found on our website www.abgsc.com.

© Copyright 2016 ABG Sundal Collier ASA

ABGSC Research Department

Joint Global Head of Research

John Olaisen +47 22 01 61 87
Christer Linde +46 8 566 286 90

Strategy

Christer Linde, Technical +46 8 566 286 90
Derek Laliberte +46 8 566 286 78

Capital Goods

Anders Idborg +46 8 566 286 74
Olof Cederholm +46 8 566 286 22
Daniel Lindkvist +46 8 566 286 13
Emmi Östlund +46 8 566 286 73

Construction & Real Estate

Alexander Høst +47 22 01 60 98
Mattias Montgomery +46 8 566 28 691

Consumer Goods

Andreas Lundberg +46 8 566 286 51
Petter Nyström +47 22 01 61 35
Michael Vitfell-Rasmussen +45 33 18 30 16

Credit Research

Erik Christian Borthen +47 22 01 60 27
Rikard Magnus Braaten +47 22 01 60 86

Financials

Magnus Andersson +46 8 566 294 69
Jakob Brink +45 35 46 30 18
Max Cederborg +46 8 566 286 31
Jan Erik Gjerland +47 22 01 61 16

Food & Beverage

Michael Vitfell-Rasmussen +45 35 46 30 16

Healthcare

Morten Larsen +45 35 46 30 19
Sten Gustafsson +46 8 566 286 93
Daniel Thorsson +46 8 566 286 82

Hotels & Leisure

Andreas Lundberg +46 8 566 286 51

Investment Companies

Derek Laliberte +46 8 566 286 78

IT

Anders Hillerborg +46 8 566 286 84
Alexander Høst +47 22 01 60 98
Aksel Øverland Engebakken +47 22 01 61 11

Media

Andreas Lundberg +46 8 566 286 51
Alexander Høst +47 22 01 60 98

Metals & Mining

Martin Melbye +47 22 01 61 37
Petter Nyström +47 22 01 61 35
Olof Grenmark +46 8 566 286 41

Oil & Gas

John Olaisen +47 22 01 61 87

Oil Service

John Olaisen +47 22 01 61 87
Haakon Amundsen +47 22 01 60 25
Lukas Daul +47 22 01 61 39
Karl Fredrik Schjøtt-Pedersen +47 22 01 61 65

Other Materials

Martin Melbye +47 22 01 61 37
Petter Nyström +47 22 01 61 35
Olof Grenmark +46 8 566 286 41

Pulp & Paper

Martin Melbye +47 22 01 61 37
Glenn Kringhaug +47 22 01 61 62
Olof Grenmark +46 8 566 286 41

Renewable Energy

Anders Hillerborg +46 8 566 286 84
Casper Blom +45 35 46 30 15
Petter Nyström +47 22 01 61 35

Retail

Andreas Lundberg +46 8 566 286 51
Daniel Lindkvist +46 8 566 286 13
Erik Geijer Haeggström +46 8 566 286 87

Seafood

Vidar Strat +47 22 01 61 60

Services

Michael Vitfell-Rasmussen +45 35 46 30 16

Shipping & Transport

Casper Blom +45 35 46 30 15
Alexander Høst +47 22 01 60 98
Lukas Daul +47 22 01 61 39
Lars Bastian Østereng +47 22 01 60 67

Telecom Equipment

Per Lindberg +46 8 566 286 25

Telecom Operators

Peter Kurt Nielsen +44 207 905 5631

Utilities

Martin Melbye +47 22 01 61 37
Petter Nyström +47 22 01 61 35

Small Caps

Andrew Carlsen +45 35 46 30 13
Anders Hillerborg +46 8 566 286 84
Daniel Lindkvist +46 8 566 286 13

Norway	Sweden	Denmark	United Kingdom	USA	Germany
Pb. 1444 Vika NO-0115 OSLO Norway	Box 7269 SE-103 89 STOCKHOLM Sweden	Forbindelsesvej 12, DK-2100 COPENHAGEN Denmark	10 Paternoster Row, 5th fl LONDON EC4M 7EJ UK	850 Third Avenue, Suite 9-C NEW YORK, NY 10022 USA	Schillerstrasse 2, 5. OG DE-60313 FRANKFURT Germany
Tel: +47 22 01 60 00	Tel: +46 8 566 286 00	Tel: +45 35 46 30 00	Tel: +44 20 7905 5600	Tel. +1 212 605 3800	Tel +49 69 96 86 96 0
Fax: +47 22 01 60 60	Fax: +46 8 566 286 01	Fax: +45 35 46 30 10	Fax: +44 20 7905 5601	Fax: +1 212 605 3801	Fax +49 69 96 86 96 99

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Växel +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad
Årsredovisning
2015**



Det här är Magnolia Bostad	2
VD har ordet	4
2015 i korthet	6
Styrelseordförande har ordet	8
Strategi	10
AffärsmodeLL	12
Organisation	18
Magnolia Bostads värdegrund	20
Marknaden	24
Miljö och hållbarhet	28
Bostadsprojekt	36
Aktien och ägarna	54
Styrelse	56
Ledning	57
Bolagsstyrning	58
Riskhantering	60
Finansiella rapporter	62
Förvaltningsberättelse	64
Koncernens resultaträkning	68
Koncernens balansräkning	69
Koncernens kassaflödesanalys	71
Förändringar i eget kapital, koncernen	72
Moderbolagets resultaträkning	73
Moderbolagets balansräkning	74
Moderbolagets kassaflödesanalys	76
Förändringar i eget kapital, moderbolaget	77
Tilläggsupplysningar	78
Noter	80
Revisionsberättelse	87
Rapportdatum 2016	88
Definitioner	88

Det här är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter och hotell, i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och regionstäder.

Vi skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.

Vi sätter boendet i fokus: genombränt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida, samtida arkitektur och väl genomförda projekt skapar ett attraktivt erbjudande för landets kommuner

och våra investerare. Våra hus ska stå i många generationer.

Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostad är noterat på Nasdaq First North.

Affärsidé

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent i genomsnitt under perioden 2015–2017 och därefter cirka 20 procent.
- Soliditetsmål: minst 30 procent.

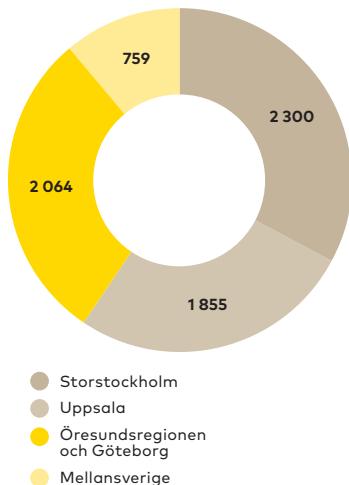
Antal bostäder i projektportföljen

6 978

Nya projekt 2015

18

Lund, Norrtälje, Örebro, Knivsta, Nacka, Uppsala, Bålsta, Göteborg, Malmö, Arlöv, fyra i Helsingborg, två i Karlstad och två i Sigtuna.



Vunna markanvisningar 2015

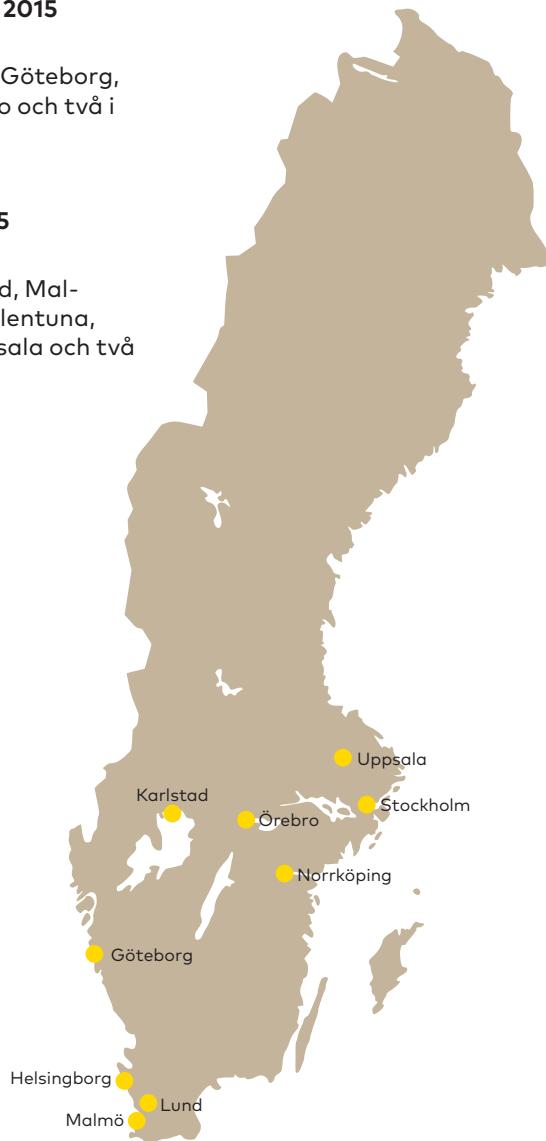
6

Projekt i Bålsta, Göteborg, Norrtälje, Örebro och två i Helsingborg.

Försäljningar under 2015

8

Projekt i Karlstad, Malmö, Sigtuna, Sollentuna, Stockholm, Uppsala och två i Helsingborg.



Samtliga uppgifter per den 31 december 2015.

Fastigheter under avyttring är exkluderade i diagrammen (se sidan 39).

Magnolia Bostad i korthet

- Utvecklar hyresrätter, bostadsrätter och hotell på svenska tillväxtorter.
- Utvecklar boenden utifrån våra kunders och målgruppers behov. Hyresrätter kan exempelvis utvecklas med tanke på vanliga

- hyresgäster, som trygghetsboenden eller som studentbostäder.
- Skapar förutsättningar för service- och tjänsteutbud i anslutning till de boenden vi utvecklar.
- Utmanar ständigt både oss själva och konventionerna inom svenska

- bostadsbyggande i syfte att finna nya effektiva lösningar och en varierad arkitektur.
- Arbetar effektivt och snabbfotat och gör vårt yttersta för att leva upp till våra egna högt ställda kvalitetsstandarder.

Ett bra år för Magnolia Bostad

2015 präglades av en snabb och lönsam tillväxt – bolagets projektportfölj utvecklades starkt under året. Den omfattar i dag cirka 7 000 bostäder fördelade på 32 projekt. Cirka 1 600 av dessa såldes till svenska institutioner under 2015 och resten förväntas avyttras relativt jämt fördelat under de kommande tre åren.

Bolaget redovisar ett rörelseresultat om 357,1 (47,3) mkr för helåret. Resultat efter skatt uppgick till 306,7 (29,2) mkr.

En stark plattform

Bolaget fokuserar på Sveriges tillväxtregioner, med Storstockholm och Uppsala som största delmarknader. Under 2015 förstärkte vi våra positioner i Syd- och Mellansverige med nya projekt i bland annat Karlstad, Örebro, Malmö, Arlöv och Helsingborg. I Helsingborg är vi idag kommunens största utvecklare av hyresrätter.

Magnolia Bostads goda renommé och ett nära samarbete med några av Sveriges mest välkända institu-

tioner och inte minst fint gestaltade projekt välkomnas av landets kommuner. Resultatet av detta manifesteras i de sex markanvisningar bolaget vann under året. Det är ett förtroende som vi kommer att förvalta väl. Vi strävar efter och arbetar aktivt med att utöka och fördjupa samarbetet med Sveriges kommuner.

Under året genomförde bolaget fem hyresrättsaffärer med svenska institutioner – en i Uppsala, en i Malmö, med SPP Fastigheter, en i Karlstad med Slättö Förfatning och två i Helsingborg med Alecta. Med den sistnämnda tecknade vi dessutom i oktober en avsiktsför-

klaring som innebär att vi de närmaste två åren planerar att sälja sex projekt till Alecta, sammanlagt över 2 000 hyresrätter.

Vi ser en stark potential i att bredda Magnolia Bostads utbud till att omfatta hotell, seniorboenden och studentboenden – det finns en stark efterfrågan och goda möjligheter till lönsamhet även i dessa segment som likt våra hyresrättsaffärer har låg kapitalbindning.

Högt tryck på bostadsmarknaden
Sveriges kommuner tar idag den växande bostadsbristen på stort allvar och aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden är större än på många år. Detta främjar



Magnolia Bostads VD
Fredrik Lidjan.

naturligtvis bostadsutvecklare som Magnolia Bostad, men för även med sig utmaningar för marknaden som helhet.

Det finns till exempel en rad faktorer som pekar på stigande byggpriser – den ökande resursåtgången är den främsta orsaken. På motsvarande sätt råder det en resursbrist inom kommunerna, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser. Det gör det extra viktigt för oss att även fortsättningsvis arbeta långsiktigt och vårda de goda relationer vi har till våra partners.

Notering på Nasdaq First North

Den 9 juni 2015 hade jag äran att tillsammans med Magnolia Bostads grundare, Fredrik Holmström och Andreas Rutili, ringa i klockan som markerar att handel inletts på Nasdaq First North. Vi hade framgångsrikt genomfört bolagets notering på Nasdaq First North, och bolaget hade fått ett stort antal nya aktieägare.

Vi är ett bolag som står väl rustat för framtida tillväxt, med en hälsovämnd balansräkning, en kompetent organisation och en välfylld, fin och riskbalanserad projektportfölj.

Vi har under året kraftigt förstärkt vår organisation, såväl i Stockholm

som i det regionkontor vi etablerade i Helsingborg i september. Jag vill tacka samtliga medarbetare inom Magnolia Bostad för deras arbete och engagemang under det gångna året. Jag vill även tacka våra nya aktieägare för förtroendet att få leda bolaget. Jag ser fram emot ett mycket expansivt och lönsamt 2016.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

2015 i korthet

1:a kvartalet

Magnolia Bostad förstärker organisationen med tolv medarbetare.

Magnolia Bostad ökar sin ägarandel i Senapsfabriken genom förvärv och termin till 80,25 procent och innehar därmed rätt till 76,30 procent av resultatet.

Fredrik Lidjan tillträder som VD. Han efterträder Andreas Rutili.

Magnolia Bostad vinner tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av ett hotell och 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av cirka 200 bostäder
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 110 hyresrätter.

2:a kvartalet

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Märsta, Sigtuna. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där bolaget planerar att uppföra 180 lägenheter.

Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i Bålsta Centrum. Totalt avser projektet cirka 440 bostäder, en matbutik och ett resecentrum.

Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämma in som ledamöter i styrelsen.

Bolaget vinner en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro, omfattande cirka 175 bostäder i etapp 1 av projektet. Byggstart är planerad till andra halvåret 2016.

Magnolia Bostad ingår ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs kommun gällande fastigheten Slagian 1. Samtidigt tecknar bolaget avtal med tjänstepensionsbolaget Alecta om försäljning av de 292 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheten.

Magnolia Bostad förvärvar markområde i Arlöv utanför Malmö. Samtidigt ingår bolaget partnerskap om att utveckla ett markområde i centrala Lund. Projekten förväntas leda till cirka 250 nya bostäder i Arlöv och 330 i Lund. Båda affärerna är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft.

Magnolia Bostad genomför noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North. Priset i erbjudandet fastställs till 38 kronor per aktie och handeln inleds den 9 juni.

3:a kvartalet

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Nacka Orminge 52:1 (Hantverkshuset) från Carnifex AB.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Valsta Torg, 42 bostadsrätter invid Valsta Centrum i Sigtuna kommun.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde på Kanikenäsholmen i sydöstra Karlstad, där bolaget planerar för totalt 316 bostäder. Samtidigt tecknar bolaget avtal om försäljning av cirka 216 av bostäderna till Slättö Förvaltning. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.

Magnolia Bostad anställer sju personer och utökar sin närvaro i södra Sverige genom ett lokalkontor i Helsingborg.

4:a kvartalet

Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.

Magnolia Bostads aktie tas in i Nasdaq First Norths index First North 25.

Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder i centrala Knivsta.

Magnolia Bostad vinner markanvisningar i Helsingborg och Norrtälje. De avser dels ytterligare 292 hyresrätter fördelade på två kvarter i Mariastaden, Helsingborg och dels cirka 200 bostäder i den blivande stadsdelen Lommarstranden i Norrtälje kommun.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Kanikenäsholmen, med 100 bostadsrätter i kvarteret Varvet i Karlstad.

Magnolia Bostad förvärvar en byggrätt avseende cirka 280 lägenheter i Limhamns läge i Malmö. Samtidigt tecknar bolaget avtal med SPP Fastigheter AB om försäljning av samtliga de hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där bolaget planerar att uppföra cirka 395 bostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av 325 av lägenheterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring med en svensk institution avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter som kommer att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i centrala Helsingborg där bolaget planerar att uppföra 327 hyresbostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av bostäderna till Alecta.

Händelser efter perioden

Magnolia Bostad häver avtal rörande projektet Huvudkontoret, 90 bostadsrätter i Uppsala, då bolaget hindrats från att inleda arbete på fastigheten av säljaren, Bergsporten AB. Magnolia Bostad har reserverat 32,7 miljoner kronor för kostnadstrisker relaterade till hävningen.

Magnolia Bostad utökar organisationen i Stockholm och Helsingborg med sju personer inom projektledning, affärsutveckling, marknad och ekonomi.

Magnolia Bostads tecknar samarbetsavtal med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell Holding AB har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Mariastaden av Helsingborgs kommun. Samtidigt avyttras de 325 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna till SPP Fastigheter.

Magnolia Bostad och Helsingborgs kommun tecknar en avsiktsförklaring om samarbete kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Magnolia Bostad tecknar markanvisningsavtal avseende 600 bostäder i hamnområdet Norra Kajen i Sundsvall.

Säljmölet i kvarteret Varvet, projektet Kanikenäsholmen, Karlstad, uppnås.

Fredrik Holmström, grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad.



Nu siktar vi högre

2015 blev året vi på allvar etablerade oss som en av Sveriges största utvecklare av bostäder. Ett skönt kvitto och en trygg bas för den vision vi har: att vara den ledande aktören som utvecklar och bygger Sverige.

Magnolia Bostad kom till i kölvattnet av finanskrisen 2008, vilket var en tuff start då tillgång på kapital var minst sagt dålig. Samtidigt är det just de tuffa förutsättningarna som skapat vår framgångsformel. Det krävdes nytänk, mod och mycket jävlar anamma för att orka driva projekt framåt, samtidigt som risken behövde vara nära noll. Idag är detta några av våra ledord och vi vet att alla projekt ska genomsyras av samma driv som då, även om det nu är storskalighet som gäller.

Redan vid starten såg vi möjligheterna att förändra marknaden för hur bostäder utvecklas. Vi hade en vision om att skapa nya hem och bostadsområden som skulle hålla i många generationer framöver. Delvis genom miljömässig hållbarhet och ekonomi, men också genom nya affärsmodeller och större fokus på kvalitet redan vid projektering.

Idag ses vi som en naturlig partner till många av Sveriges ledande kommuner och några av landets större institutioner, tack vare den kreativitet och de resultat vi visat. För oss är det bara början på en lång och spänande resa till att bli

den ledande bostadsutvecklaren i Sverige. Som ett första steg har vi ambitionen att under nästa år gå upp på Mid Cap-listan, i syfte att öka transparenser och likviditeten i bolagets aktie.

Som ung reste jag mycket och älskade att göra expeditioner för att besöka vackra och svårtillgängliga platser. Några av de erfarenheter och lärdomar som jag fick då har visat sig användbara även idag.

Förbered dig och packa väl.
Om du packar för lätt rör du dig förvisso snabbare i början men når sällan det slutliga målet.

Vi är idag väl förberedda både ekonomiskt, kunskapsmässigt och på projektnivå för att göra den resa som vi företagit oss.

Prata med dem som gjort det innan.
Det har visat sig klokt att fråga mer erfarna resenärer om råd för att undvika att göra samma misstag som de gjorde.

Både på styrelsenivå och operativt har vi samlat på oss duktiga och erfarna personer som varit i ledande befattningar eller som varit med

och grundat några av Sveriges finaste finans- och byggbolag.

Möt stormen.
När det blåser hårt är det lätt att stanna inne för att vänta på bättre förutsättningar att nå toppen. Ofta känns stormen värre från insidan av ett tält än när du går ut och möter den.

För oss på Magnolia Bostad är det viktigt att röra oss framåt varje dag och det är när andra har vilat som vi gjort våra största framsteg.

Det är med stor tillförsikt och optimism vi tar oss an 2016. Tillsammans med det fantastiska kollektiv av duktiga människor som idag är Magnolia Bostad tar vi nästa steg mot toppen.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Strategi

Magnolia Bostad är verksamt inom områdena hyresrätt, bostadsrätt och hotell. Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning.

Fördelningen mellan hyres- respektive bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget.

För att inom ramen för vår affärsidé nå våra mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- Forward funding tillämpas i hyresrättsaffärer och hotell.

- Bostadsättsprojekten genomförs om möjligt som en enda etapp.
- Vi eftersträvar att klara miljökraven för miljöcertifiering i alla våra projekt.
- Bostads- och hotellutvecklingen sker på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.

- I samarbetsprojekt ska Magnolia Bostad agera drivande part och aldrig vara i minoritetsställning.
- Tillväxt ska ske med god lönsamhet.
- Bolaget ska utnyttja balansräkningen effektivt, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan.
- Vi ska arbeta med långsiktiga relationer med välrenommerade partners.



Hyresrätt

Hyresrättsprojekt kombinerar god lönsamhet, låg kapitalbindning och låg projektrisk med en relativt liten intern resursåtgång. Magnolia Bostad har valt att lägga tonvikten

vid utveckling av hyresrättsfastigheter. Slutkund i hyresrättsprojekt är långsiktiga institutionella placerares som förvarar fastigheterna tidigt i projektet.



Bostadsrätt

Bostadsrättsprojekt medför högre marginaler, men är även mer personalintensiva och ställer högre krav på finansiella resurser under projektets gång. Magnolia Bostad strävar efter att utveckla bostadsrätter som en del i ett större

projekt. Kommuner efterlyser ofta att områden utvecklas med en blandad upplåtelseform. Genom att utveckla bostadsområden med blandade upplåtelseformer blir vi en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.



Hotell

Hotellprojekt liknar hyresrättsprojekt i affärsupplägget då slutkunden även här är institutionella placerares. Etablering av nya hotell sker på orter med positiv utveckling vad

det gäller befolkning och näringsliv. Projektet ska vara centralt beläget eller vid en strategisk kommunikationsknutpunkt, exempelvis vid infartslägen eller flygplatser.

Lumen, Sollentuna



En affärsmodeLL med fokus på låg risk

Magnolia Bostads affärsmodeLL bygger på att uppnå kostnadstäckning tidigt i projekten. Genom att arbeta med två separata erbjudanden till två olika kundkategorier förenar vi god lönsamhet med ett balanserat risktagande.

Magnolia Bostad utvecklar bostäder och arbetar med olika upplåtelseformer, såväl hyres- och bostadsrätter som hotell.

Bolaget arbetar med riskeliminering genom att:

- Säkerställa våra intäkter i hög utsträckning innan vi tar på oss större finansiella åtaganden.
- Tidigt i hög grad fastställa våra produktionskostnader.
- Driva våra projekt med gedigen beställarkompetens.
- Skapa förutsättningar för tillväxt genom att fokusera på långsiktighet. Detta gäller såväl i vår relation till kunder och underleverantörer som i vår relation till de egna medarbetarna.

Vi erbjuder de bostäder som våra kunder efterfrågar. Det gäller form och funktion lika mycket som dagens miljö-, energi- och hållbarhetskrav.

Stor vikt läggs vid att enbart investera i attraktiva lägen med bra kommunikationer i svenska tillväxter. Här finns en stor efterfrågan på och goda avsättningsmöjligheter för nya bostäder, något som medför en lägre risk även i sämre tider.

Beställarkompetens och flexibel organisation

För att säkerställa kvaliteten i våra projekt styr och leder Magnolia Bostad alla sina projekt internt. Bolaget har däremot ingen egen byggverksamhet, produktion sker istället via externa entreprenadbolag till fast pris i form av totalentreprenader. Detta ger en minskad resursåtgång, både ekonomiskt och operativt, och låg risk för fördyrad produktion tillsammans med begränsat eget garantiansvar. Vi agerar professionell beställare gentemot byggbolaget och ställer nödvändiga krav för att få till stånd bästa resultat utifrån både kvalitets- och miljömässiga aspekter.

Olika kundkategorier

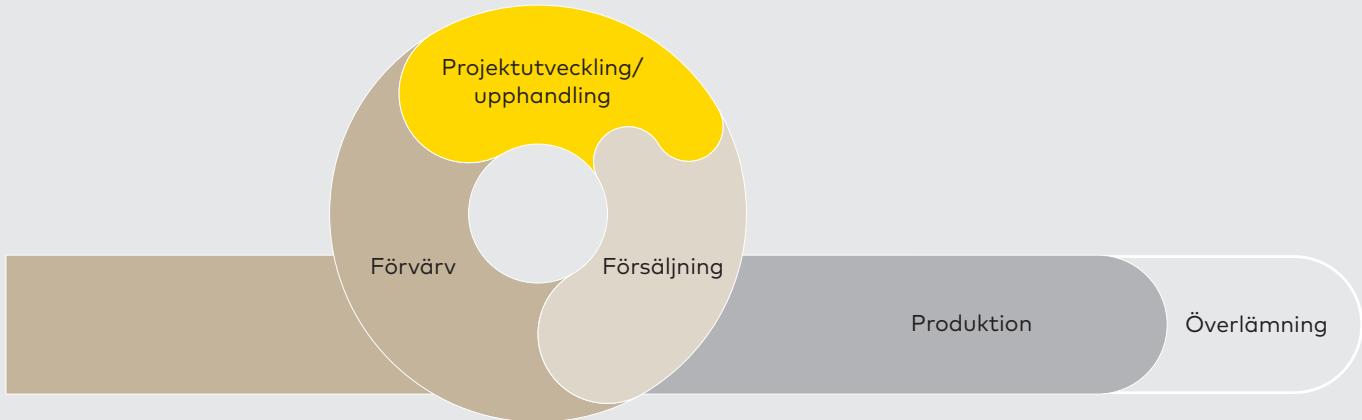
De fastigheter vi utvecklar som hyresrätter eller hotell avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner. Innan produktion av projektet inleds ska en slutlig fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal med Magnolia Bostad och köparen finansierar därmed också projektet löpande under produktionen genom så kallad forward funding.

Detta innebär i normalfallet att Magnolia Bostad får tillbaka det kapital bolaget investerat redan då köparen tillträder projektet, medan Magnolia Bostads vinst betalas ut vid projektets slutförande.

I våra bostadsrättsprojekt vänder vi oss ytterst till privata bostadsköpare. Vår policy när det gäller bostadsrättsprojekt är att försäljningen ska omfatta bindande avtal motsvarande kostnadstäckning innan byggstart sker.

Bostadsrättsköparen betalar i samband med att förhandsavtalet tecknas en handpenning om i störleksordning 50 000–100 000 kr. Tre till sex månader innan tillträdet erhåller Magnolia Bostad tio procent av slutlikviden. Slutbetalning sker i samband med tillträdet.

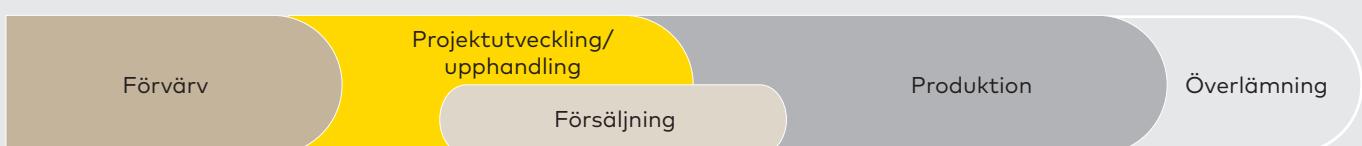
Att sälja bostäder innan kunderna har haft möjlighet att se dem förutsätter en tydlig och effektiv säljprocess. Vi lägger därför ner betydande resurser på marknadsföring och försäljning.



Affärsmodell hyresräatter/hotell

Förvärv av mark, konceptutveckling och upphandling av entreprenad sker så långt det är möjligt i samråd med slutinvesteraren. Projektet

finansieras under produktionen av investeraren och projektmarginalen för Magnolia Bostad är till hög grad säkerställd.



Affärsmodell bostadsräatter

Bostadsrätsprojekt följer mer traditionella steg efter varandra med förvärv av mark, konceptutveckling, försäljning, upphandling och produktion. Innan byggstart sker

ska bindande avtal motsvarande kostnadstäckning för projektet ha tecknats. Dessa projekt binder mer kapital men medför även en högre vinstmarginal.

Genomförandekraft vid förvärv

Att förvärva fastigheter som kan utvecklas till moderna bostäder i tilltalande miljöer och i marknader med god efterfrågan är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling.

Magnolia Bostad har en kompetent organisation bestående av egna medarbetare som enbart arbetar med analys och förvärv av nya projekt. Vid förvärv analyserar vi ett projekt genom grundliga utvärderingar av efterfrågan, hyresnivåer, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Denna analys sker såväl internt som i samarbete med extern kompetens.

Med ett omfattande nätverk av entreprenörer, fastighetsbolag, arkitekter, kreditinstitut och mäkla-

re arbetar vi aktivt och strukturerat i sökandet efter potentiella projekt. Genom att vara väl förberedda och genom vår förmåga att ta snabba beslut kan vi agera snabbt och därmed säkra nya investeringsmöjligheter.

De goda relationer vi har med kommunerna på de marknader där vi är verksamma ger oss möjlighet att delta i markanvisningar och andra förvärvsmöjligheter som ligger på planeringsbordet hos kommunerna. I takt med att vår produktion i tillväxtorter ökar befästs vår position som en trovärdig aktör på marknaden ytterligare. Därmed är utsikterna goda till ännu fler affärer med kommunerna.

Förvärv

- Täta kontakter med kommuner avseende markanvisningar.
- Säkerställa att alla potentiella objekt når Magnolia Bostad genom ett brett nätverk bland mäklare och andra aktörer.
- Analys av fastighetsägande och uppsökande verksamhet för att hitta egna affärsmöjligheter.
- Snabb uppföljning av propåer från privatpersoner och fastighetsbolag.

Produktutveckling tidigt i processen

Redan i förvärvsstadiet inleds arbetet med att utveckla ett attraktivt koncept som passar den specifika platsen och utnyttjar potentialen så långt det är möjligt.

Vid detaljplaneprocesser strävar vi efter att få ut en så stor genomförbar volym som möjligt, dock utan att göra avkall på kvaliteten. Vi strävar också efter att få detaljplanen så flexibel som möjligt för att kunna utveckla bästa möjliga produkt.

Att på ett tidigt stadium bestämma hur vi vill att projektet ska utformas gör oss mer träffsäkra i våra ekonomiska bedömningar. Vi arbetar nära våra entreprenörer för att projektet ska dra fördel av deras kunskaper och utveckla kostnadseffektiva lösningar.

Yttaffektiva, smakfulla boenden
I alla våra projekt ska vi erbjuda välplanerade och yttaffektiva boenden utan att göra avkall på funktion. Detta blir extra viktigt i hyresrättsprojekt där vi vill kunna erbjuda boenden till en rimlig månadskostnad.

Magnolia Bostads organisation innehåller all den kompetens som krävs vid utveckling av moderna boenden. Ett Magnolia-boende ska vara smakfullt, smart planerat och väl anpassat till platsens geografiska förutsättningar samt till dem som ska bo där. Vi arbetar med framstående arkitekter och andra leverantörer för att erhålla en attraktiv arkitektonisk gestaltning, design och boendefunktioner. Stor vikt läggs också vid projektets entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och andra gemensamma ytor.

Miljö- och hållbarhetsaspekter är viktiga i projektet och vi strävar alltid efter att uppnå kraven för miljöcertifiering. Vi är noggranna vid val av material och leverantörer för att motsvara eller överträffa dagens högt ställda miljö-, energi- och hållbarhetskrav.

Projektutveckling/ upphandling

- Marknads- och målgruppsanalys.
- Utformning av flexibla och effektiva detaljplaner.
- Konceptutveckling för det specifika projektet.
- Utveckla yttaffektiva planlösningar.
- Upphandla konkurrenskraftig totalentreprenad.

Fokuserat försäljningsarbete

Kunderna måste oftast bestämma sig för ett Magnolia-projekt medan det fortfarande befinner sig på ritningsstadet. Vi lägger tidigt ner omfattande resurser på att visualisera hur projektet kommer att se ut, både när det gäller utformning, design, arkitektur och funktioner. En god bild av projektet och bostadens egenskaper och värden är viktigt för att kunden ska bli nöjd. Oavsett upplåtelseform driver och utvecklar Magnolia Bostad projektet hela vägen fram till färdigställande.

Tidig försäljning av stora projekt

För att minska finansieringsbehovet och risken i våra hyresrätts- och hotellprojekt säljs projektet innan produktionen startar. Vi samarbetar med långsiktiga institutionella ägare, som inte är lika konjunkturkänsliga som många andra köpare. Det ger oss en kontinuitet och möjlighet att redan på planeringsstadet inleda diskussioner om ett slutligt fastighetsvärde för projektet och möjliggör att investeraren kan påverka utformningen av projektet.

Innan projektstart säkerställer vi därmed vår projektmarginal vilket gör att vi erhåller en god riskjusterad avkastning för våra hyresrätts- och hotellprojekt. Efterfrågan från institutioner för stora investeringar gör att våra hyresrättsprojekt ofta handlar om att producera 200-400 bostäder per projekt eller hotell med minst 100 rum. Hotellutveckling sker företrädesvis i större centralorter med minst

50 000 invånare. Orten ska även ha offentlig verksamhet såsom sjukhus, universitet, högskola eller regemente. Magnolia Bostad har som mål att genomföra ett hotellprojekt om året.

Kostnadstäckning innan start av bostadsrättsprojekt

Storleken på bostadsrättsprojekten bestäms utifrån hur snabbt lägenheterna går att omsätta på den lokala marknaden, hur mycket kapital projektet binder och vilka projektmöjligheter som finns för tillfället. Vi genomför helst projektet i en enskild etapp med cirka 100 bostäder.

I våra bostadsrättsprojekt börjar vi inte bygga förrän vi uppnått kostnadstäckning genom att bostadsrättsföreningen har upplåtit ett visst antal bostäder med bindande avtal.

Vi arbetar alltid med etablerade mäklare. I varje bostadsrättsprojekt har Magnolia Bostad en egen huvudansvarig, vars uppgift är att hålla en hög servicenivå gentemot bostadsrättsföreningen och sluttaktena samt att säkerställa en hög leveranskvalitet.

Ett genomarbetat designkoncept är till stor fördel för våra kunder. Det medför att lägenheten redan i sitt standardutförande tilltalar de flesta, och kunden slipper göra fördyrande tillval. Dessutom förenklar detta hanteringen för bolaget och minimerar risken för fel.

Försäljning

Hyresrätt/hotell

- Skapa långsiktiga relationer med starka institutioner.

Bostadsrätt

- Säljmaterial produceras.
- Mäklare kontrakteras.
- Hantering av kundrelationer.

Produktion med totalentreprenad

Genom att arbeta med väletablerade byggentreprenad företag stärker vi förutsättningarna för hög kvalitet och leveranssäkerhet samt minskar risken i våra projekt.

Vi upphandlar produktion i form av totalentreprenad till fast pris, vilket begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen, som till exempel ändrings- och tilläggsarbeten som kan uppstå under produktionstiden.

Våra projektledare har gedigen erfarenhet av professionell upp-

handling och kontroll av byggentreprenader. De arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp produktionen för att säkerställa att vi erhåller rätt kvalitet till rätt pris.

Vi har etablerat ett brett nätverk av externa konsulter och leverantörer som är väl insatta i vårt arbetsätt. Tillsammans med byggentreprenören bistår de oss i projekterings- och byggledningsprocessens alla delar och bidrar därmed till den höga kvalitet vi eftersträvar i projekten.

Produktion

- Slutprojektering av bygghandlingar.
- Byggfinansiering säkerställs.
- Kontraktering av totalentreprenör.
- Utflytning av eventuella hyresgäster.
- Byggledning och fortlöpande besiktningar.

Smidig överlämning till slutkund

Magnolia Bostad lägger stor vikt vid att lägenheterna är fria från besiktningssanmärkningar vid inflyttning.

I hyresrätts- och hotellprojekt är Magnolia Bostads slutkund den institution som förvärvat hyresfastigheten. Slutkunden i bostadsrättsprojekt är bostadsrättsföreningen och de privatpersoner som köpt lägenheter av föreningen.

Gemensamt för alla typer av bostadprojekt är att hanteringen av kvarstående anmärkningar är ett stort irritationsmoment som dessutom medför betydande kostnader. Bolagets produktionsprocess syftar till att identifiera eventuella

fel och brister tidigt i processen. Lägenheterna ska vara felfria då hyresfastigheten lämnas över till slutkunden eller då bostadsrättsköparen flyttar in. I bostadsrättsprojekt tillsätter Magnolia Bostad en kundkoordinator som assistrar bostadsrättsföreningen och slutkunden i syfte att identifiera och åtgärda fel i ett tidigt skede. I hyresrättsprojekt säkerställer bolagets projektledare att bostäderna håller den kvalitet och standard som parterna kommit överens om.

Oavsett vilken typ av projekt det gäller finns bolaget till hands under garantitiden och tar ansvar om det skulle uppstå frågor eller problem.

Överlämning

- Säkerställa felfria lägenheter.
- Hantering av inflyttning och sluttbeläning.
- Överlämning.
- Utbildning av förvaltningspersonal.
- Eftermarknad.

Första egna lägenheten

– Visst är det en fördel att bo i en ny, modern lägenhet där inga andra mäniskor har lämnat några spår efter sig. Min lägenhet har en öppen planlösning, är jättefräsch och ligger på bottenvåningen med egen uteplats mot innergården. Det berättar Matilda Rahm, 24 år, som flyttade in i sin lägenhet i Sollentuna i slutet av november 2015.

Det var genom ett erbjudande från Stockholms stads bostadsförmedling som Matilda fick möjlighet att skriva kontrakt på lägenheten.

– Det fanns inte mycket betänktid för det var många som stod i kö. Själv hade jag bara köat i sex år, så det var snabbt för att vara Storstockholm. Jag bestämde mig nästan bums och var jätteglad för möjligheten. Det var på sommaren och då var det ännu en byggarbetsskola. Att få en lägenhet i Sollentuna var roligt, eftersom jag är uppväxten här. Och läget är utmärkt, med gångavstånd till kommunikationer och Sollentuna centrum, säger Matilda. Visserligen har hon inte bott i föräldrahemmet på några år, men detta är första gången som hon har ett första-handskontrakt på ett eget hem.

Projektet heter Traversen 18 och är utvecklat av Magnolia Bostad. Det förvärvades av Aberdeen Asset Managements bostadsfond i april 2014.

Matilda pluggar genusvetenskap på Södertörns högskola, som hon når direkt med pendeltåget på 40 minuter. Samtidigt som hon studerar, arbetar hon som maskinförare på en återvinningsanläggning.

På längre sikt drömmar Matilda om en större lägenhet. Då har hon ett fint bytesobjekt att erbjuda.



Matilda Rahm flyttade in i sin nya hyreslägenhet i Sollentuna i slutet av november 2015. Hon bor tillsammans med sin hund Mix, en bordercolliekorsning från Irland.

En snabborrlig och skalbar organisation

Magnolia Bostad har byggt upp en organisation och en styrelse som präglas av lång erfarenhet och gedigen kompetens när det gäller fastighetsförädling och bostadsutveckling.

Bolagets organisation består i dag av cirka 35 medarbetare i Stockholm och Helsingborg. Betydande förstärkningar har skett under det gångna året, och bolaget planerar för ytterligare anställningar under 2016.

Organisationen är indelad i områdena Affärsutveckling, Marknad/Försäljning, Projektledning och Ekonomi.

Organisation för tillväxt

För att säkerställa maximal kontroll över bolagets förädlingsprocess styrs verksamhetens nyckelfunktio-

ner internt. Verksamheten kräver noggrann resursplanering med god insikt i hur bolagets resursbehov ser ut över tid, för att kunna säkerställa en hög leveranskvalitet och minimera risken för underkapacitet i organisationen.

Bolagets partnerorganisation består av enskilda specialister och leverantörer inom projektutveckling, försäljning, byggnation, finansiering med mera. Resultatet är en kostnadseffektiv och flexibel organisationsstruktur som snabbt kan anpassas för ökad tillväxt och nya marknadsförhållanden.

Attraktiv arbetsplats

För att på lång sikt kunna säkerställa försörjning av nödvändig kompetens på bolagets nyckelpositioner har Magnolia Bostad som målsättning att bli en av branschens mest attraktiva arbetsplatser. Som en medelstor, snabbt växande organisation, med en sund företagskultur och ett växande varumärke finns goda förutsättningar att bli en långsiktigt attraktiv arbetsgivare.

Vid årsskiftet 2015–2016 flyttade hyresgästerna in i Traversen 18 på Turebergs Allé i Sollentuna. Magnolia Bostad sålde de 230 lägenheterna till Aberdeens bostadsfond 2014.



Värdegrund är vår kompass

Våra värderingar sammanfattar vår kultur och våra drivkrafter. De ligger även till grund för hur vi förhåller oss till våra kunder, leverantörer, partners och till vår omvärld i stort.

Magnolia Bostads mål är att generera god tillväxt och avkastning till sina aktieägare. Detta ska ske på ett ekonomiskt, miljömässigt och etiskt hållbart sätt.

Våra värderingar fungerar som vår moraliska kompass. Vi drivs av viljan att tänka nytt och målmedvetet.

De grundpelare som vi bygger "Magnoliahuset" på är: Nytänkande, Ambition och Medvetenhet. Det innebär i korthet att vi har viljan att förändra och utmana det traditionella. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet med industrialiseringade processer för att optimera vår produktivitet – ordning och reda i allt från planering till inflytning. Vår företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik.

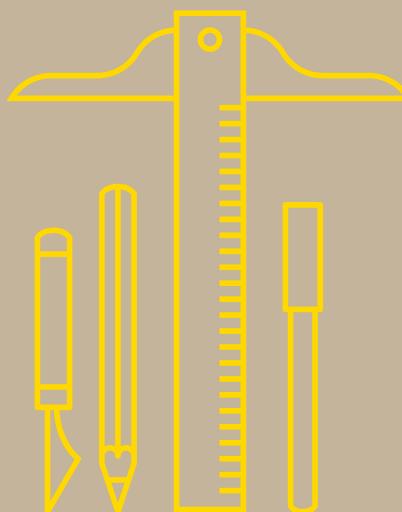
Nytänkande

Vi drivs av möjligheten att bryta ny mark. Vi har en djupt förankrad vilja att förnya och att utmana traditioner. Att bygga för samtidens och framtidens behov och omfamna moderna lösningar vad gäller arkitektur, service och byggtexnik. Detta kräver nyfikenhet och initiativrikedom. Vi är energiska och rör oss snabbt. Vi är ett företag som vågar drömma stort och handlar därefter.



Ambition

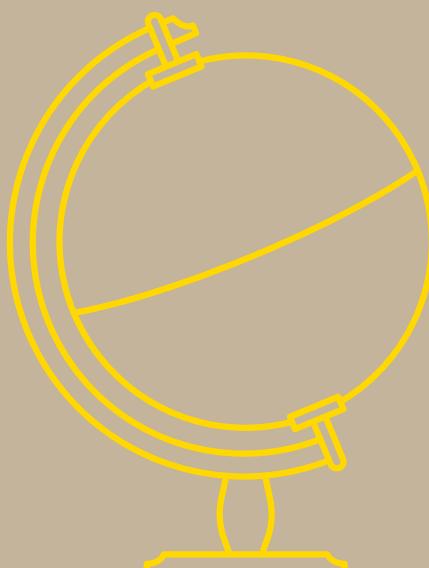
Vi har en ständig vilja att förbättra och att skapa nytt – hela tiden och i varje hörn och vrå av vår verksamhet. Vi gör inget slumpmässigt, bakom varje handling finns en tanke. Det kräver ordning och reda. Vi rör oss ständigt och snabbt framåt. Vår kultur är byggd av män som delar en uppriktig vilja att lyssna på och förstå kunden. Det är på denna ambition vi bygger våra hus.



Medvetenhet

Vi är del av det inkluderande samhället, ett hållbart samhälle där vi bygger med utgångspunkt från hur samtidens män vill leva och bo. Vi tar största möjliga hänsyn till miljön, för i vår ambition att bygga för framtidens är ansvar för kommande generationer en grundpelare.

Vi uppmuntrar, värdesätter och respekterar det faktum att män är olika. Olikheterna skapar dynamik, som ger nya lösningar, som betyder bättre boenden. Samma respekt visar vi våra leverantörer, investerare och övriga partners.



"Ingen dag är den andra lik!"

– Det tyngsta skälet till att jag valde att börja arbeta på Magnolia Bostad var möjligheten att vara nära kunden. Från det första telefonsamtalat till att få lämna ut nycklarna vid inflyttning. Ett annat skäl var att Magnolia Bostad tänker nytt, annorlunda och framåt. Det säger Anna Bjernevick som började jobba som kundkoordinator på företaget för ett år sedan.

– Att få arbeta med människor och sätta sig in i deras önskemål och behov är det roligaste som finns. I det här jobbet måste man vara något av en kameleon och förstå att människor är olika. En del kunder har stor erfarenhet av att köpa en bostadsrätt – andra har aldrig gjort en bostadsaffär tidigare. Min uppgift är att se till att våra kunder får svar på sina frågor och att de kan känna sig trygga från det att de har den första kontakten

med oss till dess att de kvitterar ut nyckeln till sitt nya hem. Och även efteråt måste kunden känna att vi finns där om frågor skulle uppstå.

Anna är utbildad fastighetsmäklare med tio års erfarenhet av kundkontakt på bostadsområdet. För drygt ett år sedan slutade hon på ett kommunalt bostadsbolag i Stockholm för att börja sitt nya jobb. Hon njuter av att ha kommit till ett nytt, framåt företag, som tänker allt annat än "fyrkantigt". Här följer hon projektet – och kunden – från start till mål. Redan i projektmötena i det tidiga skedet deltar Anna för att tillgodose de frågor som har med kundernas önskemål att göra.

– Att få lämna ut nycklar till nya bostäder i ett projekt är något alldeles särskilt. Att kunderna är nöjda med sina nya hem vid

inflyttningen är ett kvitto på att vi arbetar rätt.

Just nu pågår arbetet med att hjälpa kunderna med inredning av bostäder i projektet M6 på Södermalm i Stockholm, Lumen i Sollentuna och kvarteret Varvet på Kanikenäsholmen i Karlstad.

– I dag har vi cirka 350 bostadsrättsköpare som jag ska serva på bästa sätt, så visst blir det mycket jobb. Men jag tar hjälp av vår inredare och mäklare, så det fungerar fint, säger Anna.

– Att få vara med och påverka alla processer och att hela tiden träffa nya människor gör att jag inte tröttnar. Ingen dag är den andra lik!



Anna Bjernevik arbetar som kundkoordinator på Magnolia Bostad.

Godar förutsättningar för bostadsutvecklare

Under den kommande tioårsperioden krävs 700 000 nya bostäder i Sverige när befolkningen ökar med en miljon personer. Det råder med andra ord goda förutsättningar för bostadsutvecklare.

Den svenska konjunkturen förbättrades under 2015, med ökad optimism bland svenska hushåll och företag. Stockholmsbörsen uppnådde "all-time-high" i april 2015, men december månad uppvisade en hög volatilitet – börsåret avslutades på -1,2 procent.

Hög migration och ett bostadsbyggande som tagit fart tillsammans med Riksbankens strategi med fortsatta sänkningar av reporäntan och återköp av statsobligationer har fått genomslag på den svenska tillväxten. Under 2015 minskade arbetslösheten, inflationstrycket ökade något och den svenska kronan stärktes under andra halvåret efter en nedgång första halvåret. Riksbanken valde att sänka reporäntan ytterligare 15 punkter till -0,50 procent vid sitt möte i februari 2016.

Utsikterna för den svenska ekonomin bedöms som goda 2016-2017, även om osäkerheten är relativt stor. De främsta drivkrafterna under 2016 kommer fortsatt vara hög privat och offentlig konsumtion, bostadsinvesteringar och en ökad export.

Stark efterfrågan i storstäder

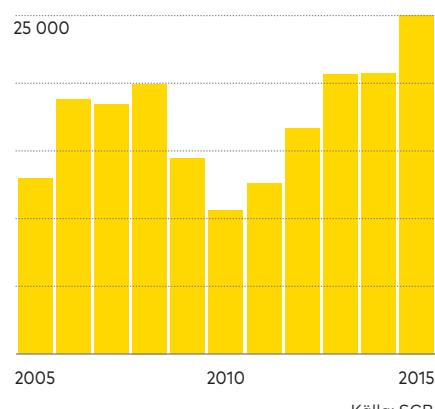
Sveriges befolkning fortsätter att öka och under 2016 – 2018 bedömer SCB att befolkningstillväxten kommer vara rekordhög med cirka 1,4 procent årligen där en stor del kommer från invandring. Enligt SCB:s prognosar passerar Sverige tiomiljonerstrecket i befolkning redan under 2016 och uppskattar att Sveriges befolkning 2025 överstiger 11 miljoner invånare, en genomsnittlig ökning om över 100 000 personer per år.

Drygt 53 procent av befolkningen bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Urbaniseringen fortsätter och fram till 2020 bedöms denna siffra ha ökat till 55 procent. Stockholmsregionen förväntas öka starkt – en ökning med uppemot 500 000 personer fram till 2030.

Låg andel bostadsinvesteringar

Bostadsbyggandet i Sverige rasade i början på 1990-talet och har sedan dess legat på en för låg nivå och inte anpassats till befolkningstillväxten. Det finns därför både ett uppdämt behov och en hög förväntad framtida befolkningstillväxt. Trots en ökning av bostadsbyggandet de senaste åren byggs fortfarande för lite för att täcka behovet, främst i storstads-

Färdigställda bostäder i flerbostadshus, riket 2005–2015

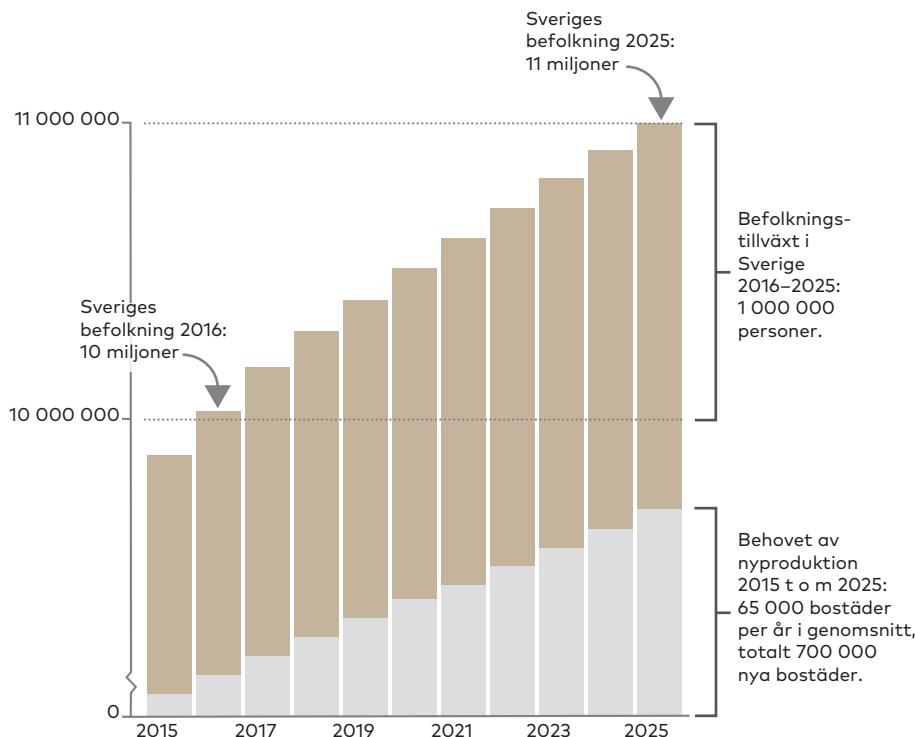


Källa: SCB

regionerna. Boverket uppskattade i en rapport 2015 att 700 000 nya bostäder behöver byggas i Sverige till och med 2025.

De svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP uppgår till cirka tre procent, en internationellt sett låg nivå. I Danmark, till exempel, utgör bostadsinvesteringarna över fyra procent av BNP, motsvarande siffra i Norge är fem procent. I Tyskland och Frankrike uppgår bostadsinvesteringarna till cirka sex procent av BNP.

Enligt SCB färdigställdes 34 150 bostäder i Sverige under 2015, vilket kan jämföras med 29 164 bostäder



Enligt Statistiska centralbyrån passerar Sveriges befolkning under 2016 tio miljoner personer. År 2025 har befolkningen ökat med ytterligare en miljon till elva miljoner personer. Boverket uppskattade i en rapport 2015 att 700 000 nya bostäder behöver produceras fram till 2025, det vill säga i storleksordningen 65 000 bostäder per år. 2015 färdigställdes cirka 25 000 nya lägenheter i flerbostadshus i Sverige, och under 2005–2014 färdigställdes i genomsnitt cirka 16 500 lägenheter per år i Sverige.

2014. Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus ökade under 2015 till 25 000 lägenheter, jämfört med 20 754 under 2014. (Uppgifterna för 2015 är preliminära.)

I Storstockholm påbörjades bygget av cirka 9 300 lägenheter 2015, ungefär samma nivå som för 2014. Enligt Boverket behövs en nyproduktionstakt på cirka 26 000 bostäder i huvudstaden per år vilket alltså är avsevärt mer än de knappt 10 000 bostäderna som färdigställts per år de senaste åren.

Hyresrättsmarknaden

Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex var totalavkastningen på bostäder i Sverige 14,7 procent under 2015. Detta innebär en värdeökning på bostadsfastigheter under 2015 med 10,5 procent. Det bredare indexet IPD Svenskt Bostadsindex, som även innehåller fastigheter för 19 kommunägda bostadsföretag, uppvisade en något lägre värdeökning om 7,0 procent.

Direktavkastningskravet för bra belägna bostadsfastigheter har successivt sjunkit sedan 2008 vilket indikerar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk. Den största

minskningen i direktavkastningskrav har skett centralt i storstadsregionerna, där avkastningen även påverkas av möjligheten till konvertering till bostadsrätt och generellt har lägre hyror med högre potential. För flera nyproduktionsprojekt för hyresrätter ligger hyran relativt nära en bedömd marknadshyra och förväntas öka med inflationen eller strax däröver. Direktavkastningskravet för nyproduktion har också varit sjunkande men i mindre utsträckning och ligger beroende på läge oftast mellan 4 och 5 procent, även i regionstäder.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö under 2015 bedöms av Newsec till 1,75 procent, 2,10 procent respektive 2,95 procent.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i Uppsala, Norrköping, Helsingborg och Karlstad ligger högre än i storstäderna men är relativt sett låga: 3,25 procent, 3,75 procent, 3,40 procent respektive 3,75 procent.

Bostadsrättsmarknaden

Lågt utbud av bostäder och en efterfrågan som varit starkare än väntat medförde att trycket på storstädernas bostadsmarknader

var fortsatt högt under 2015. Marknaden nådde rekordnivåer vad gäller priser, med snabbare ökningar än någonsin tidigare. Under fjärde kvartalet planade dock priserna ut.

Trots lägre prisökningstakt under slutet av 2015 ser det optimistiskt ut för början av 2016. Anledningen till detta är främst positiv tillväxt i hushållens finansiella tillgångar, stark befolkningstillväxt och fortsatt låga räntor.

Bostadsrättspriserna har visat en positiv trend i hela landet under 2015 med en uppgång om 16 procent i riket. Samtliga storstadsregioner visade en tydlig uppgång i bostadspriser. I Storstockholm och Storgöteborg steg priserna med 18 procent, i Stockholm med 12 procent. Vad gäller övriga regioner har bostadsrättsprisernas utveckling under 2015 varit varierande. Båda Helsingborg och Karlstad visade på en tydlig uppgång i priser, 12 procent respektive 14 procent medan i Uppsala och Norrköping stod prisutvecklingen stilla på 0 procent respektive 1 procent.





Boenden som håller i generationer

Vi riktar ett starkt fokus på att våra bostadsprojekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden vi utvecklar ska inte bara vara hållbara idag, utan i generationer.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågorna en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till bostäder som våra kunder efterfrågar. Det genomsyrar allt vi gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion.

Vårt mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Vi följer inte bara de redan hårt ställda kraven på miljö- och hållbarhetsåtgärder som ställs av regering, kommuner och myndigheter utan försöker också att ligga i framkant för att säkerställa sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

Sund produktion och sunda material ger lång livslängd

I alla våra samarbeten med konsulter, arkitekter, byggentreprenörer och andra leverantörer för vi en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Vi ställer krav på att de byggentreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade eller arbeta efter en motsvarande

struktur när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Genom att vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, svarar byggentreprenadföretagen för att kraven efterlevs. Till exempel används endast material och ämnen som noga utvärderats ur ett livscykelperspektiv och som inte innebär några miljö- eller hälsorisker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen. Vi ställer krav på att hanteringen av avfall och transporter sker så miljöriktigt som det är görligt, liksom att så mycket som möjligt av material och produkter återvinnas.

Den kanske allra viktigaste miljöaspekten är energieffektivitet. Vi har höga ambitioner när det gäller att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö.

I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus anslutna till fjärrvärme och energianvändningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver.

Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt kan variera

beroende på projektens olika förutsättningar, till exempel särskilt välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, solfångare, säller eller bergvärme. I projektet används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä.

Forskningsprojekt för minskad klimatpåverkan

Magnolia Bostad är delfinansiär och medlem i referensgruppen i ett forskningsprojekt som Sveriges Byggindustrier drivit med stöd från Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond. I studien undersöktes byggprocessens klimatpåverkan genom materialutvinning och -framställning, transporter och produktionen på byggarbetssplatsen. Målsättningen var att lyfta frågan om byggprocessens klimatpåverkan för att öka förståelsen och kunskaperna hos byggsektorn, myndigheter och politiker.

Stadsutveckling i framkant i Helsingborg

Oceanhamnen i Helsingborg är ett bra exempel på ett projekt med höga mål när det gäller miljö, energi och hållbarhet. Projektet är en del av Helsingborgsommuns ambitiösa stadsförnyelseprojekt H+, och består av 110 hyresrätter som planeras stå klara för inflyttnings 2020.

Kommunen har som mål att vara energineutral 2035 och har där- för tagit fram en miljöprofil för stadsförnyelseprojektet. Denna ska fungera som ett ramverk och gemensamt stöd åt alla inblandade aktörer i stadsutvecklingsproces- sen så att planering, byggande och förvaltning av H+ resulterar i en stark och trovärdig miljöprofilering.

Med utgångspunkt i Miljöprofil H+ har Magnolia Bostad utformat ett kvarter med fokus på miljö, energi och hållbarhet. Stor vikt har lagts vid att hitta nya och innovativa lösningar som inte bara skapar ett mer energieffektivt och miljöriktigt koncept, utan också ökar livskva-

liten och dessutom motiverar de boende till en sund och hållbar livsstil. Målet är att minimera de avtryck som vi gör på miljön, att tänka långsiktigt och att inspirera andra genom att vara ett bra exempel.

Fokus ligger på att minimera resursförlusterna i alla led, ta vara på restprodukter inom området, tillföra förnybar energi, hantera dagvatten som en resurs, och så vidare. Bland de åtgärder som prioriteras återfinns:

- Hållbara materialval och konstruktionsprinciper som ger god resurseffektivitet.

- Gröna tak binder koldioxid från luften och reducerar avrinning till dagvattensystemet.
- Egen havsvattenvärme pump ger miljöeffektiv energiförsörjning och bidrar med förnyelsebar energi.
- Kompakt byggnadsform, värmeisolering och lufttäthet ger gott inomhusklimat och minimerad energiförbrukning.
- Eget system för restavfall (bland annat köksavfallskvarnar i varje lägenhet) och avancerad källsortering.

Miljö som skapar trivsel i Östra Sala backe

Ett annat exempel på hur Magnolia Bostad arbetar med hållbarhetsfrågorna är projektet Östra Sala backe i Uppsala. Här är bolaget en av åtta byggmästare som ska utveckla etapp 2 i ett nytt kvarter beläget i och kring Årsta centrum. I området blandas bostäder med service och arbetsplatser.

I nära samarbete med kommunen och de övriga byggmästarna ska området utvecklas inom ramen för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Projektet beräknas bestå av cirka 110 bostäder i höga, smala hus som omger en grön gård. Här anläggs en damm och små odlingslotter. Blomsterrabatter, träd och buskar med frukter och bär planteras. Här finns även en kompost för trädgårdsavfall. Gården ska inbjuda till gemensamma aktiviteter för de boende. De takpartier som vetter åt söder och väster får integrerade solceller. Takpartier i andra väderstreck och med lägre partier får sedumtak och integreras i kvarterets dagvattensystem. Här planeras även för god kollektiv- och cykeltrafik samt en bilpool.

Offensivt miljöarbete

Ytterligare ett gott exempel finner vi i Göteborg, där Magnolia Bostad har vunnit en markanvisningstävling avseende utveckling av Frihamnen. Bolaget arbetar nu med att utveckla cirka 150 hyresrätter och ett hotell med cirka 300 gästrum, konferensavdelning och restaurang.

Ansvarig för stadsutvecklingen i den nya stadsdelen är Älvstranden Utveckling AB.

Bolaget arbetar aktivt med miljöfrågor och en hållbar stadsutveckling. Hela projektet kännetecknas av ett offensivt miljöarbete.





I Nya Parken Allé, Norrköping, uppför Magnolia Bostad för närvarande 268 hyresrätter. Lägenheterna har sålts till SEB:s bostadsfond Domestica II.

Arbetet med Älvstrandens utveckling sker kring en innovationsplattform för hållbar stadsutveckling, där till exempel gröna hyresavtal, aktiva gröna tak och lokala elbussar för varutransporter är viktiga komponenter i arbetet.

Ekonomiskt hållbart i Norrköping och Kungsängen

Ett exempel på hur ett projekts hållbarhet och energieffektivitet ger goda affärer är de 268 hyres-

rätter som Magnolia Bostad för närvarande uppför i centrala Norrköping och de 133 hyresrätter som byggs i Kungsängen norr om Stockholm.

De är utvecklade med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet. Energiförbrukningen ligger betydligt under normen och materialen är slitstarka och av hög kvalitet. Det innebär att projektet är långsiktigt hållbart för både

fastighetsägaren och de boende. För att uppmuntra till miljövänligt resande kommer husen att utrustas med bland annat elektroniska tidtabeller i entréerna som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik.



Richard Gavel är portföljförvaltare på SEB:s Bostadsfond Domestica, som på kort tid har gjort tre hyresrätsaffärer med Magnolia Bostad.

"I framkant när det gäller hyresrätsprojekt"

SEB:s bostadsfond Domestica har inom loppet av kort tid slutit tre avtal om hyresrätsprojekt med Magnolia Bostad. I oktober 2015 förvärvades cirka 400 hyresräatter i Norrköping och i Kungsängen, Upplands Bro. Och i december samma år gjordes en affär om cirka 325 hyresräatter i Uppsala.

Hur går affärerna till?

– Magnolia Bostad kommer till oss med förslag på projekt och om de ligger i linje med vår strategi och vi kommer överens om pris, så blir det affär. Att vi kan bidra med finansiering under byggproduktionen är extra positivt för dem. Vi arbetar med både "livrem och hängslen" för att minimera risk och för att ha långsiktigt stabila fastigheter i vår portfölj och vi har varit väldigt nöjda med samarbetet, säger Richard Gavel som är portföljförvaltare på SEB:s bostadsfond Domestica. Investerarkollektivet består av institutionellt kapital.

Berätta om SEB:s bostadsfonder.

– SEB:s bostadsfonder har varit framgångsrika. Den första, Domestica I, var fullt investerad 2013 med 1100 hyresräatter i portföljen. Året därför startades Domestica II och snart startar ytterligare en bostadsfond, Domestica III.

Vad är viktigt när ni förvärvar hyresräatter?

– Vi söker efter fastigheter i tillväxtregioner med ett underliggande behov av hyresräatter. Lägenheterna ska vara yteffektiva och med en hög standard såväl kvalitetsmässigt som miljömässigt.

– Det kan låta som en klyscha, men det är en stark önskan både från våra investerare och från oss själva att vara samhällsbyggare, så vi måste tänka långsiktigt och bygga och förvalta miljömässigt hållbara bostäder i attraktiva miljöer.

Så ska till exempel hyresräaterna i Nyby, Uppsala, miljöklassificeras enligt Miljöbyggnad "Silver". Fokus på hållbarhet och energieffektivitet

gäller även i de båda andra hyresrätsprojekten i centrala Norrköping och Kungsängen.

– I Uppsalaprojektet var vi med redan i anbudsprocessen, när Uppsala kommun sålde marken. Det var helt nytt för oss att vi var med i ett så tidigt skede – och väldigt positivt.

Hur har samarbetet med Magnolia Bostad varit?

– De ligger verkligen i framkant när det gäller hyresrätsproduktion. Viktiga kriterier för att vi ska investera i nya hyresräatter är – utöver läget – lägenhetsfördelningen, lägenhetsstorlekarna och materialvalen. I de projekt som vi har tagit fram tillsammans är hyresräternas standard nästan helt i paritet med nya bostadsrätter.

– Medarbetarna är snabba och lyhörda. De är mycket professionella och har god kännedom om vad marknaden efterfrågar. Vi fortsätter mycket gärna att samarbeta med dem!



Kanikenäsholmen, Karlstad



"Tydliga spelregler gav projekt på rekordtid"

– Traversen 18, en totalentreprenad där vi uppfört 230 hyresrätter centralt i Sollentuna, blev färdig på rekordtid. Från första uppställda källarvägg till att samtliga hade flyttat in tog det endast 17 månader, säger Sture Nilsson, regionchef Veidekke Bygg, Mälardalen.

– Ett skäl till att det blev så lyckat var att Magnolia Bostads medarbetare är tydliga i sina krav och förväntningar, samtidigt som de gav oss frihet under givna ramar. De är också snabba till beslut, och har samtidigt en hög grad av tillit, vilket stimulerar och motiverar oss att leverera på topp.

– Det här ger oss möjlighet att utforma ett bra projekt. Utmaningar fanns på vägen, men genom att lösa dem, stärktes tillit till varandra. Det är i sådana situationer som det goda samarbetet mellan

beställaren och entreprenören prövas och man verkligen lär känna varandra. Vi löste frågorna på ett mycket konstruktivt sätt.

– Ett annat skäl är vårt koncept, Veidekke Max. Det innebär att vi minskar byggkostnaden och förkortar byggtiden genom att prefabricera en ökad andel byggdelar och lägga stort fokus på involverande processer för att effektivisera produktionen. Dock inte på bekostnad av design eller kvalitet.

– Vårt involverande arbetsätt inom Veidekke innebär till exempel morgonmöten med alla medarbetare och leverantörer i projektet, tydliga veckomål i produktionen, samt ett mycket nära samarbete med kunden, i detta fall Magnolia Bostad, särskilt i det inledande projekteringskedet.

– Vårt goda samarbete har lett till att vi ska utföra en ny entreprenad i Limhamn, Malmö, med 280 hyresrätter. Och ytterligare projekt diskuteras. Det ser jag som ett bevis på ömsesidigt förtroende, säger Sture Nilsson.

Sture Nilsson har tidigare i sitt yrkesliv lett verksamheter inom förvaltning och facility management, vilket präglar hans sätt att tänka redan i de tidiga skedena av processen.

– Husen vi levererar ska fungera bra i drift och relationerna med de boende ska vara goda. Vi tillhandahåller en funktion, inte bara en tom byggnad. Här ser jag en viktig dimension i samarbetet med Magnolia Bostad – att vi säkerställer bra boendemiljöer över tid till den långsiktiga fastighetsägaren.

Sture Nilsson är regionchef för Veidekke Bygg, Mälardalen.





Magnolia Bostads projektporftfölj

Bolaget har aktiva och kommande projekt som omfattar cirka 7 000 bostäder med en bruttoarea om cirka 500 000 kvm.



Lumen, Sollentuna.



Pågående och kommande projekt

Per den 31 december 2015

Projekt	Fastighet	Ort	Upp-låtelse-form	Antal bo-städer	Brutto-area (kvvm)	BOA (kvvm)	Fas	Bedömd bygg-start	Bedömd inflyttnings
Åby Ängar ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:94	Vallentuna	HR	150	8 100	6 100	K	2016	2018
Kanikenäsholmen ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Karlstad	BR	100	8 700	6 800	K	2016	2018
Senapsfabriken ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 2 & 3	Uppsala	HR	1 150	66 000	50 000	K	2016	2018-2019
Åby Ängar ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:149	Vallentuna	HR	150	8 100	6 100	K	2016	2018
Södra Ladugårdsängen ¹⁾ Del av Nikolai 3:65		Örebro	HR	175	10 000	8 000	K	2016	2018
Maria station ¹⁾	Arkeologen 1 och Antikvarien 1	Helsingborg	HR	325	20 000	16 000	K	2016	2018
Bålsta centrum ¹⁾	Del av Väppeby 7:7	Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000	P	2017	2019
Lilium ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Uppsala	BR	70	3 700	3 200	K	2017	2018
Östra Sala Backe ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Uppsala	HR	110	6 700	5 200	K	2017	2018
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Sigtuna	HR	180	15 000	11 500	P	2017	2019
Orminge centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Nacka	HR	400	35 000	25 000	P	2017	2019
Ängby ¹⁾	Ängby 1:1	Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000	P	2017	2019
Arlöv ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.	Burlöv	HR	250	16 500	12 500	P	2017	2019
Frihamnen ³⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Hotell	–	12 000	–	P	2018	2019
Frihamnen ¹⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	HR	150	10 500	8 000	P	2018	2019-2020
Oceanhamnen ¹⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Helsingborg	HR	110	8 500	6 500	K	2018	2020
Lommarstranden ¹⁾	Del av Tälje 4:62	Norrtälje	HR	200	15 000	11 000	P	2018	2020
Skogskarlen 3	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000	P	2018	2020
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:2 m.fl.	Lund	HR	330	23 800	18 000	P	2018	2020
Instrumentet 2	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	4 700	P	2019	2020
Summa				4 720	331 500	240 600			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

Samtliga areor är uppskattade.

Upplåtelseform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

Fas: P=Planarbete, K=Konceptutveckling och försäljning, B=Byggnation

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Sålda projekt under produktion

Per den 31 december 2015

Projekt	Fastighet	Ort	Upp-låtelse-form	Antal bo-städer	Brutto-area (kvvm)	BOA (kvvm)	Fas	Bedömd bygg-start	Bedömd inflyttnings-
Traversen 18	Traversen 18	Sollentuna	HR	230	16 800	13 200	B	2014	2015-2016
Valsta Torg ¹⁾	Sigtuna Valsta 3:190	Sigtuna	BR	42	1 960 ²⁾	1 960	B	2014	2015-2016
Nya Parken Allé	Publiken 1	Norrköping	HR	268	21 900	16 600	B	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Kungsängen	HR	40	3 300	2 600	B	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Kungsängen	HR	93	6 600	5 200	B	2014	2016
M6	Muttern 6	Stockholm	BR	55	2 900 ²⁾	2 900	B	2015	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	B	2016	2017
Kanikenäsholmen ¹⁾	Del av Varvet 2	Karlstad	HR	216	15 700	12 300	B	2016	2017-2018
Mariastaden ¹⁾	Slagan 1	Helsingborg	HR	292	14 700	12 500	B	2016	2017-2018
Nyby ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Uppsala	HR	325	19 500	15 200	B	2016	2017-2018
Limhamn ¹⁾	Limhamn 151:467 & 151:470	Malmö	HR	280	15 900	12 100	B	2016	2018
Bryggeriet ¹⁾	Norrland 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	B	2016	2018-2019
Summa				2 258	144 860	114 010			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Boarea

Samtliga areor är uppskattade.

Upp-låtelseform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

Fas: P=Planarbete, K=Konceptutveckling och försäljning, B=Byggnation

Fastigheter under avyttring

Bolaget avser inte att utveckla nedanstående fastigheter utan planerar att avyttra dem.

Per den 31 december 2015

Projekt	Fastighet	Ort	Upp-låtelse-form	Antal bo-städer	Brutto-area (kvvm)	BOA (kvvm)
Lake View	Svedje 1:307, m.fl.	Åre	ÄR	14	1 300	1 000
Senapsfabriken ^{1,2)}	Kungsängen 25:1, kv1	Uppsala	BR	400	29 000	22 000
Kopplingsboxen 26	Kopplingsboxen 26	Stockholm	BR	20	1 130	870
Summa				434	31 430	23 870
Summa pågående projekt, sålda projekt under produktion och fastigheter under avyttring				7 412	507 790	378 480

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

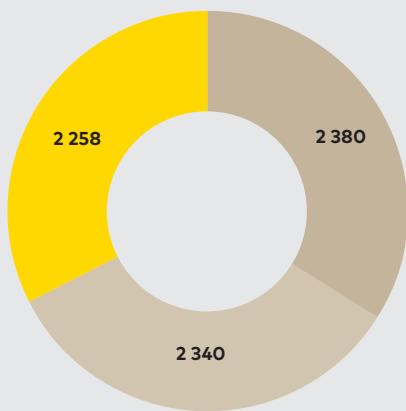
²⁾ Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.

Samtliga areor är uppskattade.

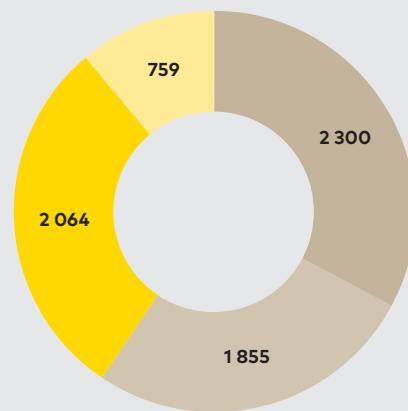
Upp-låtelseform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, ÄR=Äganderätt

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablonat.

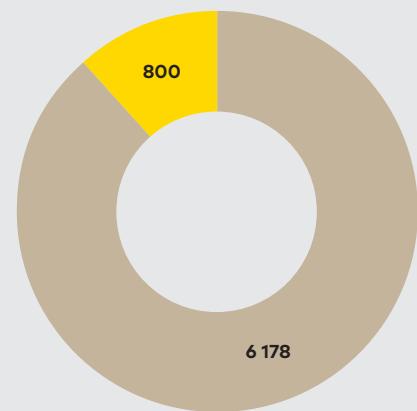
Projektportföljen i sammandrag

Antal bostäder per utvecklingsfas¹⁾²⁾

- Planarbetet
- Konceptutveckling färdiga byggrätter samt försäljning
- Byggnation

Antal bostäder per geografiskt område¹⁾²⁾

- Storstockholm
- Uppsala
- Öresundsregionen och Göteborg
- Övrigt

Antal bostäder per upplåtelseform¹⁾²⁾

- Hyresrätt
- Bostadsrätt

Aktiviteten har varit hög i Magnolia Bostads projektportfölj under 2015. Bolaget inledder under året 18 nya projekt och expanderade portföljen kraftigt.

Det totala antalet bostäder i projektportföljen (inklusive projekt under avyttring) ökade till 7 412 bostäder.

Antalet bostäder i pågående och kommande projekt samt i sålda projekt under produktion uppgick den 31 december till 6 978. Av dessa

befinner sig cirka en tredjedel i respektive fas: planarbetet, konceptutveckling och byggnation.

Geografiskt är knappt 90 procent av bostäderna fördelade relativt jämnt mellan Storstockholm, Uppsala samt Öresundsregionen och Göteborg. Resterande cirka 10 procent utgörs av bostäder i projekt i bland annat Karlstad, Örebro och Norrköping.

När det gäller fördelningen per upplåtelseform utgörs 89 procent av hyresrätter och 11 procent av bostadsrätter.

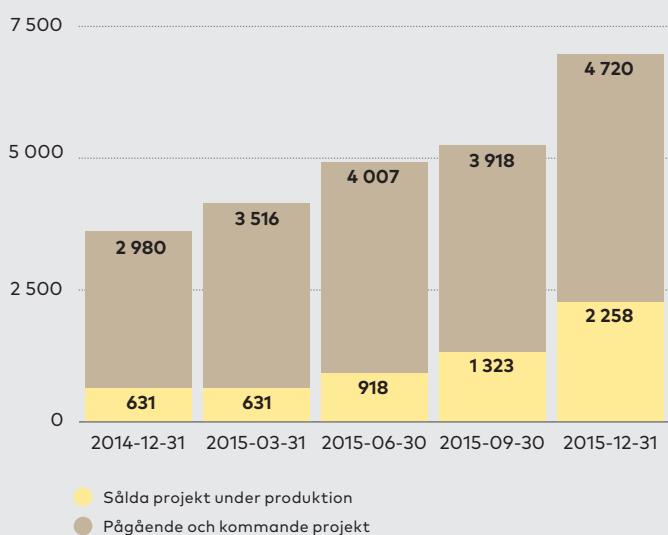
Antalet bostäder i kategorin pågående och kommande projekt ökade under året till 4 720 bostäder.

Under 2015 ökade antalet bostäder i kategorien sålda projekt under produktion markant, från 631 vid årets början till 2 258 den 31 december. Produktion av 1 627 bostäder inleddes under året.

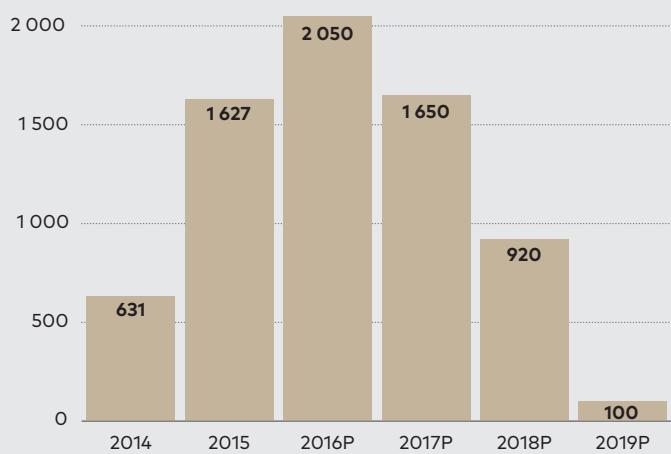
¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Fastigheter under avyttring/intressebolag är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion, antal bostäder¹⁾²⁾

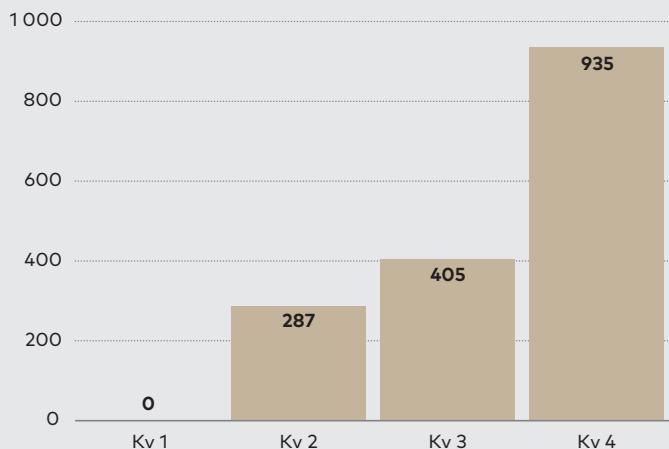


Fördelning produktionsstarter per år för befintliga projekt¹⁾²⁾

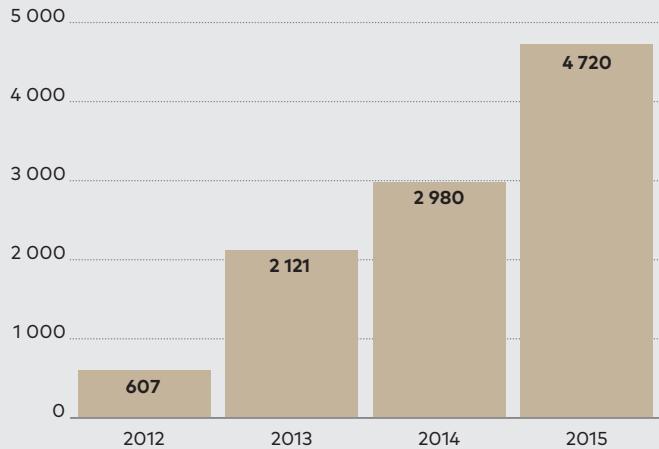


Diagrammet visar när produktion av bolagets befintliga projekt beräknas inledas. Prognoserna för kommande år tar inte hänsyn till att nya projekt kontinuerligt adderas till portföljen.

Antal produktionsstartade lägenheter, 2015¹⁾



Pågående och kommande projekt 2012–2015²⁾



¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Fastigheter under avyttring/intressebolag är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

Bryggeriet Helsingborg





I centrala Helsingborg planerar Magnolia Bostad för 327 hyresrätter i fyra kvarter. Bostadsprojektet ansluter till H+, Helsingborgs kommunars stora stadsförnyelseprojekt för den södra delen av staden. Projektet kommer att komplettera befintlig bostadsbebyggelse genom att förena en modern arkitektur

med typiska inslag som kännetecknar staden.

Byggstart är preliminärt planerad till andra kvartalet 2016, med första inflyttning under andra halvåret 2018. Bostäderna avyttrades till Alecta i samband med att marken förvärvades.

Projektfakta

327 hyresrätter avyttrade till Alecta

Område: Helsingborg

Ägandeform: Hyresrätt

Antal bostäder: 327

Arkitekt: Jaenecke Arkitekter

Planerad inflyttning: 2018–2019

Oceanhamnen Helsingborg

Oceanhamnen vid Helsingborgs hamninlopp har ett spektakulärt läge med utsikt över Öresund och ligger ett stenkast från centralstationen. Här planeras en ny stadsdel, H+, med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet.

Magnolia Bostad kommer att producera 110 välplanerade och moderna hyresrätter i området.

Projektet lägger stort fokus på miljö och hållbarhet, med väl genortränta materialval och smarta tekniska lösningar. För att minska behovet av egen bil erbjuder området både bilpool och cykelpool, och husen utrustas med tidtabeller som visar avgångar i realtid för närliggande kollektivtrafik.



Projektfakta

Område: Helsingborg
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 110
Arkitekt: Link Arkitektur
och Batteriö Arkitekter
Planerad inflyttnings: 2020



Senapsfabriken Uppsala

Senapsfabriken är ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala, där Magnolia Bostad kommer att utveckla 1 150 bostäder.

Fastigheten är belägen i stadsdelen Kungsängen vid södra infarten till Uppsala centrum, ett område som de senaste åren befunnit sig i stark

utveckling. De blivande bostäderna ligger endast några minuters promenad från Uppsalas nybyggda resecentrum och ett stenkast från Fyrisåns strand. Tåget till Stockholm tar bara 40 minuter, vilket skapar ett attraktivt boende för jobbpendlare.

Projektfakta

Område: Centrala Uppsala
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 1 150
Arkitekt: BSK Arkitekter
Planerad inflyttningsår: 2018–2019

Kanikenäsholmen Karlstad





Vid Karlstads gamla varv på Kanikenäsholmen planerar Magnolia Bostad att uppföra ett nytt vatten nära bostadsområde. Här utvecklar bolaget 316 bostäder med blandad upplåtelseform i direkt anslutning till Vänern med småbåtshamn, kajer och sjöbodar och med Karlstad centrum på bekvämt promenad avstånd.

De 216 hyresrätterna har avyttrats till Slättö Förvaltning. Säljstart för de första bostadsrätterna i kvarteret Varvet skedde under det fjärde kvartalet 2015. Markarbetena påbörjades i slutet 2015.

Projektfakta

216 hyresrätter avyttrade till Slättö Förvaltning.

Område: Karlstad

Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt

Antal bostäder: 316

Arkitekt: Radar Arkitektur & Planering

Planerad inflyttningsår: 2017–2018



Lumen Storstockholm

Projektfakta

Område: Sollentuna
Ägandeform: Bostadsrätt
Antal bostäder: 90
Arkitekt: Vera Arkitekter
Planerad inflyttnings: 2017

Turebergs Allé i Sollentuna är ett område under förändring och här produceras ett flertal nya bostadshus. Här, mellan Sollentuna Centrum och Stinsens köpcentrum, utvecklar Magnolia Bostad 90 bostadsrätter. Försäljningen inleddes i september 2015 och intresset har varit stort – bindande avtal har tecknats på i stort sett alla lägenheterna.

Huset ligger inbäddat mellan projektet Traversen 18 på ena sidan och befintlig villabebyggelse på andra sidan Turebergs allé.

Lägenheterna har balkong och privata innergårdar skapar trivsamma mötesplatser. Ett gym planeras i bottenplanet.

Mariastaden Helsingborg

Projektfakta

292 hyresrätter avyttrade till Alecta.
Område: Helsingborg
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 292
Arkitekt: Radar Arkitektur & Planering
Planerad inflyttning: 2017–2018

Magnolia Bostad utvecklar 292 hyresrätter i östra delen av Mariastaden i Helsingborg, cirka 600 m från Maria station och 4,5 kilometer från Knutpunkten.

Naturreservatet Småryd och Pålsjö skog med strövområden, motions-slingor, tennisbanor och fotbolls-planer ligger i närheten, liksom Sofiero Slott med sin fantastiska parkanläggning. I närområdet finns även livsmedelsbutiker, caféer, restaurang och en handelsträdgård.

Bebyggnelsen är stadsmässig i form av ett slutet kvarter med aktiva bottenvåningar och en skyddad gård.

Lägenheterna varierar i storlek vilket ger en garanti för en varierad sammansättning hyresgäster där barnfamiljer blandas med såväl äldre som ungdomar.

Bostäderna avyttrades till Alecta samtidigt som marken förvärvades.



Bålsta Torg Storstockholm

Bålsta centrum står inför en omfattande omvandling, med ett nytt resecentrum, stadstorg och nya bostadskvarter i anslutning till det. Här kommer Magnolia Bostad att uppföra ett nytt resecentrum och 440 bostäder med blandad upplåtelseform. Bostäderna kommer att bidra till en levande och varierad stadsmiljö som är ekonomiskt, sociellt och miljömässigt hållbar.

Bostäderna fördelar på tre storgårdskvarter, som innehåller plats för butiker, uteserveringar och kontor i bottenvåningen och lamellhus som sträcker sig utmed Mälarbanan. Här byggs också en matbutik med en totalyta om 3 000 kvm.

Projektfakta

Område: Bålsta (Håbo kommun)

Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt

Omfattning: 440 bostäder, resecentrum och matbutik

Arkitekt: ETTELVA Arkitekter/Tengbom

Planerad inflyttning: 2019







Nyby och Lilium Uppsala

Magnolia Bostad förvärvade i december 2015 ett markområde i Nyby, Uppsala. Här planeras för lägenheter med blandade upp-låtelseformer i projekten Nyby och Lilium.

Hyresrätterna avyttrades till SEB:s bostadsfond Domestica II i samband med markförvärvet.

Projektfakta

325 hyresrätter avyttrade till SEB:s bostadsfond Domestica II.

Område: Uppsala

Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt

Antal bostäder: 325 hyresrätter och

70 bostadsrätter

Arkitekt: C.F. Møller

Planerad inflyttning: 2017–2018

M6, Stockholm



Ett stenkast från Riddarfjärden och Hornstull på Södermalm i Stockholm ligger Magnolia Bostads fastighet Muttern 6, två klassiska byggnader uppförda 1929.

Fastigheten totalrenoveras för närvarande, inflytningen är planerad till det fjärde kvartalet 2016.

Projektfakta

Område: Södermalm, Stockholm

Ägandeform: Bostadsrätt

Antal bostäder: 55

Arkitekt: Love Arbén

Planerad inflytning: 2016

Södra Ladugårdsängen, Örebro



Två kilometer från Örebro centrum planerar kommunen en ny stadsdel, Södra Ladugårdsängen. Här utvecklar Magnolia Bostad 175 hyresbostäder med planerad inflytning 2018.

Området ligger i närheten av Örebros universitet, naturområden, golfbana, racketcentrum, bad och gym samt naturreservat.

Projektfakta

Område: Örebro

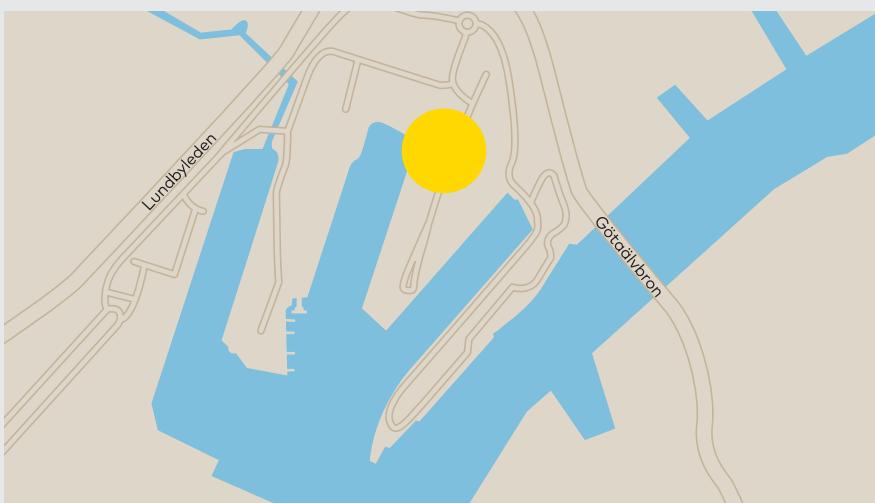
Ägandeform: Hyresrätt

Antal bostäder: 175

Arkitekt: C.F Møller

Planerad inflytning: 2018

Frihamnen, Göteborg



Hösten 2014 utsåg Göteborgs kommun Magnolia Bostad till en av vinnarna i markanvisningstävlingen om förvandlingen av Frihamnen. Bolaget kommer här att utveckla cirka 150 hyresrätter och ett hotell med cirka 300 gästrum, konferensavdelning och restaurang.

Projektfakta

Område: Göteborg

Ägandeform: Hyresrätter och hotell

Antal bostäder: 150 plus 300 hotellrum

Planerad inflytning: 2019–2020

Aktien och ägarna

Magnolia Bostad ägs till 56,3 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 998 (21). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

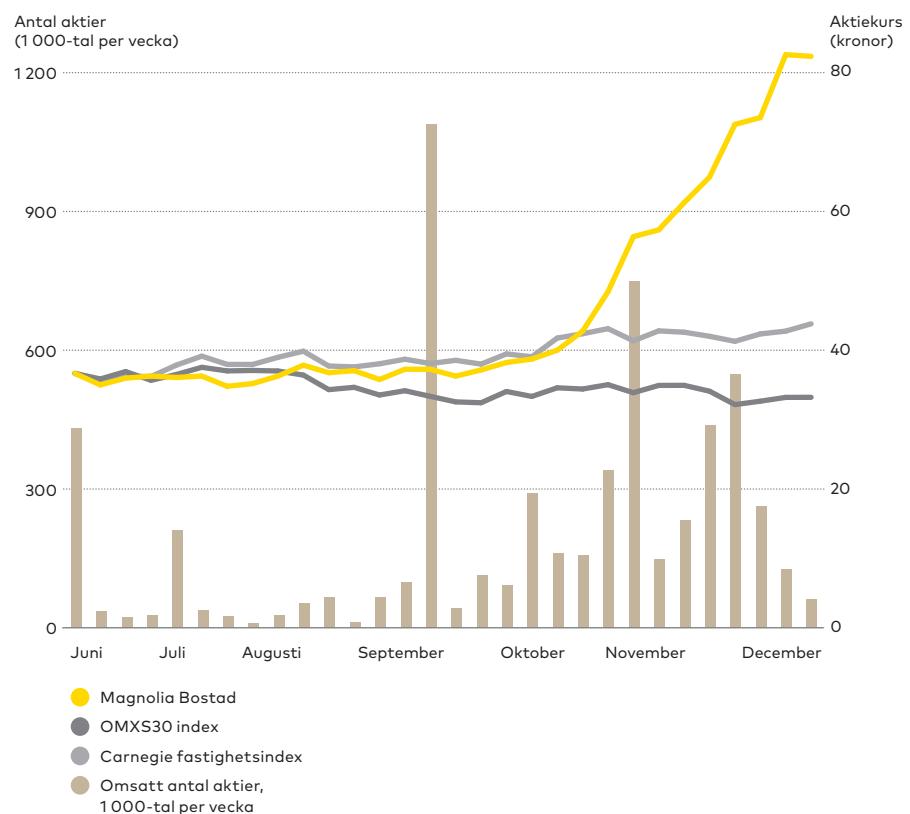
Betalkursen vid stängning den 30 december 2015 var 84,00 kr. I genomsnitt genomfördes 52 transaktioner per handelsdag mellan den 9 juni och den 30 december 2015 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,8 mkr.

Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

Långsiktig utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25% av bolagets resultat efter skatt de kommande två åren och därefter en ökande andel.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2015		2014	
	Q4	Helår	Q4	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	35 100 058	31 288 942	31 288 942

Förändring aktiekapitalet

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Totalt antal aktier	Kvotvärde
December 2009	Registrering	100 000	100 000	1 000	100
November 2010	Split	0	100 000	25 000	4
December 2010	Apportförvärv	19 592 736	19 692 736	4 923 184	4
December 2010	Apportförvärv	59 592 120	79 242 856	19 810 714	4
December 2010	Apportförvärv	11 507 652	90 750 508	22 687 627	4
December 2010	Nyemission	16 000 000	106 750 508	26 687 627	4
April 2012	Nyemission	18 405 260	125 155 768	31 288 942	4
Juni 2015	Nyemission med teckningsoptionsrätt	3 200 000	128 355 768	32 088 942	4
Juni 2015	Nyemission med teckningsoptionsrätt	4 160 000	132 515 768	33 128 942	4
Juni 2015	Nyemission i erbjudandet	18 773 364	151 289 132	37 822 283	4

Aktieägarstruktur per den 31 december 2015

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	547	Juridiska personer	156	90,94%	Sverige	939	94,09%
501-1 000	105	Privatpersoner, män	643	7,32%	Övriga Norden	11	1,10%
1 001-2 000	92	Privatpersoner, kvinnor	199	1,74%	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	41	4,11%
2 001-5 000	103				USA	2	0,20%
5 001-10 000	53				Övriga världen	5	0,50%
10 001-50 000	62				Totalt	998	100%
50 001-	36						
Totalt	998	varav Sverigeboende	939	91,60%			

Största aktieägarna per den 31 december 2015

Aktieägare	Antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
F.Holmström Fastigheter AB	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 222 689	8,52%	8,52%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 926 967	7,74%	7,74%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 085 075	2,87%	2,87%
Cliens Fonder ¹⁾	1 050 792	2,78%	2,78%
Svolder AB	950 000	2,51%	2,51%
Dahlin, Martin	938 668	2,48%	2,48%
Stockheat AB	386 895	1,02%	1,02%
Humle Småbolagsfond	374 718	0,99%	0,99%
Thomhave Holding AB	341 200	0,90%	0,90%
Summa 10 största ägarna	32 563 841	86,09%	86,09%
Övriga aktieägare	5 258 442	13,91%	13,91%
Totalt	37 822 283	100%	100%

¹⁾ Består av Cliens Allokering Sverige, Cliens Absolut Aktier Sverige och Cliens Sverige Fokus.
Källa: Modular Finance AB

Styrelse



Fredrik Holmström
Ordförande

Född 1971. Grundare och ordförande sedan 2009. VD och ägare i Holmströmgruppen AB, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter, samt handel med noterade och onoterade innehav.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 21 504 507.



Erik Paulsson
Ledamot

Född 1942. Ledamot sedan 2010. Styrelseordförande i Backahill AB, Fabege AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 0.



Fredrik Tibell
Ledamot

Född 1966. Ledamot sedan 2010. VD och ägare i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Svenska Husgruppen Intressenter AB. Ledamot i Moutarde Holding AB med flera.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 10 000.



Andreas Rutili
Ledamot

Född 1975. Ledamot sedan 2015. Grundare och VD för Magnolia Bostad 2009–2015. Tidigare VD för Vitosha Capital AB, fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på nyproduktion av bostäder i Östeuropa. Har även en bakgrund som VD på livsmedelsbolaget Bonesto AB. Civilekonom från Stockholms Universitet.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 2 926 065.



Risto Silander
Ledamot

Född 1957. Ledamot sedan 2015. Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. För närvarande styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Breval Howard Funds, Endeavour Pembroke Funds, E. Öhman Jr. AB, Trygg Stiftelsen samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Civil ekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 120 000.

Aktieinnehaven inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar.
Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.

Ledning



Fredrik Lidjan
VD

Född 1973. VD sedan 2015.
Tidigare affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad och verksam i ägarbolagets styrelse samt i bolagets investeringskommitté. Dessförinnan bland annat transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB. Civilekonom med examen från University of California, Los Angeles.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 145 300.
Aktieinnehav i Magnolia Holding 3: 5 000.



Erik Rune
vVD/CFO

Född 1973. Anställd sedan 2015.
Tidigare CFO i Norden för CBRE Global Investors. Har även en bakgrund som VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har tidigare även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohyp och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda. Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 175 000.



Rickard Langerfors
vVD/Projektchef

Född 1972. Anställd sedan 2011.
Tidigare projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standardisering av Skanskas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB. Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 309 000.



Suzana Bossel
Kommunikationschef

Född 1973. Anställd sedan 2014.
Bakgrund som PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter och småhusutvecklaren Arkitekthus. Lång erfarenhet av konceptutveckling i bostadsbranschen, bland annat från JM AB. Marknadsekonom från IHM Business School samt informationsexamen från Mälardalens högskola.
Aktieinnehav i Magnolia Bostad: 120 000.

*Aktieinnehaven inkluderar även aktier ägda via bolag inklusive familjemedlemmar.
Ovanstående uppgifter avser förhållandet vid årsskiftet.*

Bolagsstyrning

Magnolia Bostad följer de regler som följer av tillämplig lag och annan förfatning. Magnolia Bostad följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömningen görs att det är till gagn för Bolagets styrning och utveckling.

Magnolia Bostad byggs upp både organisatoriskt och finansiellt för att växa de närmaste åren. Därför är också ambitionen hög när det gäller rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samt vid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för Bolagets styrning är en viktig grund för framtidens utveckling av aktievärdet.

Bolagsordning

Enligt bolagsordningen är Bolagets firma Magnolia Bostad AB och Bolaget är publikt med säte i Stockholm. Bolaget ska äga och förvalta mark samt bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet. Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister.

Intern kontroll

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen

och har upprättat dokument såsom styrelsens arbetsordning och VD-instruktion. Interna riktlinjer och manualer är också av betydelse för den interna kontrollen.

Årsstämma

Årsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas Bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisor, ersättning till styrelse och revisor, samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma. Kallelse till årsstämma sker tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Årsstämman 2015 hölls den 22 april. Vid stämman var 13 aktieägare företrädda som tillsammans representerade 94,4% av rösterna.

Förutom att resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2014 fastställdes, togs bland annat beslut om aktieutdelning om 20 öre per aktie. Vidare erhöll styrelsen bemynthigande om att fatta beslut om nyemission.

Valberedning

Magnolia Bostad har ingen valberedning. Förslaget till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till sju ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma. Vid årsstämman 2015 valdes fem ledamöter.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Under verksamhetsåret 2015 har styrelsen haft tolv möten.

De viktigaste dokumenten för styrelsen är bolagsordningen, arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion samt riktlinjer för ekonomisk rapportering och budgetprocessen. Styrelsen använder sig inte av några utskott.

Riskhantering

Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudområden: omväärldsrisker, operativa risker och finansiella risker. Omväärldsrisker är hänförliga till omväärldsförändringar, operativa risker är främst relaterade till projektportföljen samt organisatorisk utveckling. Finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk och finansieringsrisk. Magnolia Bostad har en utarbetad affärsmodell samt kontrollsysteem, rutiner och processer för att begränsa Bolagets samtliga risker och säkerställa handlingskraft när så behövs.

Information

För att säkerställa en god kvalitet vad gäller såväl extern som intern information samt att gällande lagstiftning och Nasdaq First Norths

informationsregler efterföljs, har styrelsen för Magnolia Bostad antagit en informationspolicy. Vidare utger Bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Vid väsentliga händelser mellan rapportperioder lämnas pressmeddelanden. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

Styrning och uppföljning

Ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner och regler som styrelsen har fastställt.

Ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktören

Ersättning till styrelseledamöter
Arvoden och andra ersättningar till styrelseledamöterna, inklusive styrelseordföranden, beslutas av årsstämman. Årsstämman 2015 beslutade att det totala arvodet till styrelseledamöterna, för tiden intill nästa årsstämma, ska uppgå till 850 000 kronor. 250 000 kronor ska utgå till styrelsens

ordförande och 150 000 kronor ska utgå till vardera av de fyra övriga styrelseledamöterna. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner när de avgår som styrelseledamöter.

Ersättning till den verkställande direktören

Fredrik Lidjan utsågs till verkställande direktör i Bolaget i mars 2015 och erhåller som sådan sedvanlig ersättning.

Fredrik Lidjan har varit engagerad i Magnolia Bostad sedan grundandet 2009, bland annat som rådgivare. Under 2013 fick Lidjan genom sitt bolag Fredrik Lidjan AB konsultuppdraget att starta upp affärsområdet hyresrätter. Under Fredrik Lidjans ledning, då som konsult, växte affärsområdet kraftigt och är idag, enligt Bolaget, Magnolia Bostads största konkurrensfördel. Överenskommelsen byggde på att Lidjan arbetade utan fast ersättning, men var berättigad till 12 procent av vinsten i hyresrättsprojekt (10 procent för Senapsfabriken). Överenskommelsen omfattade under Sålda projekt under produktion Traversen 18, Nya Parken Allé, Tibble (Kungsängens-Tibble 19:1 och 20:2), Valsta Torg och Lumen, samt under Pågående och kommande projekt Senapsfabriken. Överenskommelsen är, för samtliga projekt utom Senapsfabriken, avslutad och gäller inte framtida hyresrättsprojekt.

I februari 2015 ingicks en överenskommelse mellan Bolaget och Fredrik Lidjan AB om framtida samarbete inom affärsområdet hyresrätter. Enligt överenskommelsen ska Bolaget och Fredrik Lidjan AB saminvestera i framtida hyresrättsprojekt. Fredrik Lidjan AB kommer att investera på marknadsmässiga villkor med en ägarandel om 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 90 procent i de aktiebolag där hyresrättsprojekt kommer att bedrivas. Överenskommelsen kan även omfatta bostadsrätter om det gäller samma tomt och att bostadsrättsdelen utgör en mindre del av det totala projektet. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019.

Slutligen förväntas Fredrik Lidjan AB investera på marknadsmässiga villkor i Bolagets framtida hotellprojekt, med en ägarandel om 24 procent. Även Clas Hjorth, ansvarig för affärsområdet hotell, förväntas på motsvarande sätt investera i sådana projekt, med en ägarandel om 16 procent. Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om 60 procent i framtida hotellprojekt.

Riskhantering

Magnolia Bostads 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 organisationens kompetens och rutiner inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet.

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Huvudsaklig hantering
Makroekonomiska faktorer	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional-ekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.	Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidssättningar.
Konkurrens	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.	Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.
Möjlighet att få avsättning för bostadsfastigheter	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 hyresrättsfastigheter eller enskilda bostadsrättslägenheter.	Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.
Resursbrist	Den ökande aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden kan försäkra stigande byggpriser och problem med att säkra produktionsresurser i projektens med förlängda leveranstider som följd. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.	Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter innan 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.
Legala risker	Verksamheten regleras av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att Bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.	Tillsammans med Bolagets legala rådgivare följs utvecklingen bland annat genom löpande dialog med kommuner och myndigheter.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Affärsmödeller och projekt	Verksamheten består i stor omfattning av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att den kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.	Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmödellen i stor utsträckning säkerställer intäkter innan projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning ska upphandlas till fast pris.
Transaktionsrisker	Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förena med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.	Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens för de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar Bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.
Nyckelpersoner	Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, fördigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.	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.
Miljörisker	Föroreningar och andra miljöskador ansvarar verksamhetsutövaren för och denne har ansvaret för efterbehandling. Om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig.	Vid fastighetsförvärv avtalas att säljaren ska svara för eventuella miljöbelastningar alternativt hanteras det med ingående undersökningar.
Skatterisker	Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Föändringar i skattereglerna eller felaktig tolkning kan påverka negativt.	Bolaget följer förändringar av rättspraxis och planer på förändrad lagstiftning, samt rådgör regelbundet med extern expertis.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.	Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen.
Finansieringsrisk	Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförståndiga villkor.	Bolaget har fastställt finansiella mål om soliditet och likviditet 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	Det föreligger en risk att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som avtalats.	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	Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.	Löpande prognostisera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB med säte i Stockholm har anställda och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende såväl bostads- som hyresrätter. Produktionen upphandlas externt. Fastighetsförvaltning bedrivs i avvaktan på projektutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Magnolia Bostad förstärker organisationen med tolv medarbetare.

Magnolia Bostad ökar sin ägarandel i Senapsfabriken genom förvärv och termin till 80,25 procent och innehar därmed rätt till 76,30 procent av resultatet.

Fredrik Lidjan tillträder som VD. Han efterträder Andreas Rutili.

Magnolia Bostad vinner tre markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av ett hotell och 150 hyresrätter.
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av cirka 200 bostäder
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 110 hyresrätter.

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Märsta, Sigtuna. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där bolaget planerar att uppföra 180 lägenheter.

Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i Bålsta Centrum. Totalt avser projektet cirka 440 bostäder, en matbutik och ett resecentrum.

Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämma in som ledamöter i styrelsen.

Bolaget vinner en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro, omfattande cirka 175 bostäder i etapp 1 av projektet. Byggstart är planerad till andra halvåret 2016.

Magnolia Bostad ingår ett marköverlätelseavtal med Helsingborgs kommun gällande fastigheten Slagan 1. Samtidigt tecknar bolaget avtal med tjänstepensionsbolaget Alecta om försäljning av de 292 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheten.

Magnolia Bostad förvärvar markområde i Arlöv utanför Malmö. Samtidigt ingår bolaget partnerskap om att utveckla ett markområde i centrala Lund. Projekten förväntas leda till cirka 250 nya bostäder i Arlöv och 330 i Lund. Båda affärerna är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft.

Magnolia Bostad genomför noteringen av bolagets aktier på Nasdaq First North. Priset i erbjudandet fastställs till 38 kronor per aktie och handeln inleds den 9 juni.

Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Nacka Orminge 52:1 (Hantverkshuset) från Carnifex AB.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Valsta Torg, 42 bostadsrätter invid Valsta Centrum i Sigtuna kommun.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde på Kanikenäsholmen i sydöstra Karlstad, där bolaget planerar för totalt 316 bostäder. Samtidigt tecknar bolaget avtal

om försäljning av cirka 216 av bostäderna till Slättö Förvaltning. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.

Magnolia Bostad anställer sju personer och utökar sin närvaro i södra Sverige genom ett lokalkontor i Helsingborg.

Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.

Magnolia Bostads aktie tas in i Nasdaq First Norths index First North 25.

Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder i centrala Knivsta.

Magnolia Bostad vinner markanvisningar i Helsingborg och Norrtälje. De avser dels ytterligare 292 hyresrätter fördelade på två kvarter i Mariastaden, Helsingborg och dels cirka 200 bostäder i den blivande stadsdelen Lommarstranden i Norrtälje kommun.

Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Kanikenäsholmen, med 100 bostadsrätter i kvarteret Varvet i Karlstad.

Magnolia Bostad förvärvar en byggrätt avseende cirka 280 lägenheter i Limhamns läge i Malmö. Samtidigt tecknar bolaget avtal med SPP Fastigheter AB om försäljning av samtliga de hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där bolaget planerar att uppföra cirka

Ekonomin översikt

Resultaträkningar, tkr	2015	2014	2013
Nettoomsättning	875 722	140 541	143 576
Rörelseresultat	357 113	47 332	23 710
Resultat efter finansiella poster	307 284	29 804	20 510
Årets resultat	306 720	29 196	20 518
Rörelsemarginal, %	40,8	33,7	16,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	2,4	4,3
Balansomslutning	1 887 111	792 389	369 696
Eget kapital	770 166	253 416	190 063
Soliditet, %	40,8	32,0	51,4
Avkastning på eget kapital, %	61,8 ¹⁾	13,4	11,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	29,9	9,1	8,5
Avkastning på totalt kapital, %	26,8	8,7	8,2
Resultat per aktie efter skatt, kr	7,60 ¹⁾	0,95	0,66
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	7,57	0,88	0,62
Eget kapital per aktie, kr	17,90 ¹⁾	8,10	6,07
Utdelning per aktie, kr	1,00 ²⁾	0,20	0,25
Antal utesländande aktier före utspädning, st	37 822 283	31 288 942	31 288 942
Antal utesländande aktier efter full utspädning, st	37 982 283 ³⁾	33 288 942 ³⁾	31 288 942

¹⁾ Exklusive minoritet

²⁾ Styrelsen föreslår en utdelning 2015 om 1,00 kr per aktie.

³⁾ 160 000 teckningsoptioner innehålls av koncernen Magnolia Bostad.

395 bostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av 325 av lägenheterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter.

Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring med en svensk institution avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter som kommer att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1.

Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i centrala Helsingborg där bolaget planerar att uppföra 327 hyresbostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av bostäderna till Alecta.

Väsentliga händelser efter balansdagen i koncernen
 Magnolia Bostad häver avtal rörande projektet Huvudkontoret, 90 bostadsrätter i Uppsala, då bolaget hindrats från att inleda arbete på fastigheten av säljaren, Bergsporten AB. Magnolia Bostad har reserverat 32,7 miljoner kronor

för kostnadsrisker relaterade till hävningen.

Magnolia Bostad utökar organisationen i Stockholm och Helsingborg med sju personer inom projektledning, affärsutveckling, marknad och ekonomi.

Magnolia Bostads tecknar samarbetsavtal med Västerkulla Hotell. Avtalet innebär att Västerkulla Hotell Holding AB har möjlighet att förvärva de hotell som Magnolia Bostad utvecklar.

Magnolia Bostad förvarvar fastigheterna Antikvarien 1 och Arkeologen 1 i Mariastaden av Helsingborgs kommun. Samtidigt avyttrades 325 hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna till SPP Fastigheter.

Magnolia Bostad och Helsingborgs kommun tecknar en avsiktsförklaring om samarbete kring utvecklingen av nya hyresrätter med rimliga hyror.

Magnolia Bostad tecknar markanvisningsavtal avseende 600 bostäder i hamnområdet Norra Kajen i Sundsvall.

Säljmalet i kvarteret Varvet, projektet Kanikenäsholmen, Karlstad, uppnås.

Ägarförhållanden

Magnolia Bostad ägs till 56,3 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 998 (21). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av fem stämma-valda ledamöter. 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.

Finansiell riskhantering

Valutarisk

Koncernen har begränsad valutarisk då i stort sett all handel sker inom Sverige.

Ränterisk

Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder, vilka per balansomdagen uppgick till 872 909 tkr. Koncernens räntebärande skulder löper till största del med fast ränta.

Kreditrisk

Koncernen eftersträvar bästa möjliga kreditvärighet på koncernens motparter. Merparten av koncernens försäljning kan ske med låg kreditrisk. Historiskt sett har kreditförlusterna varit låga.

Likviditetsrisk

Koncernen arbetar kontinuerligt med sin likviditet genom löpande uppföljning och utvärdering.

En beskrivning av övriga risker återfinns på sidorna 60–61.

Resultat och ställning

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –3 183 (–2 650) tkr och balansomslutningen 543 968 (367 381) tkr. Soliditeten i moderbolaget var 55,9 (36,3) procent. Ökningen i balansomslutning och förbättringen i soliditet jämfört med föregående år beror främst på den nyemission som bolaget genomförde i samband med noteringen av bolagets aktier på NASDAQ First North.

Koncernen

Nettoomsättningen för helåret 2015 ökade till 875 722 (140 541) tkr. Intäkterna består av hyresintäkter, 42 293 (11 969) tkr, försäljning av exploaterings- och projektfastigheter, 821 714 (127 440) tkr, samt övrigt, 11 715 (1 132) tkr. Rörelseresultatet ökade till 357 113 (47 332) tkr och rörelsemarginalen förbättrades till 40,8 (33,7) procent. Den kraftiga förbättringen av rörelseresultatet härrör sig dels från konsolideringen av fastigheten Kungsängen 25:1, och dels av vinster från projektförsäljningar under året ibland annat Helsingborg, Uppsala, Limhamn, Karlstad, Sollentuna och Stockholm. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 252 482 (58 195) tkr.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 307 284 (29 804) tkr, vilket motsvarar en vinstmarginal på 35,1 (21,2) procent. Resultatet per aktie efter skatt uppgick till 7,60 (0,95) kr.

Till följd av ökad upplåning försämrades finansnettot under året till –49 829 (–17 528) tkr.

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tids begränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 1 887 111 (792 389) tkr. Ökningen av balansomslutningen jämfört med föregående år beror främst på konsolideringen av fastigheten Kungsängen 25:1, nyemissionen som bolaget genomförde, förvärv av fastigheten Nacka Orminge 52:1 samt de projektvinster som skett under året. Bolaget kommer enligt prognos att fortsätta växa de närmaste åren.

Det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick den 31 december 2015 till 677 197 (253 416) tkr. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 92 969 (0,0) tkr. Soliditeten ökade till 40,8 (32,0) procent, en förbättring som främst är hänförlig till årets vinst samt nyemissionen. Likvida medel uppgick till 193 358 (37 399) tkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -149 545 (-229 111) tkr. Finansieringsverksamheten påverkades av nettoförändring i räntebärande skulder med 305 292 (258 085) tkr.

Fastighetsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är grundläggande förutsättning för att vidareutveckla Magnolia Bostad. Förutom eget kapital är räntebärande skulder såsom banklån och obligationslån den viktigaste kapitalkällan.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 872 909 (506 453) tkr och har främst ökat på grund av ökad upplåning i samband med ökad projektfinansiering.

Magnolia Bostads finansiella mål är att vara lönsammare och uppvisa starkare nyckeltal än bolag med liknande verksamhet och riskprofil. Detta ska ske med en finansiell kontroll varvid den synliga soliditeten över tid inte ska understiga 30 procent.

Förslag till disposition av bolagets vinst

<i>Till årsstämmans förfogande står,</i>	
<i>SEK:</i>	
Balanserade	
vinstmedel	156 184 283
Årets resultat	-3 181 858
Summa	153 002 425

Styrelsen föreslår att:

Utdelning,	
(37 822 283 * 1,00 kr)	37 822 283
Balanseras i ny räkning	115 180 142
Summa	153 002 425

Styrelsens yttrande

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hävnisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital liksom på bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	875 722	140 541
Summa intäkter			
		875 722	140 541
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader	4, 5	–648 576	–85 099
Central administration	6	–12 992	–5 560
Av- och nedskrivningar samt utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	–9 513	–1 399
Resultat från andelar i intresseföretag	8	–120	–1 152
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		152 592	–
Rörelseresultat	9	357 113	47 332
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 580	3 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–52 409	–20 940
Resultat före skatt		307 284	29 804
Skatt på årets resultat	12	–564	–608
ÅRETS RESULTAT		306 720	29 196
Hämförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		287 606	29 196
Minoritetsintresse		19 114	–

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	4 746	5 946
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	746	8 304
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 492	14 249
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	439	199
Summa materiella anläggningstillgångar		439	199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	1 900	39 832
Fordringar hos intresseföretag		23 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	20	278 945	15 109
Summa finansiella anläggningstillgångar		335 000	109 096
Summa anläggningstillgångar		340 931	123 544
Omsättningstillgångar			
Explorative- och projektfastigheter	21	1 138 835	424 231
Bostadsrätter		3 800	9 092
Kundfordringar		3 785	1 057
Fordringar hos intresseföretag		301	9 598
Övriga fordringar	22	204 121	186 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 981	517
Kassa och bank		193 358	37 399
Summa omsättningstillgångar		1 546 181	668 845
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 111	792 389

Koncernens balansräkning (forts)

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		151 289	125 156
Kapitalandelsfond		–	38 068
Balanserat resultat		238 303	60 997
Årets resultat		287 605	29 196
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		677 197	253 416
Minoritetens andel av eget kapital		92 969	–
Summa eget kapital		770 166	253 416
Avsättningar			
Avsättning för skatter	18	2 095	169
Summa avsättningar		2 095	169
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	24	730 659	494 353
Övriga långfristiga skulder	25	110 056	100
Summa långfristiga skulder		840 715	494 453
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		130 250	–
Leverantörsskulder		13 887	15 131
Skatteskulder		3 535	1 138
Övriga kortfristiga skulder		76 507	17 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	49 955	10 746
Summa kortfristiga skulder		274 134	44 350
Summa skulder		1 114 849	538 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 111	792 389
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	27	732 092	314 990
Ansvarsförbindelser	28	859 450	Inga

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	307 284	29 804
Justereringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-398 257	4 407
	-90 973	34 211
Betald inkomstskatt	812	3 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-90 161	37 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-143 811	-68 383
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	104 402	-203 324
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-19 975	4 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-149 545	-229 111
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-607	-8 083
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-523	-88
Lämnade aktieägartillskott	-200	
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	-
Investering i finansiella tillgångar	-5 235	-6 660
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	6 775	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	212	-14 831
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	180 502	-
Erhållna aktieägartillskott	-	53
Upptagna lån	471 350	366 704
Amortering av låneskulder	-340 302	-103 666
Utbetald utdelning	-6 258	-5 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 292	258 085
Årets kassaflöde	155 959	14 143
Likvida medel vid årets början	37 399	23 256
Likvida medel vid årets slut	193 358	37 399

Förändringar i eget kapital, koncernen

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2014-01-01	125 156		44 389	20 518	190 063		190 063
Balansering av föregående års resultat			20 518	-20 518	0		0
Uppskrivning		39 000			39 000		39 000
Aktieägartillskott			164	-	164		164
Utdelning			-5 006	-	-5 006		-5 006
Förändring av kapitalandelsfond		-932	932		0		0
Årets resultat				29 196	29 196		29 196
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Balansering av föregående års resultat			29 196	-29 196	0		0
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38 068			-38 068		-38 068
Nyemission	26 133		167 365		193 498		193 498
Emissionskostnad			-12 996		-12 996		-12 996
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Årets resultat				287 605	287 605	19 115	306 720
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	-	238 303	287 605	677 197	92 969	770 166

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 113	-
Summa intäkter		4 113	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 625	-480
Central administration	6	-2 432	-
Rörelseresultat		-944	-480
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	18 582	12 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20 821	-14 789
Resultat före skatt		-3 183	-2 650
ÅRETS RESULTAT		-3 183	-2 650

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag		234 026	234 016
Andelar i intresseföretag	17	2 050	1 850
Fordringar hos intresseföretag		26 941	27 241
Summa finansiella anläggningstillgångar		351 839	351 929
Summa anläggningstillgångar		351 839	351 929
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	21	–	3 823
Kundfordringar		–	3
Fordringar hos koncernföretag		159 307	10 778
Fordringar hos intresseföretag		265	221
Övriga fordringar	22	21 228	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	193	74
Kassa och bank		11 137	551
Summa omsättningstillgångar		192 129	15 451
SUMMA TILLGÅNGAR		543 968	367 381

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		151 289	125 156
		151 289	125 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		156 185	10 724
Årets resultat		-3 182	-2 650
		153 003	8 074
Summa eget kapital		304 292	133 230
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	24	222 326	220 034
Summa långfristiga skulder		222 326	220 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	69
Skulder till koncernföretag		3 882	1 948
Övriga kortfristiga skulder		12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 468	100
Summa kortfristiga skulder		17 350	14 117
Summa skulder		239 676	234 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		543 968	367 380
POSTER INOM LINJEN			
Ställida säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	28	809 450	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	–3 183	–2 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 293	1 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–890	–1 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(–) av exploaterings- och projektfastigheter	3 823	–3 823
Minskning(+)/ökning(–) av rörelsefordringar	–169 916	–176 890
Minskning(–)/ökning(+) av rörelsесkulder	3 235	–36 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–163 748	–218 176
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	90	–1 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90	–1 100
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	–	215 139
Amortering av låneskulder	–	–8 000
Nyemission	180 502	–
Utbetald utdelning	–6 258	–5 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	174 244	202 133
Årets kassaflöde	10 586	–17 143
Likvida medel vid årets början	551	17 694
Likvida medel vid årets slut	11 137	551

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2014-01-01	125 156	16 247	-628	140 775
Aktieägartillskott		111		111
Balansering av föregående års resultat		-628	628	0
Utdelning		-5 006	-	-5 006
Årets resultat			-2 650	-2 650
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	125 156	10 724	-2 650	133 230

Antal utestående aktier per 2014-12-31 före utspädning är 31 288 942 st.

Antal utestående aktier per 2014-12-31 efter full utspädning är 33 288 942 st (160 000 teckningsoptioner innehålls av koncernen Magnolia Bostad).

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	10 724	-2 650	133 230
Balansering av föregående års resultat		-2 650	2 650	0
Nyemission	26 133	167 366		193 499
Emissionskostnad		-12 996		-12 996
Utdelning		-6 258		-6 258
Årets resultat			-3 182	-3 182
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	156 185	-3 182	304 292

Antal utestående aktier per 2015-12-31 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2015-12-31 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehålls av koncernen Magnolia Bostad).

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 2014 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättande av finansiella rapporter.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisning en krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där bedömningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras beskrivs nedan.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Siffrorna i rapporten baseras på konsolideringssystemet som är i kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltalet.

Bolagets säte

Moderbolaget Magnolia Bostad AB är ett holdingbolag och bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Även dotterbolagen i koncernen bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Dotterbolagens säte framgår nedan under not 14 om andelar i koncernföretag. Huvudkontorets adress är Grev Turegatan 11 A, Box 5853, 102 40 Stockholm.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

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

Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärdet.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Licenser	5 år
----------	------

Goodwill	10 år
----------	-------

Maskiner och inventarier	3–5 år
--------------------------	--------

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisad som bokslutsdisposition i moderbolagets resultaträkning. Goodwill är hämförligt till strategiska förvärv och dessa immateriella tillgångar förväntas ge avkastning under en period av minst 10 år.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Exploterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehålls 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.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen vinstavräknar successivt från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter, och (ii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Redovisade intäkter baserar sig på försäljningsgrad, där försäljningsgrad utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. 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.

Vinstavräkning från projektutveckling av hyresrätter

Koncernen vinstavräknar från och med den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, och (ii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Koncernen ställer vissa garantier för projektet, bland annat en begränsad vakansgaranti. Generellt reserverar koncernen för 50% av sådan vakansrisk. Koncernen reserverar även 10% av projektvinsten för andra kostnadsrisker, motsvarande i normalfallet ca 1,5-2,0% av entreprenadkostnaden exklusive moms. 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.

Vinstavräkning från projektledningsavtal

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

Hyresintäkter

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.

Räntor

Finansieringskostnader aktiveras och löses upp löpande under lånets löptid genom att redovisas som räntekostnad.

Leasing

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.

Skatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den så kallade balansansatsen, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder, så kallade temporära skillnader. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats, vilket ger beloppet för den uppskjutna skatten. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen i den omfattning det är sannolikt att

beloppen kan utnyttjas mot framtidiga skattepliktiga resultat.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till skatt som debiteras av samma skattemändighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättning till anställda

Avgiftsbestämda pensioner

Bolagets förpliktelse för varje period utgörs av de belopp som bolaget ska bidra med för den aktuella perioden, följaktligen krävs inga aktuariella antaganden för att beräkna förpliktelsen eller kostnaden och det finns inga möjligheter till några aktuariella vinster eller förluster.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmende inflytande och en mer betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvmetoden. I koncernens balansräkning redovisas de enskilda bolagens obeskattade reserver uppdelade på eget kapital och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen redovisas som uppskjuten skatt den skatt som är hänförlig till årets förändring av obeskattade reserver.

Internvinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Goodwill

Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterföretag det beräknade marknadsvärdet av företagets identifierade nettotillgångar enligt förvärvsanalysen, utgörs skillnaden av koncernmässig goodwill, vilken skrivs av över uppskattad ekonomisk livslängd.

Intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestäm-

mande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisas andelar i intresseföretag 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".

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhangande 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.

Nästående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Näståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Samtliga transaktioner har skett enligt marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget

Utöver de näståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget näståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 16 om andelar i koncernföretag nedan.

Not 1 Inköp och försäljning inom koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Försäljning som avser koncernföretag	–	–	4 113	–
Inköp som avser koncernföretag	–	–	–	–
Summa	–	–	4 113	–

Not 2 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	42 293	11 969	–	–
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	821 714	127 440	–	–
Övriga rörelseintäkter	11 715	1 132	4 113	–
Summa	875 722	140 541	4 113	–

Not 3 Operationella leasingavtal – leasegivare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal – leasegivare med återstående löptid överstigande 1 år				
Inom ett år	53 354	9 249	–	–
Mellan ett och fem år	199 389	46 244	–	–
Summa	252 743	55 493	–	–
Årets intäkt för operationella leasingavtal – leasegivare uppgår till	42 293	11 969	–	–

Not 4 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	–324	–359	–200	–100
Skatterådgivning	–	–	–242	–
R3				
Revisionsuppdrag	–	–175	–	–
Parsells Revisionsbyrå				
Revisionsuppdrag	–41	–	–	–
Summa	–365	–534	–442	–100

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 5 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Framtida leasingavgifter avseende operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande 1 år				
Inom ett år	–4 940	–5 012	–	–
Mellan ett och fem år	–4 856	–3 180	–	–
Summa	–9 796	–8 192	–	–
Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till	–3 303	–1 642	–	–
(Varav kostnad för förhyrda lokaler)	(–2 821)	(–1 324)	(–)	(–)

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar, sociala kostnader och sjukfrånvaro

Medelantalet anställda koncernen	2015		2014		Könsfördelning ledande befattningshavare	2015		2014	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män		Antal män	Antal kvinnor	Antal män	Antal kvinnor
Moderbolaget	1	1	-	-	Styrelse	5	-	3	-
Totalt i moderbolaget	1	1	-	-	Ledning	3	1	2	1
Dotterföretag	22	12	8	5					
Totalt i dotterföretag	22	12	8	5					
Totalt i koncernen	23	13	8	5					

Löner och andra ersättningar	2015		2014	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Moderbolaget				
Löner och andra ersättningar	-1 814	-	-	-
(Varav tantiem och dylikt)	(-)	(-)	(-)	(-)
Sociala kostnader	-570	-	-	-
Pensionskostnader inklusive sociala avgifter	-393	-	-	-
Dotterbolag				
Löner och andra ersättningar	-4 600	-12 214	-1 657	-4 698
(Varav tantiem och dylikt)	(-785)	(-2 554)	(-)	(-)
Sociala kostnader	-927	-2 910	-744	-2 338
Pensionskostnader inklusive sociala avgifter	-579	-1 537	-158	-666

Moderbolaget har under 2015 1(0) anställd personal. Av koncernens pensionskostnader avser -782 (-158) tkr bolagets styrelse och ledande befattningshavare.

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

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier	Summa
Fredrik Holmström, styrelsens ordförande	167	0	0	167
Erik Paulsson, ledamot	100	0	0	100
Andreas Rutili, ledamot	100	0	0	100
Risto Silander, ledamot	100	0	0	100
Fredrik Tibell, ledamot	100	0	0	100
Fredrik Lidjan, verkställande direktör ¹⁾	1 650	0	0	1 650
Andreas Rutili, f.d verkställande direktör	299	0	78	377
Övriga ledande befattningshavare (3 personer) ²⁾	3 113	785	704	4 602
Summa	5 629	785	782	7 196

¹⁾ Ersättning för VD har fakturerats enligt konsultavtal. Avtalets uppsägningstid är tre månader.

Fredrik Lidjan innehar 5 000 aktier i Magnolia Holding 3, organisationsnummer 559016-4140.

²⁾ Övriga ledande befattningshavare har normalt tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 7 Av- och nedskrivningar samt utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Årets av- och nedskrivningar samt utrangering				
Goodwill	-1 200	-1 200	-	-
Övriga immateriella tillgångar	-8 164	-93	-	-
Maskiner och inventarier	-148	-106	-	-
Summa avskrivningar	-9 513	-1 399	-	-

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultatandel från intresseföretag	-120	-1152	-	-
Summa	-120	-1152	-	-

Not 9 Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade till 357,1 (47,3) mkr och rörelsemarginalen förbättrades till 40,8 (33,7) procent. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 252,5 (58,2) mkr, bland andra avyttrades projekten Mariastaden och Bryggeriet i Helsingborg, Kanikenäsholmen i Karlstad, Limhamns läge i Malmö och Nyby i Uppsala.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter – koncern	-	-	18 189	12 174
Ränteintäkter – externa	1 778	3 412	92	446
Ränteintäkter – intresseföretag	802	-	301	-
Summa	2 580	3 412	18 582	12 620

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader - externa	-45 739	-19 083	-18 393	-13 157
Övriga finansiella kostnader	-6 670	-1 857	-2 428	-1 632
Summa	-52 409	-20 940	-20 821	-14 789

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-439	-439	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-125	-169	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-564	-608	-	-
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	307 284	29 804	-3 183	-2 650
Skatt enligt gällande svensk skattesats	-67 602	-6 557	700	583
Effekt av ej avdragsgilla avskrivningar på goodwill	-264	-264	-	-
Effekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-4 965	-674	-3	-4
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	76 053	12 809	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3 908	-5 669	-697	-579
Övrigt	122	-254	-	-
Redovisad effektiv skatt	-564	-608	-	-

Skattekostnaden understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga. Ingen uppskjuten skatt har beräknats då dessa underskott sannolikt ej kommer att utnyttjas. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtidens skattemässiga vinster.

Not 13 Goodwill

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 000	12 000	–	–
Ingående avskrivningar	–6 054	–4 854	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–1 200	–1 200	–	–
Utgående ackumulerad avskrivning	–7 254	–6 054	–	–
Utgående planenligt restvärde	4 746	5 946	–	–

Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 475	392	–	–
Inköp	607	8 083	–	–
Utrangering	–8 012	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 070	8 475	–	–
Ingående avskrivningar	–171	–78	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–152	–93	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–323	–171	–	–
Utgående planenligt restvärde	746	8 304	–	–

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	394	306	–	–
Inköp	525	88	–	–
Utrangering	–248	–	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	671	394	–	–
Ingående ackumulerade av- och nedskrivningar	–195	–89	–	–
Utrangering	108	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–145	–106	–	–
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	–232	–195	–	–
Utgående restvärde	439	199	–	–

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 822	88 822
Utgående bokfört värde	88 822	88 822

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2015-12-31

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital	Resultat 2015	Bokfört värde
Norefjell i Oslo Invest AB	556746-2923	Stockholm	319 567	100%	29 242	–1	14 385
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	708 930	100%	103 288	76 343	74 437
Summa							88 822

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	39 832	4 525	1 850	1 450
Uppskrivning	–	39 000	–	–
Årets investeringar	75 437	409	200	400
Nedskrivningar	–	–2 950	–	–
Omföring mot dotterbolagsaktier	–113 389	–	–	–
Årets andel av intressebolagets resultat	20	–1 152	–	–
Summa redovisat värde i koncernen	1 900	39 832	2 050	1 850

Intresseföretag	Andel, %	Org.nr.	Säte	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolagets innehav					
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45%	556871-5717	Borlänge	2 050	1 850
				2 050	1 850
Koncernens innehav					
Svenska Husgruppen Intressenter AB	45%	556871-5717	Borlänge	1 850	1 639
Söderblick Utveckling AB	50%	556849-9445	Stockholm	25	25
Söderblick Produktion AB	50%	556849-9452	Stockholm	25	25
Magnolia Senap AB	50%	556887-5925	Stockholm	–	25
Moutarde Holding AB	50%	556910-7856	Stockholm	–	38 118
Totalt				1 900	39 832

Not 18 Avsättning för skatter

Koncernen 2015-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder (netto) är hämförliga till följande poster			
Vid årets början	–	169	169
Periodiseringsfonder	–	122	122
Byggnad och mark (övertagande vid förvärv)	–	1 804	1 804
Summa	–	2 095	2 095

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt 36 688 (12 233) tkr.

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Andel, %	Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	30 614	30 614	–	–	–
Avgående tillgångar	–	–	–	–	–
Summa	30 614	30 614	–	–	–

Specifikation av värdepapper

Norefjell Prosjektutvikling AS	15,93 %	30 614	30 614	–	–
		30 614	30 614	–	–

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	15 109	14 950	–	–
Reversfordringar	263 832	–800	–	–
Depositioner	4	959	–	–
Summa	278 945	15 109	–	–

Not 21 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde	424 231	209 608	3 823	–
Pågående nybyggnad	107 771	291 236	–	3 823
Förvärv	816 470	–	–	–
Försäljning	–209 637	–76 613	–3 823	–
Summa	1138 835	424 231	–	3 823

Not 22 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	185 489	126 706	–	–
Övriga poster	18 632	60 246	21 228	1
Summa	204 121	186 952	21 228	1

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda räntekostnader	–	74	85	74
Övriga poster	1 981	443	108	–
Summa	1 981	517	193	74

Not 24 Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år				
Banklån	504 659	268 353	–	–
Obligationslån	226 000	226 000	222 326	220 034
Summa	730 659	494 353	222 326	220 034
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år				
Banklån	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–
Summa långfristiga räntebärande skulder	730 659	494 353	222 326	220 034

Not 25 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år				
Lån	109 647	–	–	–
Depositioner	409	100	–	–
Summa	110 056	100	–	–
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år				
Lån	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–
Summa övriga långfristiga skulder	110 056	100	–	–

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna personalkostnader	5 827	982	247	–
Upplupna räntekostnader	3 572	361	–	–
Förutbetalda intäkter	8 213	5 223	–	–
Övriga poster	32 343	4 180	1 221	100
Summa	49 955	10 746	1 468	100

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	467 863	258 990	–	–
Andelar i koncernföretag	264 229	56 000	–	–
Summa	732 092	314 990	–	–

Not 28 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	609 450	–	609 450	–
Övriga borgensåtaganden	250 000	–	200 000	–
Summa	859 450	–	809 450	–

Stockholm den 13 april 2016

Risto Silander
Ledamot

Fredrik Holmström
Ordförande

Erik Paulsson
Ledamot

Andreas Rutili
Ledamot

Fredrik Tibell
Ledamot

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 13 april 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om års- och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 62-83.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innehåller att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och

koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utföra granskning åtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innehåller också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Magnolia Bostad AB (publ) för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har

ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 april 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Rapportdatum 2016

Finansiell kalender

- Rapport januari-mars: 17 maj 2016
- Rapport januari-juni: 23 augusti 2016
- Rapport januari-september: 22 november 2016
- Bokslutskommuniké: 24 februari 2017

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital (exklusive minoritet)

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning

Resultat per aktie före utspädning

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier före utspädning

Resultat per aktie efter utspädning

Årets resultat dividerat med medelantalet utestående aktier efter utspädning

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetens andel av eget kapital med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutningen

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus icke räntebärande skulder

Totalyta

Totalyta utgörs av bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA)

Vinstmarginal

Vinst efter finansiella poster i procent av summa intäkter

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
1 januari– 30 juni
2016

Q2

April–juni 2016

Kvartalet i korthet

mkr	Q2	
	2016	2015
Nettoomsättning	433,5	88,8
Rörelseresultat	115,4	53,8
Resultat efter skatt	86,2	37,2
Resultat per aktie, kr	1,71	0,86
Eget kapital (30 juni)	904,3	651,9
Eget kapital per aktie, kr	20,63	15,28

Väsentliga händelser under kvartalet

• Förvärv av byggrätter avseende cirka 700 bostäder i centrala Söderläje. Bolaget säljer samtidigt 436 hyresrätter som ska utvecklas i projektets första etapp till SPP Fastigheter. Fastighetsvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 750 mkr.

- Försäljning av 454 hyresrättslägenheter i projektet Senapsfabriken etapp 1 Uppsala till SEB. Fastighetsvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 1 miljard kronor.
- Försäljning av drygt 300 hyresrätter i projektene Tegelslagaren och Tegelmästaren i Vallentuna till SEB. Fastighetsvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 500 miljoner kronor. Affären är villkorad av köparens finansiering och är därmed ej vinstavräknad under kvartalet.
- Förvärv av projektet Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala, bestående av drygt 14 000 kvm mark samt cirka 4 000 kvm uthyrdta lokaler. Magnolia Bostad kommer här att driva detaljplan för att utveckla bostadsbyggrätter på fastigheten och avser att uppföra cirka 700 bostäder. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 150 miljoner kronor.
- Magnolia Bostad vinner ytterligare två markanvisningstävlingar, en i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsgärdet i Örebro kommun samt en i Åkersberga, Österåkers kommun. Sammanlagt avser markanvisningarna 410 bostäder.
- Emission av ett säkerställt obligationslån om 600 mkr med en ränta om Stibor 3m +6,25 procent, vilket har tagits upp till handel på Nasdaq First North Bond Market.
- Bolaget har i kvartalet reserverat cirka 28 miljoner kronor i projektet Nyby Lilium i Uppsala. Detta till följd av att bolaget och Uppsala kommun gjort olika tolkningar av detaljplanen vilket lett till lägre exploateringsgrad än tidigare beräknat.
- Anställning av ytterligare 12 personer. Magnolia Bostad har efter dessa rekryteringar 46 medarbetare.

Koncernens nyckeltal

mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Nettoomsättning	433,5	88,8	643,4	108,1	875,7
Rörelseresultat	115,4	53,8	214,8	199,8	357,1
Rörelsemarginal, %	26,6	60,6	33,4	184,8	40,8
Resultat efter finansiella poster	86,2	37,2	172,0	175,9	307,3
Periodens resultat	86,2	37,2	172,0	175,9	306,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235,3	-90,5	-257,4	-59,6	-149,5
Avkastning på eget kapital, %	8,5 ¹⁾	9,2 ¹⁾	19,3 ¹⁾	67,6 ¹⁾	61,8 ¹⁾
Soliditet, %	37,7	38,8	37,7	38,8	40,8
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,71 ¹⁾	0,86 ¹⁾	3,72 ¹⁾	4,53 ¹⁾	7,60 ¹⁾
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	37 982 283 ²⁾				
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	4,3	10,1	16,2	26,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,3	4,9	8,2	6,9
Eget kapital per aktie, kr	20,63 ¹⁾	15,28 ¹⁾	20,63 ¹⁾	15,28 ¹⁾	17,90 ¹⁾

¹⁾ Exklusiv minoritet ²⁾ 160 000 teckningsoptioner innehålls av koncernen Magnolia Bostad.

Magnolia Bostad rapporterar det andra kvartalet 2016

Årets andra kvartal har präglats av en hög utvecklingstakt i projektportföljen. Vi har vuxit med cirka 1 500 bostäder sedan utgången av första kvartalet 2016 och har nu drygt 9 000 planerade bostäder i portföljen, en ökning med nästan 60 procent under en 12-månadersperiod. Vi har genom våra förvärv under kvartalet även etablerat oss på två nya orter, Södertälje och Åkersberga.

Magnolia Bostads redovisar idag det andra kvartalet 2016. Bolaget redovisar för perioden april-juni ett rörelseresultat om 115,4 mkr (53,8). Resultatet efter skatt uppgick till 86,2 mkr (37,2).

Affärer under kvartalet

I maj avyttrade Magnolia Bostad Senapsfabrikens etapp 1, omfattande 454 hyresrätter, till SEB:s bostadsfond Domestica III.

2015 förvärvade Magnolia Bostad majoriteten av projekt Senapsfabriken, vilket gjorde att projektet omvärdades vid övergång från intressebolag till dotterbolag. Det egna kapitalet i koncernen ökade då med knappt 90 miljoner kronor hänförligt till den mark som såldes i maj. Denna tidigare bokföringsmässiga vinst realiseras i och med denna transaktion. Ytterligare positivt är att försäljningslikviden för marken vid tillträdet uppgår till 300 miljoner kronor.

I juni utökade vi projektet Senapsfabriken med cirka 700 bostäder i en tredje etapp, då vi förvärvade den angränsande fastigheten till etapp 1 och 2. Idag består Senapsfabriken av projekt motsvarande cirka 2 200 bostäder, varav Magnolia Bostads andel uppgår till 1 800.

Vi har under andra kvartalet även genomfört ett förvärv i Södertälje. En del av de hyreslägenheter som kommer att utvecklas på fastigheten avyttrades till SPP Fastigheter. I Vallentuna genomfördes även en försäljning till SEB:s bostadsfond



en står vi väl rustade för att bli den ledande utvecklaren av bostäder i Sverige.

Fortsatt tillväxt

Magnolia Bostad är inne i en mycket expansiv fas, både då det gäller nya bostadsprojekt och rekrytering. Under kvartalet förstärkte vi organisationen med inte mindre än tolv nya medarbetare till Stockholm och Helsingborg. Fredrik Westin kommer under hösten tillträda som ny CFO och ta plats i ledningsgruppen. Nuvarande CFO och vice VD, Erik Rune, kommer att fortsätta som vice VD och blir chef för avdelning Affärsutveckling. Vi har nu 50 procent kvinnor i organisationen, något som vi tycker är mycket roligt med tanke på att vi verkar i en traditionellt sett mycket mansdominerad bransch.

Vår ambition är att under andra halvan av 2016 fortsätta expansionen av vår projektportfölj i samma snabba takt.

Stockholm i augusti 2016

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Domestica II. Affären är Magnolia Bostads femte med SEB. Affären är villkorad av köparens finansiering.

Vi har även arbetat aktivt med markanvisningstävlingar och har under kvartalet vunnit två stycken: en i Örebro, där vi sedan tidigare har projekt i Södra Ladugårdsgården, samt en i Åkersberga. På dessa marker planerar Magnolia Bostad uppföra sammanlagt 410 bostäder med planerad byggstart 2017.

Finansiering

Under andra kvartalet genomförde vi en obligationsemission om 600 mkr. Det stora intresset illustrerar investerarnas tillit till Magnolia Bostad och med den nya finansiering-

Marknad

Marknadens utveckling

Bostadsbyggandet har accelererat markant de senaste två åren i Sverige och bedöms ligga på 45 000 till 50 000 påbörjade bostäder per år under åren 2015 – 2016. Dock byggs det fortfarande inte i den takt som behovet kräver, vilket innebär att den del av byggsbehovet som inte uppfylls nu istället läggs på framtiden. Boverket reviderade därmed i juni 2016 sin byggsbehovsprognos för behovet av nya bostäder för de närmaste tio åren, fram till 2025, vilken nu bedöms vara 710 000. En större del av dessa, 440 000, bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 nya bostäder.

Investeringsmarknaden präglades under det andra kvartalet av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, vilka enligt Newsec utgjorde cirka 25 procent av den totala transaktionsvolymen. Det andra kvartalets transaktionsvolym (transaktioner över 100 mkr) uppgick till cirka 62 miljarder kronor, jämfört med föregående kvar- tal som låg på drygt 25 miljarder kronor. Den totala transaktionsvolymen för första halvåret 2016 uppgick till därmed till 87 miljarder kronor att jämföra med 58 miljarder kronor för samma period 2015.

Sett till volym under första halvåret 2016 var det enskilt största segmentet enligt Newsec kontorsfastigheter, vilket stod för 44 procent. Bostadsfastigheter låg på andra plats med 23 procent av den totala transaktionsvolymen.

Prognoserna för den totala transaktionsvolymen 2016 uppskattas till 150-170 miljarder (transaktioner över 100 mkr). Den totala transaktionsvolymen (transaktioner över 100 mkr) för 2015 uppgick till 134 miljarder kronor, vilket var en hög nivå men något lägre än transaktionsvolymen 2014 (149 miljarder).

Hyresrätter

Enligt IPD Svenskt Bostadsindex var totalavkastningen på bostäder i Sverige 10,6 procent under 2015, varav värdeökning uppgick till cirka 7 procent (siffrorna baseras på IPD Svenskt Fastighetsindex samt bostadsfastigheter från 19 kommunägda bostadsföretag).

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låga risker. Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö under inledningen av 2016 uppskattas av Newsec till 1,70 procent, 2,00 procent respektive 2,80 procent.

Bostadsrätter

Den senaste månaden har bostadsrättspriserna på riksniivå minskat något, -1 procent. På årsbasis har dock priserna på bostadsrätter ökat med 10 procent. Enligt mäklarstatistik såldes rekordmånga bostadsrätter och villor mätt på såväl första halvåret som på kvartal två i år. Förra årets motsvarande perioder, som då var rekord, överträffades med 2-3 procent. Trots rekordvolymen i år såldes 15 procent färre objekt i juni än samma månad förra året. Det tyder på att många passade på att sälja och köpa innan amorteringskravet började gälla den 1 juni.

Storstadsregionernas bostadsmarknader har gått mycket starkt de senaste två åren. Efter flera år med tendenser till överhettning rapporterar nu mäklarna att det skett en tydlig dämpning på storstadsregionernas bostadsmarknader under det andra kvartalet. Enligt SBAB:s Mäklarbarometer har både efterfrågan, prisutveckling och budgivning tappat fart samtidigt som försäljningstiderna har ökat. Inför det tredje kvartalet väntas fortsatt dämpad efterfråge- och prisutveckling samtidigt som försäljningarna väntas ta längre tid och ske under mindre budgivning.



Tegelslagaren och Tegelmästaren Åby Ängar, Vallentuna

I Åby Ängar i centrala Vallentuna kommer Magnolia Bostad att uppföra två kvarter om cirka 300 hyresrätter. Lägenheterna kommer variera i storlek från 1 till 4 rum och kök med privata innergårdar. I bottenvåningen förläggs lokalytor för kommersiell verksamhet och under husen kommer garage att byggas.

Bostäderna avyttrades i juni 2016 till SEB:s Bostadsfond Domestica II. Affären är villkorad av köparnas finansiering.

Projektfakta

Område: Centrala Vallentuna
Ägandeform: Hyresrätt
Omfattning: 300 bostäder
Arkitekt: ETTELVA Arkitekter
Planerad inflyttning: 2018-2019

Magnolia Bostads projektportfölj

I tabellerna på denna och kommande sida redovisas pågående och kommande projekt, sålda projekt under produktion samt fastigheter under avyttring per den 30 juni 2016. Intressebolag inkluderas ej.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT			Ägande-form	Planerat antal bostäder	Brutto-area (kvm)	BOA (kvm)	Bedömd prod. start		Bedömt färdigställande
Projekt	Fastighet	Ort					Fas	2016	
Varvet Townhouse ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	8	800	700	●	2016	2018
Segelflygaren ¹⁾	Glidplanet 1	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	13 500	10 000	●	2016	2018
Tegelslagaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:166	Åby Ängar, Vallentuna	HR	157	8 100	6 150	●	2016	2019
Tegelmästaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:171	Åby Ängar, Vallentuna	HR	160	8 100	5 950	●	2016	2019
Senapsfabriken, etapp 2 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 3	Kungsängen, Uppsala	HR	650	39 000	27 000	●	2016	2020
Torgkvarteren ¹⁾	Del av Väppeby 7:7	Bålsta torg, Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000	●	2017	2019
Konstnären ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Östra Sala Backe, Uppsala	HR	110	6 700	5 200	●	2017	2019
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Norrbacka, Sigtuna	HR	180	15 000	11 500	●	2017	2019
Fasanen ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.	Arlöv, Burlöv	HR	250	16 500	12 500	●	2017	2019
Sländan, etapp 2 & etapp 3 ¹⁾	Sländan 5	Södertälje	HR/BR	260	10 300	8 000	●	2017	2019
Nätverket ¹⁾	Husby 3:3	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	HR	300	12 000	8 900	●	2017	2019
Sportflygaren ¹⁾	Del av Nikolai 3:63 mfl	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	110	8 000	6 200	●	2017	2019
Ångloket ¹⁾	Ängby 1:1	Ängby, Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000	●	2017	2020
Frihamnen ³⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Göteborg	Hotell	-	12 000	-	●	2018	2020
Frihamnen ¹⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Göteborg	HR	150	10 500	8 000	●	2018	2020
Oceanhamnen ¹⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Oceanhamnen, Helsingborg	HR	110	8 500	6 500	●	2018	2020
Lommarstranden ¹⁾	Del av Tälje 4:62	Lommarstranden, Norrtälje	HR	200	15 000	11 000	●	2018	2020
Skogskarlen	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000	●	2018	2020
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Orminge centrum, Nacka	HR	400	35 000	25 000	●	2018	2021
Norra kajen ¹⁾	Norr malm 3:18 & 4:2	Norra kajen, Sundsvall	HR/BR	600	40 000	30 000	●	2018	2021
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:21 m.fl.	Södra Råbylund, Lund	HR	330	23 800	18 000	●	2018	2020
Instrumentet	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	4 700	●	2019	2020
Senapsfabriken, etapp 3 ¹⁾	Kungsängen 29:2	Kungsängen, Uppsala	HR/BR	700	40 000	29 000	●	2019	2021
Summa				5 755	386 700	276 300			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

Fas:

● Planarbete

● Konceptutveckling och försäljning

● Byggnation

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, ÄR=Äganderätt

BOA (Pågående och kommande projekt samt fastigheter under avyttring): Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablonlåt.

Med antalet sålda bostadsrätter avses antalet lägenheter som sålts till bostadsrättsföreningen.

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION			Ägande-form	Antal bo-städer	Brutto-area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande
Projekt	Fastighet	Ort							
Nya Parken Allé	Publiken 1	Centrala Norrköping	HR	268	21 900	16 600	●	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Tibble, Kungsängen	HR	40	3 300	2 600	●	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Tibble, Kungsängen	HR	93	6 600	5 200	●	2014	2016
M6	Muttern 6	Södermalm, Stockholm	BR	55	2 900 ³⁾	2 900	●	2015	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	●	2015	2017
Kanikenäsholmen ¹⁾	Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	216	15 700	12 300	●	2015	2018
Maria Forum ¹⁾	Slagan 1	Mariastaden, Helsingborg	HR	292	14 700	12 500	●	2015	2018
Limhamn ¹⁾	Kölen 1 & Tankloket 1	Limhamn, Malmö	HR	280	15 900	12 100	●	2015	2018
Bryggeriet ¹⁾	Norrländ 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	●	2015	2019
Nyby Lilium ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	HR	325	19 500	15 200	●	2015	2019
Varvet ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	92	7 900	6 100	●	2016	2018
Maria Mosaik ¹⁾	Arkeologen 1 & Antikvarien 1	Maria Station, Helsingborg	HR	345	20 000	16 000	●	2016	2019
Senapsfabriken, etapp 1 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 2	Kungsängen, Uppsala	HR	454	26 800	19 400	●	2016	2019
Sländan, etapp 1 ¹⁾	Sländan 5	Södertälje	HR	436	24 400	19 000	●	2016	2019
Summa				3 313	205 200	159 350			
Summa pågående projekt och sålda projekt under produktion				9 068	591 900	435 650			

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

³⁾ Boarea

FASTIGHETER UNDER AVYTTRING			Ägande-form	Antal bo-städer	Brutto-area (kvm)	BOA (kvm)
Projekt	Fastighet	Ort				
Senapsfabriken ¹⁾²⁾	Kungsängen 25:1, kv 1	Uppsala	BR	400	29 000	22 000
Kopplingsboxen 26	Kopplingsboxen 26	Stockholm	BR	20	1 130	870
Summa				420	30 130	22 870

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

²⁾ Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2016			Ägande-form	Antal bo-städer	Brutto-area (kvm)	BOA (kvm)
Projekt	Fastighet	Ort				
Valsta Torg	Sigtuna Valsta 3:190	Valsta centrum, Sigtuna	BR	42	1 960 ²⁾	1 960
Traversen 18	Traversen 18	Sollentuna	HR	230	16 800	13 200
Summa				272	18 760 ²⁾	15 160

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Boarea

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, ÅR=Äganderätt

BOA (Pågående och kommande projekt samt fastigheter under avyttring): Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablonlåt.

Med antalet sålda bostadsrätter avses antalet lägenheter som sålts till bostadsrättsföreningen.

Fas:

● Planarbete

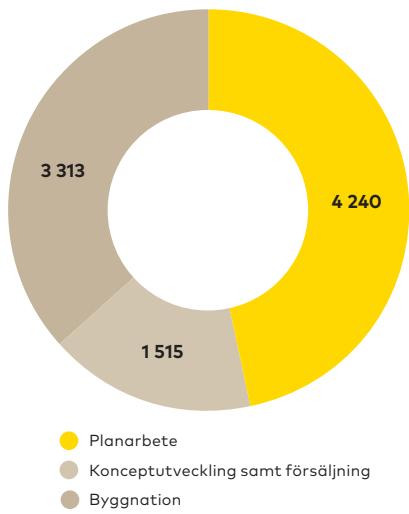
● Konceptutveckling och försäljning

● Byggnation

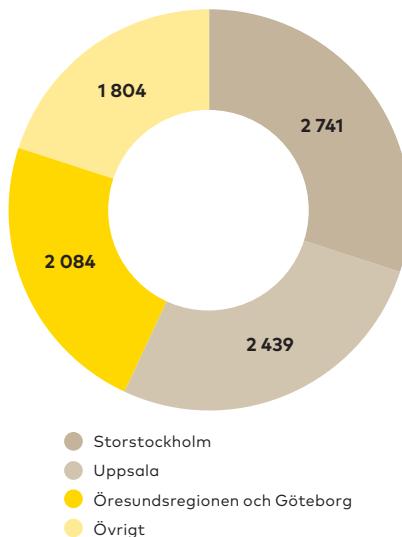
Magnolia Bostads projektportfölj i diagram

Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion per den 30 juni 2016

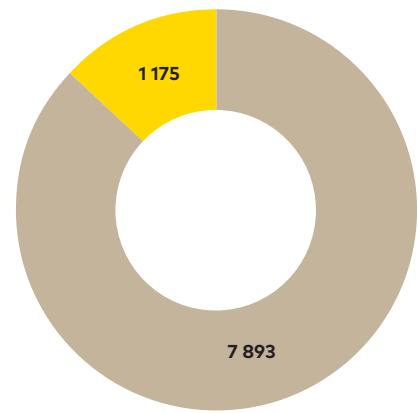
Planerat antal bostäder per utvecklingsfas¹⁾²⁾



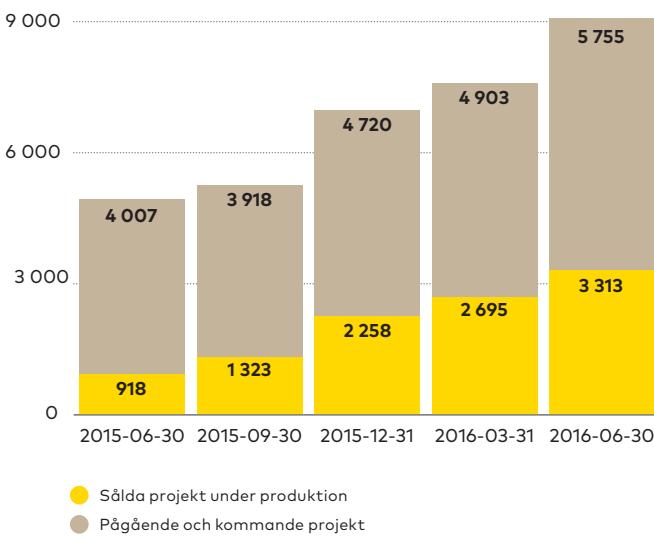
Planerat antal bostäder per geografiskt område¹⁾²⁾



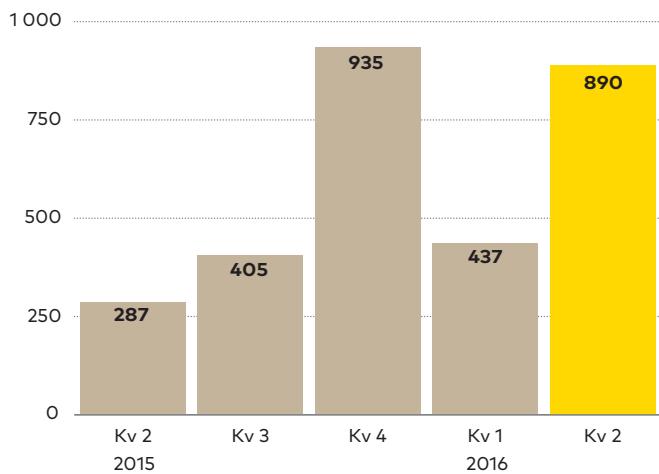
Planerat antal bostäder per upplåtelseform¹⁾²⁾



Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion, antal bostäder¹⁾²⁾



Antal produktionsstartade lägenheter¹⁾



Sålda lägenheter under andra kvartalet 2016

	Q2 2016	Q2 2015
Hyresrätter	890	287
Bostadsrätter ³⁾	11	0

Under årets andra kvartal ökade antalet bostäder i projektportföljen med 1 470 till 9 068 lägenheter. Produktion av 890 lägenheter inleddes, jämfört med 287 andra kvartalet 2015. Sålda lägenheter under kvartalet avsåg 890 hyresrätter och 11 bostadsrätter³⁾, i jämförelse med 287 hyresrätter och 0 bostadsrätter motsvarande period föregående år.

¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Fastigheter under avyttring/intressebolag är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

³⁾ Avser bostadsrätter med bindande avtal om försäljning till bostadsrättsinnehavare.



Maria Mosaik Maria Station, Helsingborg

Magnolia Bostads förslag för Maria stationsområde etapp 2 i Maria-staden siktar på att utveckla Maria Station till ett levande område med stadsmässiga kvaliteter och kontakt med naturen.

Förslaget innehåller två nya kvarter om cirka 345 hyresrätter som kommer att bidra till en levande, varierad och hållbar stadsmiljö.

Bostäderna avyttrades i mars 2016 till SPP Fastigheter.

Projektfakta

Område: Maria Station
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 345
Arkitekt: Ramböll
Planerad inflyttning: 2019

Finansiell utveckling

Resultat för andra kvartalet 2016

Nettoomsättningen för andra kvartalet 2016 uppgick till 433,5 mkr (88,8). Rörelseresultatet uppgick till 115,4 mkr (53,8). Omsättning och rörelseresultat för det andra kvartalet 2016 påverkades positivt av försäljning av hyresrättsprojekten Sländan etapp 1 i Södertälje och Senapsfabriken etapp 1 i Uppsala. Bolaget har reserverat cirka 28 miljoner kronor i projekt Nyby Lilium i Uppsala på grund av lägre explateringsgrad än tidigare beräknat. Försäljningen av 300 hyresrätter i Vallentuna till SEB är villkorad av köparens finansiering och är därmed ej vinstavräknad i kvartalet.

Finansnettot uppgick till -29,2 mkr (-16,6). Ökningen beror bland annat på brytkostnader i samband med refinansiering av utestående obligationslån för att uppnå lägre finansieringkostnad. Resultat före skatt uppgick till 86,2 mkr (37,2).

Balansräkning per den 30 juni 2016

Balansomslutningen vid utgången av det andra kvartalet 2016 uppgick till 2 397,1 mkr (1 681,8), vilket är en ökning med 715,3 mkr jämfört med 30 juni 2015. Ökningen beror bland annat på det nya obligationslån som emitterades i april 2016 samt redovisade projektvinster. Det egna kapitalet härförlikt till moderföretagets aktieägare uppgick under andra kvartalet 2016 till 780,2 mkr (573,4). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 124,1 mkr (78,5). Soliditeten uppgick till 37,7 procent (38,8).

Kassaflöde och finansiering

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 240,7 mkr (263,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per andra kvartalet till -235,3 mkr (-90,5). Under kvartalet uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -0,2 mkr (3,3). Finansieringsverksamheten uppgick totalt till 305,9 mkr (284,0). Under andra kvartalet genomförde vi en emission av ett säkertställt obligationslån om 600 mkr, vilket

har tagits upp till handel på Nasdaq First North Bond Market. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 30 juni 2016 till 1 233,4 mkr (885,5).

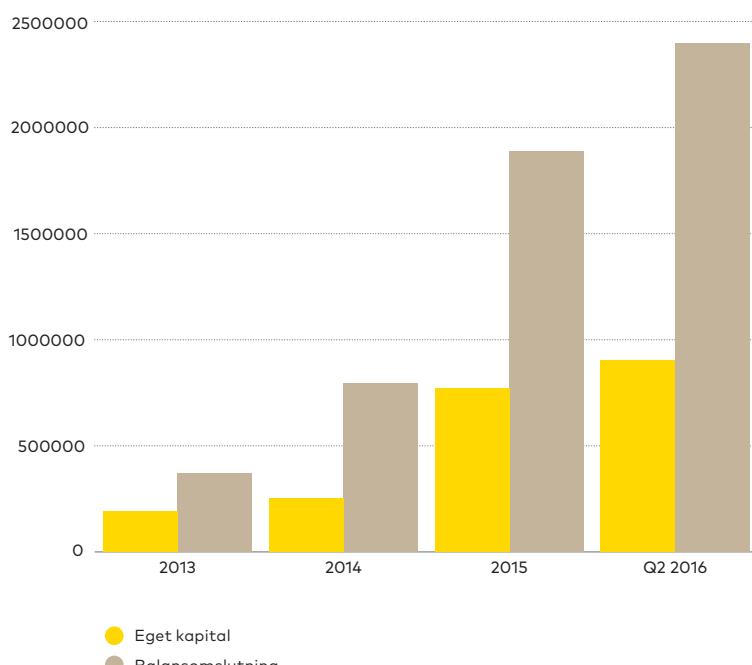
Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättande av finansiella rapporter. Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2015 och som där redovisas under tilläggsupplysningar på sidorna 78-79. Nyckeltalsdefinitioner överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2015 och återfinns där på sidan 88.

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Jämförelsesiffror inom parentes avser samma period föregående år.

Eget kapital och balansomslutning, tkr



Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,28 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 juni 2016 uppgick antalet aktieägare till 1 494 (998). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

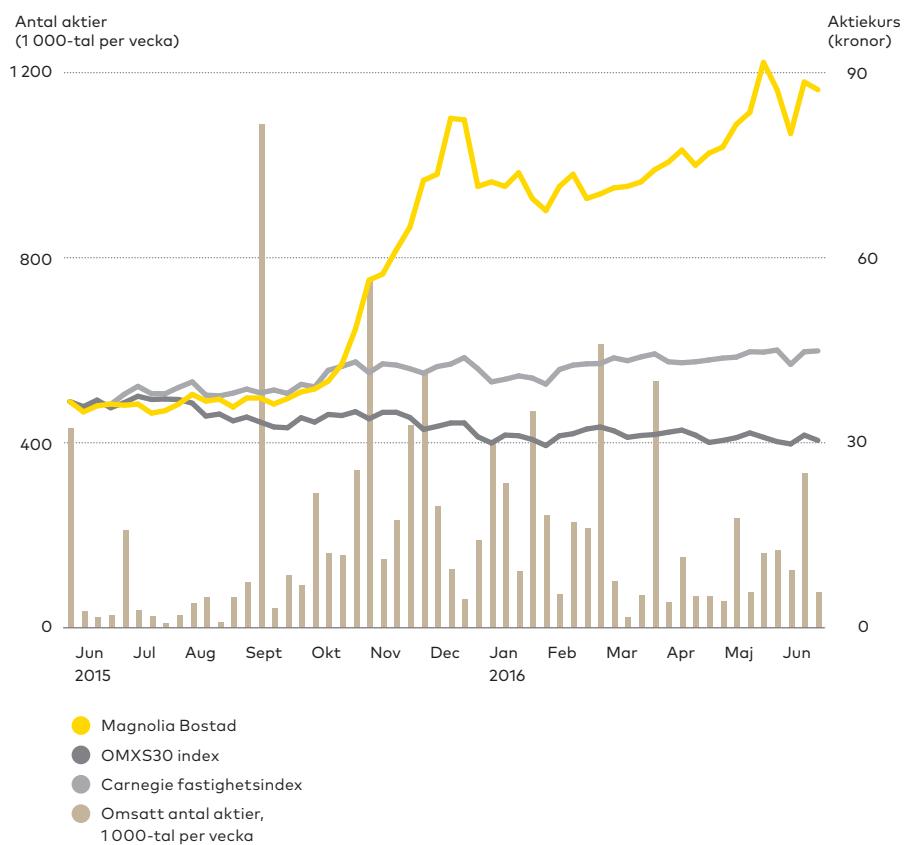
Betalkursen vid stängning den 30 juni 2016 var 89,00 kr. I genomsnitt genomfördes 74 transaktioner per handelsdag mellan den 1 april och den 30 juni 2016 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,8 mkr.

Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

Långsiktig utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt kommer att föreslås de kommande två åren och därfter en ökande andel.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2016		2015	
	Q2	Helår	Q2	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	32 377 832	35 100 058

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 30 juni 2016

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	1 006	Juridiska personer	165	90,90%	Sverige	1 428	94,45%
501–1 000	151	Privatpersoner, män	971	7,26%	Övriga Norden	10	0,25%
1 001–5 000	200	Privatpersoner, kvinnor	358	1,84%	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	48	4,44%
5 001–10 000	46				USA	2	0,17%
10 001–15 000	21				Övriga världen	6	0,69%
15 001–20 000	15						
20 001–	55						
Totalt	1 494	varav Sverigeboende	1 428	94,45%	Totalt	1 494	100%

Största aktieägarna per den 30 juni 2016

Aktieägare	Antal aktier	Aktiekapital	Andel av Röster
F.Holmström Fastigheter AB	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 121 252	8,25%	8,25%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 944 871	5,14%	5,14%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	1 831 194	4,84%	4,84%
Svolder Aktiebolag	1 107 557	2,93%	2,93%
Swedbank Robur Fonder	1 085 075	2,87%	2,87%
Dahlin, Martin	930 252	2,46%	2,46%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	421 866	1,12%	1,12%
Cliens Sverige Mixfond	368 264	0,97%	0,97%
Cliens Sverige	357 528	0,95%	0,95%
Summa 10 största ägarna	32 454 696	85,81%	85,81%
Övriga aktieägare	5 367 587	14,19%	14,19%
Totalt	37 822 283	100,00%	100,00%



Nätverket Hagby äng och kullar, Åkersberga

I juni 2016 vann Magnolia Bostad en markanvisningstävling avseende mark belägen i Åkerberga.

Cirka två kilometer väster om centrum växer ett nytt bostadsområde fram – Hagby Äng och Kullar. Här kommer Magnolia Bostad att uppföra cirka 300 yteffektiva hyresrätter om 1 och 2 rum och kök. Nätverket består av tre öppna kvarter och det nya torget kommer att fungera som en naturlig mötesplats i området.

Projektfakta

Område: Hagby äng och kullar
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 300
Arkitekt: LINK arkitektur AB
Planerad inflyttning: 2019

Koncernens resultaträkning

tkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	433 547	88 762	643 371	108 125	875 722
Summa intäkter	433 547	88 762	643 371	108 125	875 722
Rörelsens kostnader					
Produktion och driftskostnader	-311 682	-33 238	-417 758	-46 200	-648 576
Centraladministration	-7 726	-2 404	-11 903	-6 429	-12 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-391	-345	-871	-8 710	-9 513
Resultat från andelar i intresseföretag	1 606	978	2 002	450	-120
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	152 592	152 592
Rörelseresultat	115 354	53 753	214 841	199 828	357 113
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	613	-331	1 114	583	2 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29 808	-16 252	-43 989	-24 533	-52 409
Resultat före skatt	86 159	37 170	171 966	175 877	306 720
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-564
PERIODENS RESULTAT	86 159	37 170	171 966	175 877	306 720
Hämförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	64 780	32 558	140 823	171 266	287 606
Minoritetsintresse	21 378	4 611	31 143	4 611	19 114

Koncernens balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	4 146	5 346	4 746
Övriga immateriella anläggningstillgångar	657	544	746
Summa immateriella anläggningstillgångar	4 803	5 890	5 492
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	831	325	439
Summa materiella anläggningstillgångar	831	325	439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	3 960	2 130	1 900
Fordringar hos intresseföretag	23 541	23 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 614	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	227 561	10 626	278 945
Summa finansiella anläggningstillgångar	285 676	66 910	335 000
Summa anläggningstillgångar	291 310	73 125	340 931
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 030 421	1 131 131	1 138 835
Bostadsrätter	3 800	3 800	3 800
Kundfordringar	16 913	309	3 785
Fordringar hos intresseföretag	7 363	363	301
Övriga fordringar	802 489	207 306	204 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 089	1 841	1 981
Kassa och bank	240 677	263 889	193 358
Summa omsättningstillgångar	2 105 752	1 608 639	1 546 181
SUMMA TILLGÅNGAR	2 397 061	1 681 764	1 887 111

Koncernens balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151 289	151 289	151 289
Balanserat resultat	488 086	250 886	238 303
Periodens resultat	140 823	171 266	287 605
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	780 198	573 441	677 197
Minoritetens andel av eget kapital	124 112	78 465	92 969
Summa eget kapital	904 310	651 907	770 166
Avsättningar			
Avsättning för uppskjutna skatter	2 095	170	2 095
Övriga avsättningar	–	59 161	–
Summa avsättningar	2 095	59 330	2 095
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 016 154	873 484	730 659
Övriga långfristiga skulder	130 902	41 155	110 056
Summa långfristiga skulder	1 147 056	914 639	840 715
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	217 250	–	130 250
Leverantörsskulder	34 105	10 540	13 887
Skatteskulder	1 613	1 305	3 535
Övriga kortfristiga skulder	37 217	23 157	76 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 415	20 886	49 955
Summa kortfristiga skulder	343 600	55 888	274 134
Summa skulder	1 490 656	970 527	1 114 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 397 061	1 681 764	1 887 111

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	86 159	37 169	171 966	175 877	307 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-111 573	10 850	-228 166	-131 925	-398 257
	-25 414	48 019	-56 200	43 952	-90 973
Betald skatt	-756	527	-1 922	17	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
	-26 170	48 546	-58 122	43 969	-90 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	186 612	-49 290	147 739	-80 331	-143 811
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-306 738	-86 257	-339 135	-18 117	104 402
Minskning(-)/ökning(+) av rörelsесkulder	-89 048	-3 473	-7 860	-5 126	-19 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235 344	-90 473	-257 378	-59 604	-149 545
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-299	-8	-299	-607
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232	-170	-565	-312	-523
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-	-200
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	2	2
Investering i finansiella tillgångar	-	-3	-	-4 034	-5 235
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	3 775	-	6 775	6 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232	3 303	-573	2 132	212
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	193 084	-	193 084	180 502
Upptagna lån	580 875	203 586	580 875	203 586	471 350
Amortering av låneskulder	-237 184	-106 395	-237 783	-106 450	-340 302
Utbetald utdelning	-37 822	-6 258	-37 822	-6 258	-6 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 869	284 017	305 270	283 962	305 292
Periodens kassaflöde					
Likvida medel vid periodens början	170 384	67 041	193 358	37 399	37 399
Likvida medel vid periodens slut	240 677	263 888	240 677	263 889	193 358

Förändringar i eget kapital, koncernen

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Balansering av föregående års resultat			29 196	-29 196	0		0
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38 068			-38 068		-38 068
Nyemission	26 133		167 365		193 498		193 498
Emissionskostnad			-12 996		-12 996		-12 996
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Årets resultat			287 605	287 605	287 605	19 115	306 720
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	-	238 303	287 605	677 197	92 969	770 166

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Balansering av föregående års resultat			29 196	-29 196	0		0
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38 068			-38 068		-38 068
Nyemission	26 133		167 365		193 498		193 498
Emissionskostnad			-415		-415		-415
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Periodens resultat			171 266	171 266	171 266	4 611	175 877
Belopp vid periodens utgång 2015-06-30	151 289	-	250 886	171 266	573 441	78 465	651 907

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	151 289	-	238 303	287 605	677 197	92 969	770 166
Balansering av föregående års resultat			287 605	-287 605	0		0
Utdelning			-37 822		-37 822		-37 822
Periodens resultat			140 823	140 823	140 823	31 143	171 966
Belopp vid periodens utgång 2016-06-30	151 289	-	488 086	140 823	780 198	124 112	904 310

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2016 apr–jun	2015 apr–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2015 jan–dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2 000	–	2 000	–	4 113
Summa intäkter	2 000	–	2 000	–	4 113
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	–2 087	–415	–3 672	–439	–2 625
Centraladministration	–1 347	–633	–2 007	–1 065	–2 432
Rörelseresultat	–1 434	–1 048	–3 679	–1 503	–944
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 640	4 639	9 293	9 289	18 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	–20 745	–5 272	–25 843	–10 501	–20 821
Resultat före skatt	–17 540	–1 681	–20 229	–2 716	–3 183
PERIODENS RESULTAT	–17 540	–1 681	–20 229	–2 716	–3 183

Moderbolagets balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	88 822	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag	234 026	234 016	234 026
Andelar i intresseföretag	2 050	1 850	2 050
Fordringar hos intresseföretag	23 541	27 241	26 941
Summa finansiella anläggningstillgångar	348 439	351 929	351 839
Summa anläggningstillgångar	348 439	351 929	351 839
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	–	–	–
Kundfordringar	–	3	–
Fordringar hos koncernföretag	473 366	15 162	159 307
Fordringar hos intresseföretag	364	363	265
Övriga fordringar	21 477	27	21 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430	47	193
Kassa och bank	11 321	185 668	11 137
Summa omsättningstillgångar	506 958	201 271	192 129
SUMMA TILLGÅNGAR	855 397	553 201	543 968

Moderbolagets balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	151 289	151 289	151 289
	151 289	151 289	151 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	115 180	168 767	156 185
Periodens resultat	-20 229	-2 716	-3 182
	94 951	166 051	153 003
Summa eget kapital	246 240	317 340	304 292
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	600 000	221 200	222 326
Summa långfristiga skulder	600 000	221 200	222 326
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	577	7	-
Skulder till koncernföretag	45	1 948	3 882
Övriga kortfristiga skulder	505	12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 029	705	1 468
Summa kortfristiga skulder	9 156	14 660	17 350
Summa skulder	609 156	235 861	239 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	855 397	553 201	543 968

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	10 724	-2 650	133 230
Balansering av föregående års resultat		-2 650	2 650	0
Nyemission	26 133	167 366		193 499
Emissionskostnad		-12 996		-12 996
Utdelning		-6 258		-6 258
Årets resultat			-3 182	-3 182
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	156 185	-3 182	304 292

Antal utestående aktier per 2015-12-31 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2015-12-31 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehålls av koncernen Magnolia Bostad.)

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	10 724	-2 650	133 230
Balansering av årets resultat		-2 650	2 650	0
Nyemission	26 133	167 366		193 499
Emissionskostnad		-415		-415
Utdelning		-6 258		-6 258
Periodens resultat			-2 716	-2 716
Belopp vid periodens utgång 2015-06-30	151 289	168 767	-2 716	317 340

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	151 289	156 185	-3 182	304 292
Balansering av föregående års resultat		-3 182	3 182	0
Utdelning		-37 822		-37 822
Periodens resultat			-20 229	-20 229
Belopp vid periodens utgång 2016-06-30	151 289	115 180	-20 229	246 240

Antal utestående aktier per 2016-06-30 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2016-06-30 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehålls av koncernen Magnolia Bostad.)

Kort om Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar effektiva, attraktiva och funktionella nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter och hotell, i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq First North. Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt Bolaget. Mer information på www.magnoliabostad.se

Pressmeddelanden kvartal 2

160401 Magnolia Bostad kallar till årsstämma 2016

160411 Säljållet uppnått i Magnolia Bostads projekt Kanikenäsholmen, Karlstad

160413 Magnolia Bostad publicerar årsredovisningen för 2015

160419 Magnolia Bostad undersöker möjligheten att emittera nya företagsobligationer

160421 Magnolia Bostad emitterar 4-årigt säkerhetsställt obligationslån om 600 miljoner kronor

160422 Magnolia Bostad återlöser samtliga utestående obligationer

160504 Kommuniké från Magnolia Bostad AB:s årsstämma den 4 maj 2016

160512 Magnolia Bostad tecknar reservationsavtal med Örebro kommun

160516 Magnolia Bostad säljer 436 hyresrätter till SPP Fastigheter

160517 Magnolia Bostad rapporterar det första kvartalet 2016

160520 Magnolia Bostad säljer 454 lägenheter till SEB:s nystartade bostadsfond Domestica Bostäder III

160603 Magnolia Bostad vinner ytterligare en markanvisnings-tävling i Örebro kommun

160607 Magnolia Bostad vinner markanvisningstävling i Åkersberga, Österåkers kommun

160615 Magnolia Bostad noterar obligationslån på Nasdaq First North Bond Market

160623 Magnolia Bostad säljer drygt 300 hyresrätter till SEB:s bostadsfond Domestica II

160628 Magnolia Bostad anställer ytterligare 12 personer

160620 Magnolia Bostad förvärvar fastighet i Uppsala

Finansiell kalender

- Rapport januari-september: 22 november 2016
- Bokslutskommuniké: 24 februari 2017

Kontakt

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
fredrik.lidjan@magnoliabostad.se
070-223 43 47

Erik Rune
vVD/CFO
erik.rune@magnoliabostad.se
073-399 40 30

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se