

# Inbjudan

till förvärv av aktier  
i Magnolia Bostad AB  
maj 2015

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX-gruppen. Bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktie handlas på en reglerad marknad, utan ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North kan därför

vara mer riskfylld än en placering i ett bolag vars aktie handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North har en Certified Adviser som övervakar att bolaget lever upp till Nasdaq First Norths regelverk för informationsangivning till marknaden och investerare. NASDAQ OMX godkänner ansökan om upptagande till sådan handel.

# Viktig information till investerare

Prospektet ("Prospektet") har upprättats i anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North, av aktier i Magnolia Bostad AB (ett svenskt publikt aktiebolag) ("Erbjudandet"). "Magnolia Bostad", "Bolaget" eller "Koncernen" avser, beroende på sammanhanget, Magnolia Bostad AB, koncernen i vilken Magnolia Bostad AB är moderbolag eller dotterbolag i Koncernen. Begreppet "Huvudaktieägaren" avser F. Holmström Fastigheter AB. "Pareto" avser Pareto Securities AB. För fler definierade termer, se avsnitt "Definitioner och förkortningar".

Belopp som anges i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar tabellerna i Prospektet inte alltid nödvändigtvis exakt. Samtliga finansiella belopp presenteras i svenska kronor om inget annat anges.

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Aktierna i Erbjudandet har inte blivit rekommenderade av någon amerikansk federal eller delstatlig myndighet. Vidare har ingen sådan myndighet bekräftat riktigheten i eller bedömt lämpligheten av Prospektet. Varje påstående om motsatsen är en brottslig handling i USA. Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i andra länder än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder annat än de som följer av svensk lag. Prospektet, anmälningssedeln och/eller andra dokument hänförliga till Erbjudandet får inte spridas i något land där Erbjudandet förutsätter åtgärder som beskrivits ovan eller strider mot reglerna i dessa länder. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som skulle tillåta ett erbjudande av aktierna till allmänheten, innehav av aktier, spridning av Prospektet eller annan information hänförlig till Erbju-

dandet, Bolaget eller aktierna i någon sådan jurisdiktion.

Anmälan att förvärva aktier i strid mot det ovanstående kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet är ålagda av Bolaget och Pareto att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Vare sig Bolaget, Huvudaktieägaren eller Pareto tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelse begås av en potentiell investerare eller någon annan.

Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvister i anledning av Erbjudandet eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte någon bekräftelse från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Om inget annat anges, har det vid beräkning av ägarandelar i Prospektet antagits att Erbjudandet kommer att bli fulltecknat.

## **Framtidsinriktad information, marknadsinformation med mera**

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Magnolia Bostads aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte utslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiserats", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per dagen för Prospektet. Magnolia Bostad gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd

av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om Magnolia Bostad anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet "Riskfaktorer" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Magnolia Bostad har återgett sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av Magnolia Bostad, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast i begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

# Innehåll

Sammanfattning.....	2	Finansiell information i sammandrag.....	65
Risikfaktorer.....	12	Kommentarer till den finansiella utvecklingen.....	70
Inbjudan till förvärv av aktier i Magnolia Bostad.....	18	Eget kapital, skulder och annan finansiell information.....	73
Bakgrund och motiv.....	19	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	74
Villkor och anvisningar.....	21	Bolagsstyrning.....	80
VD har ordet.....	24	Aktien, aktiekapital och ägarstruktur.....	82
Marknadsöversikt.....	28	Legala frågor och övrig information.....	84
Verksamhetsbeskrivning.....	34	Skattefrågor i Sverige.....	90
Magnolia Bostads projektportfölj.....	50	Bolagsordning.....	92
Värderingsintyg.....	63	Adresser.....	93

## Erbjudandet i sammandrag

### Antal aktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar 8 299 965 aktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Fördelningen av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Magnolia Bostad i samråd med Pareto.

### Erbjudandepreis

Erbjudandepreiset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande och kommer följaktligen att baseras på efterfrågan och allmänna marknadsförhållanden. Erbjudandepreiset kommer att fastställas av Bolaget i samråd med Pareto inom intervallet 35–41 kronor per aktie baserat på den orderbok som byggs i anbudsförfrandet. Det slutgiltiga erbjudandepreiset kommer att vara detsamma för både allmänheten och institutionella investerare och förväntas offentliggöras omkring den 5 juni 2015.

### Preliminär tidsplan

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Anmälningssperiod (allmänheten)                     | 27 maj-3 juni 2015 |
| • Anmälningssperiod (institutionella investerare)     | 27 maj-4 juni 2015 |
| • Offentliggörande av försäljningspris och allokering | 5 juni 2015        |
| • Notering på Nasdaq First North                      | 9 juni 2015        |
| • Likviddag   | 9 juni 2015        |

### Information om aktien

Försäljningspris:	35–41 kronor/aktie
ISIN-kod:	SE0007074505
Kortnamn:	MAG

## Finansiell kalender

Magnolia Bostad beräknar att offentliggöra följande finansiella rapporter enligt nedanstående tidsplan:

- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| • Rapport januari-juni:      | 17 augusti 2015  |
| • Rapport januari-september: | 9 november 2015  |
| • Rapport januari-december:  | 26 februari 2016 |

## Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Observera att besked om tilldelning till allmänheten som anmält sig via Pareto sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske den 5 juni 2015. De som anmält sig via Nordnet erhåller besked om tilldelning genom en teckning av aktier mot samtidig debitering av likvid, på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 9 juni 2015. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Pareto eller Nordnet kommer betalda aktier att överföras till, av förvärvaren respektive tecknaren, anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvarna, respektive tecknarna av aktier medför att vissa förvärvare, respektive tecknare inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän 10 juni 2015. Handel i Magnolia Bostads aktier på Nasdaq First North beräknas komma att påbörjas senast den 9 juni 2015. Det förhållandet att aktier i vissa fall inte finns tillgängliga på förvärvarens värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast 10 juni 2015 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier över marknadsplatsen från och med den dag då handeln i aktien påbörjas, utan först när aktierna finns tillgängliga på värdepappersdepån eller VP-kontot. Se vidare i avsnittet "Villkor och anvisningar".

## Definitioner och förkortningar

- "Magnolia Bostad" eller "Bolaget" avser Magnolia Bostad AB (org. nr. 556797-7078)
- "Erbjudandet" avser inbjudan till förvärv av 8 299 965 aktier i Magnolia Bostad i enlighet med villkoren i Prospektet
- "Euroclear" avser Euroclear Sweden AB (org. nr. 556112-8074)
- "Huvudaktieägaren" avser F. Holmström Fastigheter AB
- "Koncernen" avser Magnolia Bostad AB (org. nr. 556797-7078) med dotterbolag, om inget annat anges
- "Kvm" avser kvadratmeter
- "Nasdaq First North" avser NASDAQ OMX Clearing AB (org. nr. 556383-9058)
- "Pareto" avser Pareto Securities AB (org. nr. 556206-8956)
- "Prospektet" avser föreliggande prospekt
- "kr" eller "kronor" avser svenska kronor om inget annat anges. "tkr" avser tusen svenska kronor, "mkr" avser miljoner svenska kronor, "mdkr" avser miljarder svenska kronor

# Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av punkter som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A-E. Även om en punkt i och för sig ska ingå i nu aktuell sammanfattning, kan det förekomma att relevant information beträffande sådan punkt saknas. I dessa fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

## Avsnitt A – Introduktion och varningar

<b>A.1</b>	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte lästs tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
<b>A.2</b>	<i>Finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig; Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

## Avsnitt B – Emittent

<b>B.1</b>	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma är Magnolia Bostad AB med organisationsnummer 556797-7078. Kortnamnet på Nasdaq First North är MAG.
<b>B.2</b>	<i>Säte, associationsform och lagstiftning</i>	Emittenten är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
<b>B.3</b>	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Magnolia Bostad grundades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom tilltalande design och genomtänkta funktioner. Bolaget är idag en bostadsutvecklare av såväl hyresrätter som bostadsrätter i attraktiva lägen i främst storstadsregionerna. Bostäderna utvecklas i första hand från grunden på obebyggda fastigheter. Magnolia Bostads målsättning är att med hög kompetens i organisationen och effektiva processer skapa mervärde i hela förädlingsprocessen från fastighetsförvärv, finansiering, konceptutveckling till försäljning och byggnation av bostäder.

<b>B.4a</b>	<i>Trender som påverkar emittenten och de branscher där denne är verksam</i>	Nedan redogörs för de faktorer som Magnolia Bostad bedömer som viktiga faktorer för utvecklingen i marknaden för bostadsutveckling.
-------------	--	---

#### **Befolkning**

Befolkningen i landets storstadsregioner, Stockholm / Uppsala, Göteborg och Malmö, har de senaste tio åren ökat med cirka 15%, medan befolkningen i riket som helhet ökat med 8,2%. Särskilt tydlig är utvecklingen i Magnolia Bostads största delmarknader, Storstockholm och Uppsala, som vuxit med 17,4% respektive 14,0% mellan 2004 och 2014.

#### **Prisutveckling**

Tiden från att en bostad utannonseras för försäljning på marknaden till dess att den är såld har under de senaste kvartalen minskat. Även skillnaden mellan försäljningspris och det pris som anges vid annonsering har ökat. Priserna på bostadsrätter har ökat stadigt i Sverige under en lång följd av år. Enligt Mäklarstatistik har det genomsnittliga priset för en bostadsrätt i Stockholms län under perioden 2005–2014 stigit med 95,8%, från 22 631 kronor per kvm bostadsyta under 2005 till 44 307 kronor per kvm under 2014. I Uppsala kommun har prisutvecklingen varit ännu kraftigare – där har det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter under samma period ökat med 121,5%, från 13 348 kronor per kvm till 29 568 kronor per kvm. Det rådande rekordlåga ränteläget medför att Riksbanken bedömer att bostadspriser även fortsättningsvis kommer att öka. Även SBAB bedömer i sin mäklarbarometer att bostadspriserna under 2015 kommer att öka. Samtidigt är bostadsbristen i framför allt storstadsregionerna stor, ett tillstånd som framöver ser ut att bestå. Förutsättningarna för en fortsatt ökning av bostadspriser är därmed goda.

#### **Bostadsbrist**

Det svenska bostadsbyggandet är sedan många år eftersatt. Sett till riket bedöms en nyproduktion om 70 000 nya bostäder om året vara nödvändig, men nyproduktionen har de senaste åren legat under 30 000 nya bostäder per år. Det råder en bred politisk enighet om behovet av ett ökat bostadsbyggande, och i landets tillväxtkommuner planeras det för en kraftig ökning av antalet bostäder kommande år för att möta den förväntade befolkningsutvecklingen samt ta igen flera års underskott.

#### **Makroekonomi**

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på marknaden för bostadsutveckling. Konjunkturutveckling, sysselsättnings- och lönenivåer, BNP-utveckling och räntenivåer är faktorer som direkt påverkar temperaturen på fastighetsmarknaden. Under 2015 och 2016 förväntas Sveriges BNP-tillväxt enligt Sveriges Riksbank uppgå till 2,7% respektive 3,3%. Den starkaste ekonomiska utvecklingen har historiskt sett skett i Stockholmsområdet som vuxit i betydligt snabbare takt än landet som helhet.

#### **Hushållens betalningsförmåga**

Hushållens betalningsförmåga påverkas av bland annat makroekonomiska faktorer, löneutveckling, skattetryck, möjligheterna att erhålla bankfinansiering och utvecklingen på räntemarknaden för bolån. Riksbankens reporänta uppgår sedan 2015-03-25 till -0,25% vilket innebär att många låntagares räntor är på historiska bottenivåer. Riksbanken bedömer att en höjning av reporäntan kan komma att bli aktuell andra halvåret 2016.

#### **Marknaden för hyresrättsfastigheter**

Sveriges fastighetsmarknad präglas för närvarande av en rekordlåg marknadsränta som pressat ned avkastningskraven på fastigheter till historiska bottenivåer. Detta, i kombination med storstädernas höga bostadsbrist, skapar mycket goda förutsättningar för investeringar i nybyggnation av bostadsfastigheter. Nya aktörer såväl som etablerade institutioner söker i dag bra förvaltningsobjekt att investera i.

<b>B.5</b>	<i>Koncernen</i>	Magnolia Bostad AB är moderbolag i Koncernen. Koncernen bestod av 29 helägda bolag per den 30 april 2015.
------------	------------------	---

<b>B.6</b>	<i>Större aktieägare</i>	Per dagen för Prospektet har Bolaget 19 aktieägare. Fredrik Holmström äger 79,56% av aktierna i Bolaget (via F. Holmström Fastigheter AB), Andreas Rutili 6,79% (via Terraviva Fastigheter AB) av aktierna i Bolaget och Pakta Förvaltning AB äger 5,0% av aktierna i Bolaget före Erbjudandet. Övriga aktieägare äger 8,65% av Bolagets aktier före Erbjudandet.
------------	--------------------------	---

- B.7** *Finansiell information i sammandrag* Informationen nedan bör läsas tillsammans med "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" samt Magnolia Bostads finansiella information med tillhörande noter. Räkenskaperna för räkenskapsåren 2012 och 2013 är upprättade enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och har reviderats av Bolagets revisor. Räkenskaperna för räkenskapsåret 2014 är upprättade enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporten 1 januari – 31 mars 2015 har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och är översiktligt granskad av Bolagets revisorer.

**Koncernens resultaträkning**

tkr	jan-mar				
	2015	2014	2014	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	19 363	3 459	140 541	143 576	3 795
<b>Summa intäkter</b>	<b>19 363</b>	<b>3 459</b>	<b>140 541</b>	<b>143 576</b>	<b>3 795</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Produktion och driftskostnader	-2 186	-1 994	-75 420	-105 631	-2 092
Övriga externa kostnader	-2 644	-1 541	-9 679	-7 740	-5 126
Personalkostnader	-4 026	-2 157	-5 560	-5 541	-4 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8 365	-334	-1 399	-953	-3 094
Resultat från andelar i intresseföretag	-528	-	-1 152	-	-
Övriga rörelsekostnader	-8 132	-	-	-	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	152 592	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>146 074</b>	<b>-2 567</b>	<b>47 332</b>	<b>23 710</b>	<b>-11 508</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	914	745	3 412	3 062	1 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 281	-1 115	-20 940	-6 262	-2 242
<b>Resultat före skatt</b>	<b>138 708</b>	<b>-2 937</b>	<b>29 804</b>	<b>20 510</b>	<b>-11 841</b>
Inkomstskatt	-	-	-608	8	-156
<b>Periodens resultat</b>	<b>138 708</b>	<b>-2 937</b>	<b>29 196</b>	<b>20 518</b>	<b>-11 997</b>
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	138 708	-2 937	29 196	-	-
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-

## Koncernens balansräkning

tkr	jan-mar				
	2015	2014	2014	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Goodwill	5 646	6 846	5 946	7 146	8 346
Övriga immateriella tillgångar	258	295	8304	314	-
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>5 904</b>	<b>7 141</b>	<b>14 249</b>	<b>7 460</b>	<b>8 346</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark <sup>1)</sup>			-	-	113 579
Inventarier, verktyg och installationer	284	203	199	217	561
Pågående nyanläggning	-		-	-	11 262
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>284</b>	<b>203</b>	<b>199</b>	<b>217</b>	<b>125 402</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	1 152	1 575	39 832	4 525	500
Fordringar hos intresseföretag	23 541	23 541	23 541	26 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 614	30 614	30 614	30 614	31 114
Andra långfristiga fordringar	10 623	17 950	15 109	14 950	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>65 929</b>	<b>73 680</b>	<b>109 096</b>	<b>76 630</b>	<b>55 155</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>72 117</b>	<b>81 024</b>	<b>123 544</b>	<b>84 307</b>	<b>188 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 046 222 <sup>2)</sup>	212 583	424 231	209 608	19 580
Bostadsrätter	9 092		9 092		
Kundfordringar	605	441	1 057	1 507	1 671
Fordringar hos intresseföretag	3 424	51 452	9 598	46 973	37 330
Skattefordran	-	116	-	-	203
Övriga fordringar	117 752	3 300	186 952	3 714	8 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982	568	517	332	2 661
Kassa och bank	67 041	6 590	37 399	23 256	19 910
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 245 118</b>	<b>275 050</b>	<b>668 845</b>	<b>285 389</b>	<b>90 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 317 235</b>	<b>356 074</b>	<b>792 389</b>	<b>369 696</b>	<b>279 163</b>

<sup>1)</sup> Från och med 2013-12-31 har posten "Byggnader och mark" omklassificerats till Lager av omsättningsfastigheter.

<sup>2)</sup> Utgörs huvudsakligen av fastigheterna Kungsängen 25:1, Skogskarlen 3, Muttern 6, Instrumentet 2, Kvarngärdet 28:6 och 28:7, Trapphuset 1, Svedje 1:307 m.fl., Kopplingsboxen 26 samt aktiverade kostnader för kommande projekt.

## Koncernens balansräkning, fortsättning

tkr	jan-mar		2014	2013	2012
	2015	2014			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	125 156	125 156	125 156	125 156	125 156
Kapitalandelsfond	-	-	38 068	-	18
Annat eget kapital	90 192	64 907	60 997	44 389	56 313
Periodens resultat	138 708	-2 937	29 196	20 518	-11 997
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>354 056</b>	<b>187 126</b>	<b>253 416</b>	<b>190 063</b>	<b>169 489</b>
Minoritetens andel av eget kapital	73 149	-	-	-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>427 205</b>	<b>187 126</b>	<b>253 416</b>	<b>190 063</b>	<b>169 489</b>
<i>Avsättningar</i>					
Avsättning för uppskjutna skatter	169	-	169	-	10
Övriga avsättningar	55 661	-	-	-	-
<b>Summa avsättningar</b>	<b>55 830</b>	<b>-</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
<b>Skulder</b>					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	775 509	146 049	494 353	146 130	74 953
Övriga långfristiga skulder	100	-	100	4 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>775 609</b>	<b>146 049</b>	<b>494 453</b>	<b>150 130</b>	<b>74 953</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	-	6 000	-	2 000	5 750
Leverantörsskulder	11 861	2 615	15 131	6 465	2 608
Skulder till koncernbolag	-	11 089	-	12 311	25 000
Skulder till intressebolag	-	13	-	3 904	-
Skatteskulder	779	-	1 138	15	57
Övriga kortfristiga skulder	27 689	815	17 336	1 062	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 262	2 367	10 746	3 747	1 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>58 590</b>	<b>22 899</b>	<b>44 350</b>	<b>29 503</b>	<b>34 711</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>834 199</b>	<b>168 948</b>	<b>538 803</b>	<b>179 633</b>	<b>109 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 317 235</b>	<b>356 074</b>	<b>792 389</b>	<b>369 696</b>	<b>279 163</b>



## Koncernens kassaflödesanalys

tkr	jan-mar		2014	2013	2012
	2015	2014			
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	138 708	-2 937	29 804	20 510	-11 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-142 775	3 268	4 407	-30 636	3 364
	<b>-4 067</b>	<b>331</b>	<b>34 211</b>	<b>-10 126</b>	<b>-8 477</b>
Betald inkomstskatt	-510	-132	3 635	-44	-156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 577</b>	<b>199</b>	<b>37 846</b>	<b>-10 170</b>	<b>-8 633</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-31 040	-2 976	-68 383	-36 748	-288
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	68 139	-3 235	-203 324	-1 754	23 008
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-1 653	-10 590	4 750	2 088	12 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30 869</b>	<b>-16 602</b>	<b>-229 111</b>	<b>-46 584</b>	<b>26 297</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	-92 497
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-142	-	-8 083	-58	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-88	-19	-4 579
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	-	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-4 031	-	-6 660	-21 975	-4 622
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	3 000	-	-	500	3 446
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 171</b>	<b>-</b>	<b>-14 831</b>	<b>-21 552</b>	<b>-98 252</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	-	-	-	22 569
Erhållna aktieägartillskott	-	-	53	55	-
Upptagna lån	-	-	366 704	77 324	70 000
Amortering av låneskulder	-55	-64	-103 666	-5 897	-4 179
Utbetald utdelning	-	-	-5 006	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55</b>	<b>-64</b>	<b>258 085</b>	<b>71 482</b>	<b>88 390</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>29 643</b>	<b>-16 666</b>	<b>14 143</b>	<b>3 346</b>	<b>16 435</b>
Likvida medel vid periodens början	37 399	23 256	23 256	19 910	3 475
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>67 041</b>	<b>6 590</b>	<b>37 399</b>	<b>23 256</b>	<b>19 910</b>

## Nyckeltalstabell med definitioner för perioden ovan

	jan-mar		2014	2013	2012
	2015	2014			
Rörelsemarginal (%)	754,4	-74,2	33,7	16,5	-303,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	17,8	-1,6	2,4	4,3	-24,5
Soliditet (%)	32,4 <sup>1)</sup>	52,6	32,0	51,4	60,7
Avkastning på eget kapital (%)	45,7 <sup>2)</sup>	-1,6	13,4	11,4	-7,2
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	14,9	-0,5	9,1	8,5	-5,1
Avkastning på totalt kapital (%)	13,9	-0,5	8,7	8,2	-4,8

<sup>1)</sup> Inklusiv minoritet<sup>2)</sup> Exklusiv minoritet

## Definitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

*Avkastning på eget kapital:*

Periodens resultat i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

*Räntetäckningsgrad:*

Räntekostnader i förhållande till resultat efter ränteintäkter

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till sysselsatt kapital

*Soliditet:*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång

*Avkastning på totalt kapital:*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till totalt kapital

## Väsentliga händelser som påverkat bolagets finansiella ställning under perioden

- Under 2012 förvärvades projektfastigheten Muttern 6.
- Under 2013 förvärvades projektfastigheten Instrumentet 2. Fastigheten Traversen 18 förvärvades och avyttrades till Aberdeens bostadsfond.
- Under 2014 förvärvades projektfastigheten Skogskarlen 3. Fastigheterna Kungsängens-Tibble 20:2 och 19:1 samt Publiken 1 förvärvades och avyttrades sedan till SEB:s bostadsfond Domestic II. I april 2014 upptogs ett obligationslån om 200 mkr.
- Under första kvartalet 2015 konsoliderades det sedan tidigare innehavda intressebolaget Moutarde Holding AB och fastigheten Kungsängen 25:1.

## Väsentliga händelser efter 31 mars 2015

- Magnolia Bostad tecknar avtal med SigtunaHem om förvärv av två fastigheter i Märsta, Sigtuna kommun. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i anslutning till Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där Magnolia Bostad planerar att uppföra 180 lägenheter.
- Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i utvecklingen av det nya Bålsta Centrum, Håbo kommun i norra Storstockholm. Projektet avser en totalyta om cirka 11 000 kvm: cirka 140 bostäder och en matbutik om 3 000 kvm.
- Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämman den 22 april in som ledamöter i Magnolia Bostads styrelse.
- Magnolia Bostad offentliggör sin avsikt att genomföra en notering av bolagets aktier på Nasdaq First North, med sikte på att handel i aktien inleds i juni 2015.
- Magnolia Bostad tilldelas en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro. Bolaget kommer att utveckla cirka 150 bostäder i etapp 1 av projektet. Byggstart är planerad till andra halvåret 2016.
- Magnolia Bostad tillträder Huvudkontoret, Uppsala.

<b>B.8</b>	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte proformaredovisning.
<b>B.9</b>	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig; Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.
<b>B.10</b>	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämplig; revisionsanmärkningar saknas.
<b>B.11</b>	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämplig; det är Magnolia Bostads styrelses uppfattning att rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven och under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande.

## Avsnitt C – Värdepapper

<b>C.1</b>	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser aktier i Magnolia Bostad AB (ISIN-kod SE0007074505).
<b>C.2</b>	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
<b>C.3</b>	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Bolagets registrerade aktiekapital per den 31 december 2014 uppgår till 125 155 768 kronor, fördelat på 31 288 942 aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 4,0 kronor. Efter Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till högst 143 929 132 kronor, fördelat på 35 982 283 aktier. Varje aktie kommer att ha ett kvotvärde om 4,0 kronor.
<b>C.4</b>	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	Bolaget har endast ett aktieslag och varje aktie ger rätt till en röst på bolagsstämma. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och för det fall detta sker utbetalas den årsvis. Utdelningar ombesörjes av Euroclear Sweden. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Samtliga aktier medför lika rätt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av en likvidation.
<b>C.5</b>	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig; aktierna är inte föremål för inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
<b>C.6</b>	<i>Upptagande till handel</i>	Magnolia Bostad har ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Planerad första dag för handel är den 9 juni 2015.
<b>C.7</b>	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelningspolicyn skall 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 tre åren och därefter en ökande andel.

## Avsnitt D – Risker

<b>D.1</b>	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	<p>Innan beslut fattas om en investering i Bolaget bör noga övervägas de risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet och därmed värdet på investeringen negativt. Dessa risker inkluderar, men är inte begränsade till nedanstående:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Risken att makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturnedgång, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling och inflation, samt ränteutveckling utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt innebärande bland annat att viljan och förmågan att betala för Magnolia Bostads bostäder väsentligen försämras.</li><li>• Risken att Bolagets projektutveckling av bostäder, vilken omfattar en stor del av Bolagets verksamhet, inte kan genomföras med förväntad ekonomisk lönsamhet. Projektutveckling av bostäder är beroende av ett antal faktorer såsom att Magnolia Bostad kan erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut och upphandla entreprenader för projektens genomförande till för Bolaget marknadsmässiga villkor.</li><li>• Risken att likviditeten på bostadsmarknaden försämras, vilket kan medföra svårigheter för Bolaget att avyttra sina bostadsprojekt.</li><li>• Risken att osäkerheter i samband med Bolagets fastighets- och bostadsrättstransaktioner, såsom oförutsedda kostnader för miljösanering, oförutsedda markförhållanden, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.</li><li>• Risken att nyckelpersoner, med omfattande kunskap om Koncernen och branschen, skulle lämna Koncernen eller att nyckelpersoner inte skulle kunna rekryteras.</li><li>• Risken att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet är felaktig eller att sådana regler, eller tolkningen av sådana regler, ändras.</li></ul> <p>Riskerna som beskrivs ovan är inte de enda som är relevanta för Koncernen. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen, eller som Koncernen för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, bedömer vara mindre väsentliga, kan försämra Koncernens affärsverksamhet och få en väsentligt negativ påverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
------------	--	--

<b>D.3</b>	<i>Risker relaterade till värdepappren</i>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Magnolia Bostads aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Risker relaterade till Bolagets aktier innefattar följande risker:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Det är inte säkert att det kommer att finnas någon aktiv, likvid marknad för handel med Bolagets aktier och aktiekursen kan vara volatil, vilket kan begränsa eller förhindra investerare från att snabbt sälja sina aktier och investerare kanske inte kommer att kunna sälja vidare aktier till, eller över, priset i Erbjudandet.</li> <li>· Koncernens möjlighet att i framtiden lämna utdelning kan komma att begränsas och beror på flera faktorer. Det finns en risk att ingen utdelning kommer att föreslås eller beslutas om för visst år i framtiden.</li> </ul>
------------	--	---

## Avsnitt E – Erbjudande

<b>E.1</b>	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Vid full anslutning i Erbjudandet tillförs Bolaget högst 192 miljoner kronor före kostnader för Erbjudandet. Kostnaderna som belastar Bolaget förväntas uppgå till cirka 12 miljoner kronor och innefattar transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet. Inga kostnader kommer att åläggas investerare.</p>
<b>E.2a</b>	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Magnolia Bostad ser goda affärsmöjligheter för bostadsutvecklare av hyresrätter och bostadsrätter i attraktiva lägen i storstadsregioner i Sverige. Noteringen på Nasdaq First North samt nyemissionen innebär förbättrade ekonomiska förutsättningar att bibehålla Magnolia Bostads position på marknaden genom att stärka upp projektportföljen på lång sikt.</p>
<b>E.3</b>	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 8 299 965 aktier och vänder sig till allmänheten och institutionella investerare i Sverige samt utvalda institutionella investerare utanför Sverige. Investerare inbjuds att teckna högst 4 693 341 nyemitterade aktier samt förvärva 3 606 624 befintliga aktier i Magnolia Bostad, vilket motsvarar cirka 13,04% respektive cirka 10,02% av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet.</p> <p>Erbjudandepreis – 35–41 kronor per aktie</p> <p>Anmälningstid – Anmälningstiden är mellan den 27 maj – 3 juni för allmänheten och mellan 27 maj – 4 juni för institutionella investerare.</p> <p>Anmälan – Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Pareto eller Magnolia Bostad. Anmälningssedel och prospekt kan erhållas från Pareto på Pareto's hemsida, <a href="http://www.paretosec.com">www.paretosec.com</a>, samt på Bolagets hemsida, <a href="http://www.magnoliabostad.se">www.magnoliabostad.se</a>. Personer i Sverige som är depåkunder hos Nordnet Bank AB kan anmäla sig via Nordnets internetjänst. Anmälan för institutionella investerare skall ske till Pareto i enlighet med särskilda instruktioner därom.</p> <p>Tilldelning av aktier – Beslutas av styrelsen i Magnolia Bostad i samråd med Pareto, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel i Magnolia Bostads aktier på Nasdaq First North.</p> <p>Likviddag – Planerad likviddag är 9 juni 2015.</p>
<b>E.4</b>	<i>Intressekonflikter m.m.</i>	<p>Pareto agerar som finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet och erhåller ersättning för rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Magnolia Bostads aktier på Nasdaq First North. Pareto har som finansiell rådgivare utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka Pareto har erhållit och kan förväntas att komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.</p>

<b>E.5</b>	<i>Lock up-avtal</i>	<p>Genom de avtal om åtagande att avstå från att sälja aktier, som har ingåtts omkring 19 maj 2015 kommer styrelseledamöter och ledande befattningshavare att, direkt eller indirekt, åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav, och inte annat än på vissa villkor pantsätta innehaven, under viss tid efter att handeln på Nasdaq First North har inletts ("Lock up-perioden").</p> <p>Lock up-perioden kommer att vara 360 dagar för styrelseledamöter och ledande befattningshavare och 180 dagar för aktieägare som innan nyemissionen hade mer än 1% ägarandel i Bolaget. Efter utgången av Lock up-perioden kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Pareto kan komma att medge undantag från ifrågavarande åtaganden. Bolaget kommer genom avtalet att åta sig gentemot Pareto bland annat att, med vissa undantag, däribland nyemissioner vid händelse av finansiella svårigheter för Bolaget och apportemissioner som inte överskrider 10 procent av aktierna i Bolaget efter sådan emission, under en period av 360 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North, inte utan skriftligt medgivande från Pareto besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument.</p>
<b>E.6</b>	<i>Utspädningseffekt</i>	<p>Vid fullteckning av nyemission kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 4 693 341 aktier till 35 982 283, vilket motsvarar en utspädning om 13,04% av totalt antal aktier och röster i Bolaget efter Erbjudandet.</p>
<b>E.7</b>	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	<p>Ej tillämpligt; Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.</p>

# Risikfaktorer

En investering i aktierna i Erbjudandet är förknippad med risk. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut fattas avseende aktierna i Erbjudandet.

Om någon av följande risker faktiskt inträffar kan Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas på ett väsentligt negativt sätt. I så fall kan priset på aktierna i Erbjudandet sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Ytterligare risker, utöver de risker som anges nedan, som för närvarande inte är kända för Koncernen, eller som Koncernen för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, bedömer vara oväsentliga, kan försämra Koncernens affärsverksamhet och få en väsentlig negativ påverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och resultat. Den ordning i vilken de individuella riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa och inte heller deras allvarlighet eller deras relativa betydelse.

Prospektet innehåller även framåtblickande uttalanden som bygger på antaganden och beräkningar och som är föremål för risker och osäkerheter. Koncernens faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som förutses i dessa framåtblickande uttalanden till följd av många faktorer, bland annat de risker som anges nedan.

## **Risker relaterade till Bolaget och den marknad Bolaget är verksamt inom**

### *Makroekonomiska faktorer*

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional-ekonomisk utveckling, tillgång till fastigheter, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Marknadsstörningar, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, eller konjunkturedgångar på den globala marknaden, kan påverka Koncernens kunders finansiella ställning och på så vis påverka deras förmåga att ingå avtal med Koncernen. Försämringar av den globala ekonomin, försämrad likviditet i den svenska bostadsmarknaden eller minskad efterfrågan på Koncernens produkter eller tjänster skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

*Möjligheten för Magnolia Bostad att få avsättning för bostadsfastigheter* Magnolia Bostads verksamhet består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges storstadsregioner. Koncernen är

beroende av sin förmåga att kunna sälja dessa fastigheter, antingen i sin helhet som hyresrättsfastigheter eller som enskilda bostadsrättslägenheter. Kundernas vilja och förmåga att betala för hyresfastigheterna eller bostadsrätterna har således en avgörande betydelse för Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Viljan att betala för hyresrättsfastigheterna eller bostadsrätterna beror bland annat på hur väl dessa motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på fastighetsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom inflyttning till de marknader där Bolaget är verksamt. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de av Koncernen byggda eller utvecklade hyresfastigheterna eller bostadsrätterna minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Risker relaterade till affärsmodellen och projekt*

Magnolia Bostads verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt, i första hand nybyggnation, men även ombyggnad av fastigheter (ursprungligen avsedda för annat ändamål), till bostäder. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att

sådana projekt kan genomföras och att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom att Magnolia Bostad kan bibehålla och erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan därtill bland annat påverkas av om bostäderna i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Vid såväl nyproduktion som ombyggnad till bostäder förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för nyproduktion eller ombyggnad till bostäder.

Bolaget kan vidare i framtiden komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion, ombyggnad eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, och förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning kan leda till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovanstående riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

*Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker*  
Inom ramen för Magnolia Bostads verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, oförutsedda markförhållanden, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Vid avyttring av fastigheter eller bostäder föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga fastigheter eller bostäder. En köpare av en hyresfastighet kan t.ex. enligt det aktieöverlåtelseavtal som upprättas mellan Magnolia Bostad och köparen av sådan fastighet komma att få rätt till kompensation motsvarande skillnaden mellan en förutbestämd hyresnivå och det lägre genomsnittliga pris köparen faktiskt kan hyra ut bostäderna för. Om förseningar med färdigställandet av fastigheten eller bostaden uppstår, till exempel på grund av tekniska problem, kan köparen ha rätt att begära att köpet återgår. Olika krav kan därtill riktas mot Magnolia Bostad, t.ex. med anledning av skicket på fastigheter. Om Magnolia Bostads skydd mot sådana förseningar eller krav genom avtal med entreprenörer och andra visar sig vara otillräckligt, kan Magnolia Bostad komma att inte få ersättning för sådana krav från köpare av fastigheter eller bostäder.

Skulle någon av de ovanstående beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

*Beroende av lagar, tillstånd och beslut*

Magnolia Bostads verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat Plan- och bygglag (2010:900) ("Plan- och bygglagen") byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning- ar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Andra politiska beslut, som t.ex. införande av obligatoriskt amorteringskrav, skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Även om Magnolia Bostads verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, kan Bolagets tolkning av lagar och regler vara felaktig, och dessa kan i framtiden komma att förändras. Lagar och regler kan i framtiden göra att Bolaget inte kan använda eller konvertera Koncernens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördröjning eller förseningar.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas på avsett sätt krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas på både politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Magnolia Bostad i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan beslut

komma att överklagas, och därför fördröjas väsentligen, och beslutspraxis och den politiska viljan och inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Magnolia Bostad negativt sätt.

Vidare skulle förändringar i nu tillämpliga lagar och regler kunna medföra oväntade kostnader samt medföra begränsningar i utvecklingen av Koncernens verksamhet.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Miljörisk*

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren som har bidragit till föroreningarna och miljöskadorna bär ansvaret. Om det emellertid inte är möjligt att lokalisera förorenaren, eller om förorenaren inte kan utföra eller bekosta miljösaneringen, är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet kände till, eller vid förvärvet borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för miljösaneringen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Magnolia Bostad för marksanering och efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken.

Koncernen har tidigare ställt ut miljögaranti i samband med fastighetsförsäljning och kan även i framtiden komma att behöva ställa ut miljögaranti på grund av det aktuella förhandlingsläget. Detta innebär att Koncernen kan komma att behöva betala skadestånd för miljösanering även då Koncernen inte enligt tillämplig miljölagstiftning är skyldig att göra det.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen av fastigheten. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan dock kraven för Magnolia Bostad vara högre, vilket innebär att Koncernen i sådana fall kan få kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Magnolia Bostad drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar med effekt att Magnolia Bostad inte kan genomföra fastighetsutveckling på ett för Koncernen önskvärt sätt.

Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Konkurrens*

Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Koncernens konkurrenter kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar. Om Koncernen misslyckas med att framgångsrikt konkurrera mot nuvarande såväl som framtida konkurrenter kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Byggbranschen har historiskt varit involverad i ett antal mut- och kartellskandaler och anses vara en riskbransch vad gäller olika typer av konkurrenshämmande beteenden. Branschen har tidigare varit föremål för flera utredningar av europeiska kommissionen och olika nationella konkurrensmyndigheter inom Europeiska unionen ("EU"), bland annat i Sverige. Det konkurrenshämmande klimatet beror särskilt på den generellt sett svaga

konkurrensen på marknaden där ofta ett fåtal starka aktörer dominerar. Dessa konkurrenshämmande faktorer försvårar även för mindre aktörer att ta sig in och agera på marknaden.

Även om Koncernen är av uppfattningen att konkurrenslagstiftningen efterlevs, kan fall av bristande efterlevnad ha inträffat och kan komma att inträffa i framtiden. Koncernen kan också komma att bli föremål för utredningar gjorda av, och processer med, konkurrensmyndigheter, vilket kan medföra kostnader för Koncernen.

Om någon av ovanstående riskfaktorer skulle inträffa skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Nyckelpersoner*

Koncernen är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenheter. Nyckelpersonerna innehar omfattande kunskap om Koncernen och om branschen. Det är därför viktigt för Koncernen och dess fortsatta verksamhet att Koncernen lyckas bibehålla, och även vid behov rekrytera, nyckelpersoner. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen, eller om Koncernen inte lyckas rekrytera framtida nyckelpersoner, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Renomméförsämring*

Magnolia Bostads renommé är viktig för dess verksamhet. Om Koncernens renommé försämras kan det innebära att Koncernen tappar förtroende hos kunder och andra intressenter. Om t.ex. Koncernen eller någon av dess ledande befattningshavare vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Koncernen representerar eller om något av Koncernens fastighetsprojekt inte lever upp till marknadens förväntningar, riskerar Bolagets renommé att skadas. Även oberättigad negativ publicitet kan komma att skada Bolagets



renommé. En renomméförsäkring kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Räntesvängningar*

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långgivare och räntekostnader är en för Koncernen inte obetydlig kostnadspost. De tillämpliga räntenivåerna kan komma att förändras och det är inte omöjligt att framtida räntekostnader kan komma att vara högre än de vinster som genereras av Koncernens investeringar. Samtidigt är räntenivåerna för bolån en viktig faktor för kundernas betalningsförmåga. Högre räntenivåer kan medföra väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Finansieringsrisk*

En stor del av Koncernens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Magnolia Bostads kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Magnolia Bostad inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Koncernens förmåga att uppfylla villkor för obligationslån och kreditavtal*

Bolaget emitterade ett obligationslån i maj 2014. Villkoren för obligationen innehåller bland annat vissa finansiella åtaganden, begränsningar för Bolaget att göra utdelningar, restriktioner rörande under vilka förutsättningar som Koncernen får ta upp skuld, ställa säkerheter, sälja tillgångar och investera i projekt, åtaganden angående tillhandahålllet av viss information och bestämmelser om ägandeförändringar. Om Koncernen bryter mot något av villkoren för obligationslånet kan Bolaget bli tvunget att återbetala obligationerna.

Bolaget emitterade även ett obligationslån i december 2013. Villkoren för obligationen innehåller bland annat begränsningar för Bolaget att göra utdelningar och bestämmelser om ägandeförändringar. Om Koncernen bryter mot något av villkoren för obligationslånet kan Bolaget bli tvunget att återbetala obligationerna.

Flera dotterbolag i Koncernen har ingått kreditavtal med olika banker. Villkoren för kreditavtalen innehåller bestämmelser om ägandeförändringar. Om något av dotterbolagen bryter mot villkoren i ett kreditavtal kan den ifrågavarande banken komma att få rätt att säga upp avtalet, vilket innebär att utestående lån måste betalas omedelbart.

Om Koncernen bryter mot något av villkoren enligt ovan skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Kreditrisk*

Magnolia Bostad är beroende av att få betalt för de bostäder eller fastigheter som Koncernen har ingått avtal om försäljning av. Det föreligger en risk att Koncernens kunder är oförmögna att uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen. Vidare är Koncernen exponerad mot kreditrisker i

förhållande till andra motparter, som t.ex. bostadsrättsföreningar. Sådana motparter kan hamna i en finansiell situation där de inte kan betala överenskomna avgifter eller andra skulder till Koncernen när avgifterna eller skulderna faller till betalning. Om Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Beroende av dotterbolag*

Bolaget är ett holdingbolag och innehar inga betydelsefulla tillgångar utöver ägandet i dotterbolagen. Bolaget är därmed beroende av att motta tillräckliga intäkter från dotterbolagen. Dotterbolagens möjligheter att göra olika typer av betalningar till Bolaget, som t.ex. koncernbidrag, utdelningar och andra finansiella flöden, kan äventyras av förändringar i dotterbolagens aktiviteter eller regulatoriska begränsningar. Sådana betalningar kan även begränsas till följd av olika åtaganden, exempelvis kreditavtal, som ingåtts av dotterbolag eller på grund av skattemässiga begränsningar som försvarar eller fördröjar finansiella överföringar. Bristande möjligheter för dotterbolagen att överföra medel till Bolaget kan ha väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Försäkring*

Även om Koncernen anser att de idag har ett för sin verksamhet fullgott försäkringsskydd, är det inte omöjligt att Koncernen i framtiden blir oförmögen att behålla sitt försäkringsskydd till för Koncernen godtagbara villkor eller att framtida försäkringskrav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Skatt

Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Magnolia Bostads skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen, samt mellan Koncernen och bostadsrättsföreningar eller andra motparter, i samband med projekt, anses vara marknadsmässigt prisatta. Även om Magnolia Bostads verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Koncernens eller dess skatterådgivares tolkning och Koncernens tillämpning av lagar, bestämmelser och domstolspraxis ha varit, eller komma att fortsätta att vara, inkorrekt och sådana lagar, bestämmelser och praxis kan komma att ändras. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Skattesatser kan komma att förändras i framtiden och andra regelförändringar som påverkar ägandet av fastigheter eller fastighetstransaktioner kan komma att ske. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Förändrade redovisningsregler

Magnolia Bostads verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Koncernens redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Rättsliga tvister

Magnolia Bostad kan komma att bli inblandat i tvister eller krav. Tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Risker relaterade till Bolagets aktier och Erbjudandet

#### *Oförutsebara framtida aktiekurser, likviditetsrisk och volatilitet*

Det har inte funnits någon offentlig marknad för Bolagets aktier före Erbjudandet och Koncernen kan inte förutse i vilken omfattning investerarnas intresse av Koncernen kommer att leda till att en marknad för handel utvecklas på Nasdaq First North eller hur likvid denna marknad kommer att vara. Om ingen aktiv marknad för handel utvecklar sig kan investerare få svårt att sälja de aktier i Bolaget som de köper. Priset på aktierna i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande och kommer följaktligen att baseras på efterfrågan och allmänna marknadsförhållanden. Priset i Erbjudandet fastställs på detta vis av Bolaget i samråd med Pareto och det är inte säkert att det speglar de priser som kommer att råda efter det att Erbjudandet har fullföljts. Marknadspriset på Bolagets aktier kan sjunka under priset på aktierna i Erbjudandet, och det är inte säkert att investerarna kan sälja sina aktier till eller över priset på aktierna i Erbjudandet.

Handelspriset på Bolagets aktier kan komma att vara volatilt och kan vara föremål för prisfluktuationer som svar på diverse faktorer, innefattande:

- marknadsförhållandena på den bredare aktiemarknaden i allmänhet eller i Koncernens bransch i synnerhet;
- faktiska eller förväntade fluktuationer i Koncernens kvartalsvisa finansiella resultat och rörelseresultat;
- Koncernens eller dess konkurrenters lansering av nya bostäder;

- utfärdandet av nya eller ändrade rapporter eller rekommendationer från värdepappersanalytiker;
- försäljningar av stora aktieposter;
- nya eller avgående nyckelpersoner;
- den regulatoriska utvecklingen;
- rättstvister och myndighetsutredningar, och
- ekonomiska och politiska förhållanden eller händelser.

Dessa och andra faktorer kan orsaka betydande fluktuationer i marknadspriset och efterfrågan på Bolagets aktier, vilket kan begränsa eller hindra investerare från att snabbt sälja sina aktier och på annat sätt ha en negativ inverkan på likviditeten hos Bolagets aktier.

Marknaden för handel med Bolagets aktier kan även påverkas av efterforskningar och rapporter om Koncernen eller dess verksamhet som publiceras av bransch- och värdepappersanalytiker. Om en eller fler av dessa analytiker slutar följa Koncernen eller inte publicerar regelbundna rapporter om den, kan Koncernen bli mindre synlig på finansmarknaderna, vilket i sin tur kan leda till att aktiepriset eller handelsvolymerna sjunker. Dessutom kan aktiepriset sjunka om en eller fler av de analytiker som följer Koncernen nedgraderar aktierna eller om Koncernens verksamhet inte infriar deras förväntningar.

### *Aktieägare med betydande inflytande*

Efter Erbjudandets genomförande kommer Huvudaktieägaren att äga och kontrollera 59,2 % av aktierna i Bolaget, under förutsättning att Erbjudandet blir fulltecknat. Huvudaktieägaren kommer därför, även efter Erbjudandets genomförande, att ha ett betydande inflytande över Bolaget. Huvudaktieägarens intressen kan skilja sig från eller strida mot Bolagets eller övriga aktieägares intressen. Sådana konflikter kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Större aktieägares avyttring av aktier*

Marknadspriset på Bolagets aktier kan sjunka om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt om aktierna säljs av dess styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller Huvudaktieägaren eller om ett större antal aktier säljs på annat sätt.

Huvudaktieägaren, aktieägande styrelseledamöter och vissa aktieägande anställda i Koncernen, inklusive ledande befattningshavare, har alla accepterat att, med vissa undantag, under en viss tidsperiod inte sälja sina aktier eller ingå transaktioner med liknande effekt, utan föregående skriftligt meddelande från Pareto. Efter den relevanta lock up-periodens slut kommer de aktieägare som varit föremål för lock up vara fria att sälja sina aktier i Bolaget. Varje försäljning av betydande mängder aktier i Bolaget av Huvudaktieägaren eller Koncernens övriga nuvarande aktieägare, eller intrycket av att en sådan försäljning kan komma att ske, kan orsaka att marknadspriset på aktierna i Koncernen sjunker, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### *Aktieägare är föremål för valutaväxlingsrisk*

Aktierna kommer att vara noterade i svenska kronor och marknadspriset på aktierna vid upptagande till handel på Nasdaq First North samt aktiernas handelsvaluta kommer att vara svenska kronor. Till följd av detta kommer investerare vars huvudsakliga valuta inte är svenska kronor att utsättas för valutaväxlingsrisk med avseende på försäljning av aktier på andrahandsmarknaden. Även eventuella utdelningar från Bolaget kommer att ske i svenska kronor. En investering i aktierna av en investerare vars huvudsakliga valuta inte är svenska kronor utsätter investeraren för valutaväxlingsrisk med avseende på utdelning av aktierna. Varje försvagning av den svenska kronan gentemot sådan annan utländsk valuta kommer att minska värdet på en investering i aktierna eller på utdelningar.

#### *Framtida utdelning*

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets prestation, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och behov av rörelsekapital. Bolaget har vidare i samband med utgivandet av obligationslån gjort vissa åtaganden som kan begränsa möjligheterna till utdelning. Vidare regleras eventuell framtida utdelning av lag. Enligt svensk lag får utdelning endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget, och under förutsättning att bolagsstämmans beslut om utdelning framstår som försvarligt. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen. Mot bakgrund av de ovan beskrivna faktorerna och restriktionerna, kan utdelning på Bolagets aktier komma att helt eller delvis utebli. Om ingen utdelning lämnas, kommer avkastningen på investeringen i Bolaget enbart genereras av den potentiella utvecklingen av aktiekursen.

# Inbjudan till förvärv av aktier i Magnolia Bostad

Styrelsen för, och Huvudaktieägaren till, Magnolia Bostad har i enlighet med villkoren i Prospektet beslutat att genom en kombinerad nyemission av aktier samt försäljning av befintliga aktier genomföra en ägarspridning i syfte att stärka Bolagets finansiella ställning för en fortsatt utveckling och tillväxt. I samband med Erbjudandet ansöker styrelsen i Magnolia Bostad om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Styrelsen har erhållit bemyndigande för den nyemission som ska genomföras i Erbjudandet från årsstämman den 22 april 2015.

Härmed inbjuds investerare att teckna högst 4 693 341 nyemitterade aktier samt förvärva 3 606 624 befintliga aktier i Magnolia Bostad, vilket motsvarar cirka 13,04% respektive cirka 10,02% av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Priset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande och kommer följaktligen att baseras på efterfrågan och allmänna marknadsförhållanden. Erbjudandepriiset kommer att fastställas av Bolaget i samråd med Pareto inom intervallet 35–41 kronor per aktie baserat på den orderbok som byggs i anbudsförfarandet. Intervallet motsvarar en värdering av Bolaget om 1 095 till 1 283 miljoner kronor före Erbjudandet, baserat på antalet utestående aktier i bolaget per prospektets datum. Det slutgiltiga erbjudandepriiset kommer att vara detsamma för både allmänheten och institutionella investerare och förväntas offentliggöras omkring den 5 juni 2015.

Vid fullteckning av nyemissionen kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 4 693 341 aktier till 35 982 283, vilket motsvarar en utspädning om 13,04% av totalt antal aktier och röster i Bolaget.

Vid full anslutning i Erbjudandet tillförs Bolaget upp till 192 miljoner kronor före kostnader för Erbjudandet.<sup>1)</sup>

I händelse av att Erbjudandet i sin helhet inte blir fulltecknat förbehåller sig styrelsen rätten att fullfölja genomförandet under förutsättning att nyemissionen i sin helhet blir tecknad. I sådant fall kommer inte Huvudaktieägaren sälja aktier i full utsträckning.

Med anledning av ovanstående, och i enlighet med de villkor som har fastställts i Prospektet, inbjuds härmed till förvärv av aktier i Magnolia Bostad.

Stockholm, den 25 maj 2015

Magnolia Bostad AB  
Styrelsen

F. Holmström Fastigheter AB  
Huvudaktieägare

<sup>1)</sup> Kostnaderna som belastar Bolaget förväntas uppgå till cirka 12 miljoner kronor och innefattar transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet.

# Bakgrund och motiv

Magnolia Bostad grundades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom tilltalande design och genomtänkta funktioner. Bolaget är idag en bostadsutvecklare av såväl hyresrätter som bostadsrätter i attraktiva lägen i storstadsregionerna. Bostäderna utvecklas i första hand från grunden på obebyggda fastigheter. Magnolia Bostads målsättning är att med hög kompetens i organisationen och effektiva processer skapa mervärde i hela förädlingsprocessen från fastighetsförvärv, finansiering, konceptutveckling till försäljning och byggnation av bostäder.

De senaste årens betydande tillväxt har etablerat Magnolia Bostad som en av de större aktörerna på den svenska bostadsutvecklingsmarknaden. Med en ansenlig projektportfölj hoppas Magnolia Bostad under de kommande åren kunna generera en resultattillväxt och avkastning på eget kapital som överträffar många av Bolagets konkurrenter.

Styrelsen har fattat beslut om att genomföra en nyemission och har samtidigt ansökt om upptagande av handel på Nasdaq First North. Vidare är det styrelsens avsikt att initiera förberedelsearbete för att genomföra ett listbyte till Nasdaq OMX Stockholm Small Cap under 2016. Huvudsakligt motiv till noteringen är att låta Magnolia Bostads projektportfölj fortsätta växa och tillvarata Bolagets goda investeringsmöjligheter för bostadsprojekt som förväntas realiseras under de kommande åren. Nettolikviden av nyemissionen är därmed tänkt att främst användas till investeringar i nya bostadsprojekt, utöver den befintliga projektportföljen. En notering på Nasdaq First North kommer även långsiktigt stärka förutsättningarna för Magnolia Bostad på kapitalmarknaden.

*Prospektet är upprättat av styrelsen för Magnolia Bostad med anledning av föreliggande nyemission och notering på Nasdaq First North. Styrelsen för Magnolia Bostad är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden samt att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm, den 25 maj 2015

Magnolia Bostad AB  
Styrelsen

F. Holmström Fastigheter AB  
Huvudaktieägare



# Villkor och anvisningar

I nedanstående avsnitt redogörs för allmänna villkor och anvisningar av Erbjudandet. I syfte att underlätta beskrivningen nedan görs det ingen skillnad mellan aktier som nyemitteras och de som erbjuds till försäljning av Huvudaktieägaren.

## **Erbjudandet**

Erbjudandet omfattar aktier till ett sammanlagt värde om högst 340 miljoner kronor, vilket motsvarar 8 299 965 aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudande till allmänheten i Sverige
- Det institutionella erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 5 juni 2015.

## **Fördelning av aktier**

Fördelning av aktier i respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen och Huvudaktieägaren i Magnolia Bostad i samråd med Pareto.

## **Erbjudandepris**

Erbjudandepriset kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande inom intervallet 35–41 kronor per aktie. Erbjudandepriset kommer inte att överstiga 41 kronor. Prisintervallet har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudaktieägaren i samråd med Pareto baserat på det bedömda investeringsintresset från institutionella investerare. Det slutgiltiga priset i Erbjudandet kommer att vara detsamma för både allmänheten och institutionella investerare och förväntas offentliggöras omkring den 5 juni 2015. Courtage utgår ej.

## **Anbudsförfarande**

I syfte att uppnå en marknadsmässig prissättning på de aktier som omfattas av Erbjudandet kommer institutionella investerare ges möjlighet att genom intresseanmälan delta i ett anbudsförfarande. Anbudsförfarande pågår under perioden 27 maj–4 juni 2015. Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas genom den orderbok som byggs i detta anbudsförfarande. Anbudsförfarande kan komma att förkortas eller förlängas. Meddelande om sådan eventuell förändring kommer att lämnas via pressmeddelande.

## **Anmälan**

Förfarande skiljer sig beroende av vilken del av Erbjudandet man önskar delta i, se separata instruktioner under respektive rubrik:

- Det institutionella Erbjudandet
- Erbjudande till allmänheten i Sverige

Anmälningsförfarande för respektive erbjudande finns beskrivet sist i dessa villkor.

## **Tilldelning**

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval. Bolaget har inte fastställt någon indikativ lägsta nivå för enskild tilldelning. Tilldelning av aktier kommer att beslutas av styrelsen i Magnolia Bostad i samråd med Pareto, varvid målet är att uppnå en god institu-

tionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel i Magnolia Bostads aktier på Nasdaq First North.

Anmälningar från befintliga aktieägare, affärskontakter, samt från kunder till Pareto och Nordnet kan komma att tas under särskilt övervägande. Tilldelning av aktier kan komma att ske till anställda i Magnolia Bostad och Pareto.

## **Bristande och felaktig betalning**

Om full betalning inte erläggs i tid kan aktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än erbjudandepriset kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning i Erbjudandet.

## **Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier**

Leverans av i Erbjudandet tilldelade och betalda aktier beräknas ske omkring den 9 juni 2015 för både den institutionella delen såväl som för allmänheten. Som bekräftelse på bokföringen utsänds en avi från Euroclear Sweden som visar att de betalda aktierna finns tillgängliga på tecknarens VP-konto. För de som på anmälningssedeln har angivit depå hos bank eller annan förvaltare sker bokföring och avisering i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

### Notering

Styrelsen i Magnolia Bostad kommer att ansöka om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Handeln beräknas påbörja omkring den 9 juni 2015. Detta innebär i vissa fall att handel kommer att påbörjas innan aktier har överförts till tecknarens VP-konto eller värdepappersdepå och i vissa fall innan avräkningsnota har erhållits (se vidare avsnitt "Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier"). Det innebär vidare att handel kommer att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs, skall eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Leverans och likvidavräkning avseende handel som äger rum den 9 juni beräknas ske den 11 juni 2015 på Nasdaq First North.

### Rätt till utdelning

Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden eller förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

### Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter uppstår som kan medföra att tidpunkten för Erbjudandets genomförande bedöms som olämplig. Sådana omständigheter kan exempelvis vara av ekonomisk, finansiell eller politisk art och kan avse såväl omständigheter i Sverige som utomlands liksom att intresset för att delta i Erbjudandet av styrelsen i Magnolia Bostad bedöms som otillräckligt. I händelse av att Erbjudandet i sin helhet inte blir fulltecknat förbehåller sig styrelsen rätten att fullfölja genomförandet under förutsättning att nyemissionen i sin helhet blir tecknad. Erbjudandet är också villkorat

av att spridningskravet på Nasdaq First North uppfylls. Erbjudandet kan sålunda helt återkallas. Meddelande härom avses i sådant fall offentliggöras så snart som möjligt genom pressmeddelande.

### Övrigt

Att Pareto är emissionsinstitut innebär inte i sig att Pareto betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("förvärvaren") som kund hos Pareto för placeringen. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos Pareto endast om Pareto har lämnat råd till förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen. Följden av att Pareto inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

### Det institutionella erbjudandet

*Anmälan*  
Institutionella investerare inbjuds att delta i en form av anbudsförfarande som äger rum under perioden 27 maj–4 juni 2015. Styrelsen i Magnolia Bostad förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden i det institutionella erbjudandet. Sådan förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 5 juni 2015. Anmälan skall ske till Pareto i enlighet med instruktioner därom.

### Tilldelning

Avsikten är att intresseanmälningar, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga, skall behandlas lika. Intresseanmälningar från institutionella investerare som bedöms bli långsiktiga ägare i Bolaget kommer att prioriteras. Någon garanti för

tilldelning till enskilda institutionella investerare kommer inte att lämnas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

### Besked om tilldelning och betalning

Institutionella investerare beräknas erhålla besked om tilldelning omkring den 5 juni 2015 varefter avräkningsnota utsänds.

Leverans av aktier mot likvid beräknas ske den 9 juni 2015 enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

### Erbjudandet till allmänheten

#### *Anmälan*

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten kommer endast att ske i jämna 100-tal och skall omfatta lägst 200 aktier och högst 25 000 aktier. Anmälan om förvärv av aktier skall ske under perioden 27 maj–3 juni 2015. Styrelsen i Magnolia Bostad förbehåller sig rätten att förlänga eller förkorta anmälningssperioden. Sådan förändring av anmälningssperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 5 juni 2015. Anmälan om förvärv av aktier ska göras antingen:

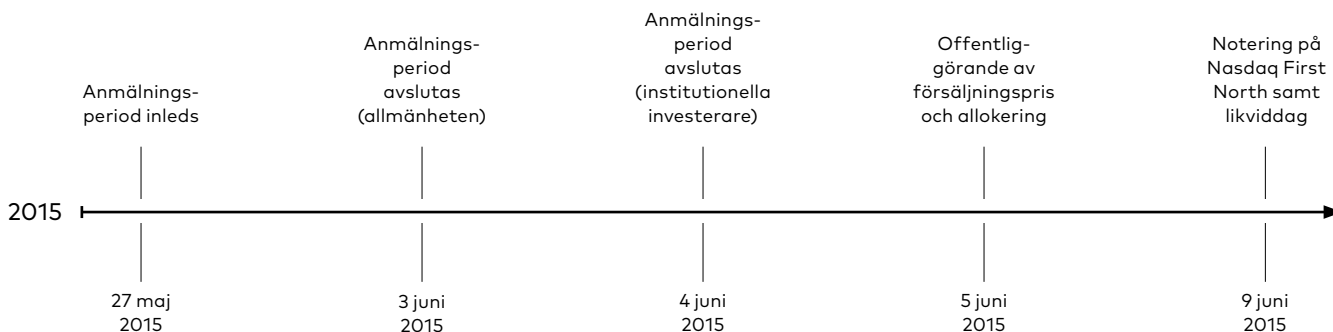
- 1) via en särskilt upprättad anmälningssedel som lämnas till Pareto, eller
- 2) via Nordnets internettjänst av de som är depåkunder hos Nordnet.

Anmälningssedel och prospekt kan erhållas i pappersformat från Pareto samt elektroniskt på Paretos och Bolagets hemsida;  
[www.paretosec.com](http://www.paretosec.com)  
[www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se)

#### *Anmälan via Pareto*

(Avser ej depåkunder hos Nordnet)  
Anmälan skall ha inkommit senast klockan 15.00 den 3 juni 2015. Anmälningssedlar som sänds med post bör avsändas i god tid före anmälningssperiodens utgång. Anmälan är bindande. Ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan, liksom anmälningssedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar,





komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten.

Den som anmäler sig för förvärv av aktier genom Pareto måste ha ett VP-konto/servicekonto eller värdepappersdepå hos valfritt svenskt kontoförande institut, eller värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Pareto.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen att detta är möjligt.

Ifylld anmälningssedel ska sändas eller lämnas till:

Pareto Securities AB  
 Issuer Service / Magnolia Bostad  
 Box 7415  
 103 91 Stockholm  
 Besöksadress: Berzelii Park 9,  
 Stockholm  
 Telefon: +46 (0)8 402 51 40  
 Fax: +46 (0)8 402 51 41

I det fall att teckning överstiger motsvarande 15 000 euro och tecknaren inte är befintlig kund hos Pareto förbehåller sig Pareto rätten att kräva ytterligare dokumentation såsom vidimerad kopia på ID handling. I det fall tecknare är en juridisk person som inte är befintlig kund hos Pareto ska anmälningssedeln åtföljas av behörighetshandlingar vilka utvisar rätt att underteckna anmälningssedeln.

#### *Tilldelning*

Tilldelning förväntas ske omkring den 5 juni 2015. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande. Betalning för tilldelade aktier skall ske enligt instruktion på den avräkningsnota som erhålles per post eller mejl.

#### *Betalning för tilldelade aktier via Pareto*

För att Pareto skall kunna ombesörja leverans av aktier på likviddagen den 9 juni 2015 måste tecknaren förfara enligt nedan.

För allmänheten (ej depåkunder hos Pareto):

Full betalning för tilldelade aktier skall ske till Paretos bankkonto SEB 5565-1016961 i sådan tid att betalningen är Pareto tillhanda senast klockan 17.00 den 9 juni 2015 med angivande av personnummer eller organisationsnummer som referens, och i övrigt enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

För depåkunder hos Pareto: Likvida medel för betalning av tilldelade aktier skall finnas disponibelt på depån på likviddagen den 9 juni 2015. Observera att om tillräckliga medel inte finns på depån på likviddagen den 9 juni 2015, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan.

#### *Anmälan via Nordnet*

De som är depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig via Nordnets internetjänst. Anmälan hos Nordnet kan göras från och med den 27 maj 2015 till och med den 3 juni klockan 23:59 2015. För att inte förlora rätten till tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha likvida medel tillgängligt på depån från och med den 3 juni 2015 till och med den 9 juni 2015.

#### *Tilldelning*

De som är depåkunder hos Nordnet och har anmält sig via Nordnets internetjänst erhåller besked om tilldelning genom en teckning av aktier mot samtidig debitering av likvid, på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 9 juni 2015.

#### *Betalning för tilldelade aktier via Nordnet*

Likvida medel för betalning av tilldelade aktier skall finnas disponibelt på depån den 3 juni 2015. Om tillräcklig likvid för hela teckningen inte finns tillgänglig på likviddagen kan teckning komma att förvägras.

# VD har ordet

Magnolia Bostad har på kort tid etablerat sig som en betydelsefull aktör på den svenska bostadsutvecklingsmarknaden. Bolaget har sedan starten 2009 byggt upp en stark projektportfölj som Bolaget förväntar kommer att bidra till god lönsamhet. Parallellt har vi byggt upp en organisation med den kompetens som krävs för att fortsätta att förädla vår portfölj och ständigt skapa nya affärer.

## En stark plattform för framtida tillväxt

Projektportföljen omfattar i dag cirka 5 000 bostäder fördelat på cirka 25 projekt. Majoriteten av dessa har eller kommer att byggstartas relativt jämt fördelat under de kommande tre åren. Utöver detta tillkommer nya affärer som mycket väl kan motsvara volymen av den befintliga portföljen. Förutsättningarna är goda att Magnolia Bostad inom kort är en av Sveriges främsta utvecklare av bostäder.

De marknader Magnolia Bostad fokuserar på är Sveriges snabbt växande storstadsregioner, med Storstockholm och Uppsala som största delmarknader. När det gäller Uppsala är vi en av de största bostadsutvecklarna i kommunen med över 1 400 planerade bostäder.

Magnolia Bostads breda kompetens, kopplat med ett nära samarbete med några av Sveriges mest välrenommerade institutioner, välkomnas av kommuner. Resultatet av detta manifesteras i att vi vunnit fem markanvisningstävlingar det senaste året. Det är ett förtroende vi är stolta över och som vi kommer att förvalta väl. Vi strävar efter och arbetar aktivt med att utöka och fördjupa samarbetet med Sveriges kommuner.

## Goda möjligheter för bostadsutvecklare

Dagens investeringsmarknad präglas av en stor efterfrågan av nyproducerade bostäder. Det råder en bred politisk enighet om behovet av att öka tempot i det sedan länge eftersatta bostadsbyggandet. Enligt en färsk rapport från Boverket<sup>1)</sup> krävs de närmaste åren en nyproduktion om över 70 000 bostäder om året, men de senaste åren har produktionen haft svårt att nå 30 000 nya hem om året. Det politiska trycket på att göra det lättare att bygga, framförallt i landets storstadsregioner, blir allt starkare. Allt tyder på att det de närmaste åren kommer att genomföras politiska beslut som stödjer ett ökat bostadsbyggande.

Även den makroekonomiska situationen är gynnsam, med ett gott konjunkturläge och ett positivt sentiment bland såväl hushåll som företag i Sverige. Det låga inflationstrycket har medfört rekordlåga räntor, något som ytterligare ökar efterfrågan och även stärker våra möjligheter att finna god och kostnadseffektiv finansiering.

## Affärsmodell med två tydliga ben

Magnolia Bostad utvecklar både hyresrätter och bostadsrätter. Vår målsättning är att upprätthålla en fördelning om cirka 80% hyresrätter och 20% bostadsrätter. Affärsmodellen vilar således på två ben:

- att utveckla hyresfastigheter som avyttras till långsiktiga institutionella placerare innan byggstart, och
- att utveckla attraktiva bostadsrätter till en bred målgrupp i snabbväxande storstadsområden.

Det faktum att vi arbetar främst med nyproduktion av både hyresrätter och bostadsrätter särskiljer oss från de flesta andra bostadsutvecklare i Sverige. Vi kan oftast styra varje enskilt projekt till den för tillfället mest fördelaktiga upplåtelseformen. Därigenom tillgodoser vi att projektportföljen fullföljer vår affärsmodell: lönsam tillväxt med begränsat risktagande.

## Byggrätter

Att förvärva fastigheter (helst med kassaflöde) för att sedan driva ändring av detaljplan är ett av våra spjutspetsområden. Vi har ett av branschens mest rutinerade transaktionsteam som tidigt identifierar möjligheterna, riskerna och genomförbarheten i potentiella affärer.

1) Rapport 2015:18, Boverket: "Behov av bostadsbyggande"



Magnolia Bostads VD Fredrik Lidjan.

En ändring av detaljplan medför att vi kommer åt bra utvecklingsmöjligheter samt ofta tillför en nettovinst (nettovinst utöver beräknad projektvist, se nedan). Byggrättsnettovinsten motsvarar generellt mellan 25 000 till 100 000 per lägenhet, och i extrema fall som i Senapsfabriken uppemot 325 000 kronor per lägenhet.

### Hyresrätter

Normalt medför ett hyresrättsprojekt en nettovinst i storleksordningen 150 000 till 250 000 kronor per lägenhet. För Bolaget medför projekten god lönsamhet, låg kapitalbindning, låg projektrisk och dessutom relativt liten intern resursåtgång.

En tydlig styrka i affärsområdet Hyresrätter ligger i den höga graden av skalbarhet. I dessa projekt är det inte Magnolia Bostad som står för den löpande finansieringen av byggnationen utan Bolagets kund, det vill säga den institution som i ett tidigt skede förvärvat fastigheten. Därmed blir den finansiella belastningen på Magnolia Bostad begränsad.

Även ur ett produktionsperspektiv är hyresrättsprojekt skalbara. Här produceras lägenheterna i allmänhet med en gemensam standard och i stora volymer. Det innebär en lägre belastning på organisationen, något som medför att Bolaget kan driva fler projekt med relativt få ytterligare resurser.

Under rådande gynnsamma omständigheter kommer hyresrättsfastigheter att utgöra Magnolia Bostads prioriterade affärsområde.

### Bostadsrätter

Under 2014 har vi sett fortsatt ökande priser och minskande försäljningstider på bostadsrättsmarknaden<sup>1)</sup>, och priserna har under 2015 års inledning fortsatt att öka i Sveriges storstadsområden. Marknaden präglas av ett lågt utbud, något som lovar gott för våra projekt som närmar sig säljstart.

Framgent kommer Magnolia Bostad ofta att utveckla bostadsrätter som en mindre del i ett större projekt. Fördelen med detta är att kommuner oftast prioriterar en blandad upplåtelseform, samt att omsättningshastigheten och lönsamheten för projektet ökar.

Generellt medför ett bostadsrättsprojekt en nettovinst för Bolaget om mellan 500 000 och 700 000 per lägenhet.

### Byggpriser

Det finns en rad faktorer som pekar på stigande priser där den ökande resursåtgången anges som den främsta orsaken. Samtidigt blir byggtreprenörerna alltmer skickliga på att effektivisera sin process samt bredda sina nätverk av underleverantörer. Sammantaget tror jag på stabila byggpriser för större nyproduktioner, speciellt utanför Stockholmsregionen.

### Risk

Som tidigare kreditanalytiker och ledamot i SEBs kreditkommitté tar jag risk på största allvar. Konkret kommer vi att prioritera:

- nyproduktion istället för ombyggnation;
- totalentreprenad med strikt ansvarstagande från kreditvärdiga entreprenörer;
- att betalning av kommunala markförvärv knyts till lagakraftvunnet bygglov;
- att fastigheter som förvärvas utan detaljplan för bostäder genererar ett kassaflöde som försvarar köpeskillingen;
- att Bolagets likviditet är god;

- att sälja våra hyresrättsprojekt innan byggstart, och
- att teckna förhandsavtal på tillräckligt antal lägenheter för att uppnå kostnadstäckning innan byggstart av våra bostadsrättsprojekt.

### Väl rustade för framtida tillväxt

Jag har följt Magnolia Bostad sedan starten, först som verksam i ägarbolagets styrelse och medlem i Bolagets investeringskommitté, därefter som affärsansvarig för Magnolia Bostads hyresrättsutveckling och nu sedan i mars som VD. Det är ett bolag som står väl rustat för framtida tillväxt, med en hälsosam balansräkning, en kompetent organisation och en välfylld, fin och riskbalanserad projektportfölj.

Vi fick ett välkommet kvitto på marknadens förtroende för Magnolia Bostad när vi i maj förra året emitterade ett obligationslån om 200 miljoner kronor. Vidare så uppskattar den fristående fastighetsvärderaren Nordier Property Advisors de kommande vinsterna i Magnolia Bostads befintliga projektportfölj till över 1,3 mdkr.

Jag är glad över att ha förmånen att leda Magnolia Bostad när vi nu i och med noteringen på Nasdaq First North inleder ett nytt kapitel i Bolagets historia. Noteringen är ett naturligt nästa steg i Magnolia Bostads utveckling och vi hoppas med noteringen och nyemissionen att uppnå förbättrade ekonomiska förutsättningar att ytterligare stärka Magnolia Bostads position på marknaden.

Stockholm, maj 2015

Fredrik Lidjan,  
Verkställande Direktör

1) Mäklarstatistik

Lumen, Sollentuna



# Marknadsöversikt

Prospektet innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation och statistik och beräkningar inhämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information och kommersiella publikationer. Sådan information kan genom referens identifieras till sina respektive källor. Bolaget bekräftar att informationen som är inhämtad från tredje part har återgivits korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan säkerställa genom jämförelse med annan information som publicerats av sådan tredje part, ingen information har utelämnats som skulle kunna leda till att den återgivna informationen inte skulle vara korrekt eller skulle vara missledande.

Nedan ges en översiktlig beskrivning av marknaden där Magnolia Bostad är verksam. Bolaget fokuserar på bostadsutvecklingsmarknaden och har sin tonvikt på det geografiska området i Stockholmsregionen samt Uppsala kommun.

## Magnolia Bostads huvudmarknad

Bostadsutvecklingsmarknaden är en central del av den svenska fastighetsmarknaden. Bostadsutveckling innebär tillskapande och utveckling av nya bostäder. I avsnittet nedan beskrivs hur bo-

stadsutbudet i Magnolia Bostads geografiska huvudmarknader har utvecklats över tid och är av vikt för framtida förutsättningarna för Bolagets verksamhet.

## Bostadsutbud

Bostadsbeståndet i riket uppgick under 2012 till cirka 4 550 000 bostäder. Den genomsnittliga ökningen av bostadsbeståndet i riket har under perioden 2000-2012 uppgått till cirka 23 100 bostäder årligen. Totalt har rikets bostadsbestånd ökat med 6,5% under

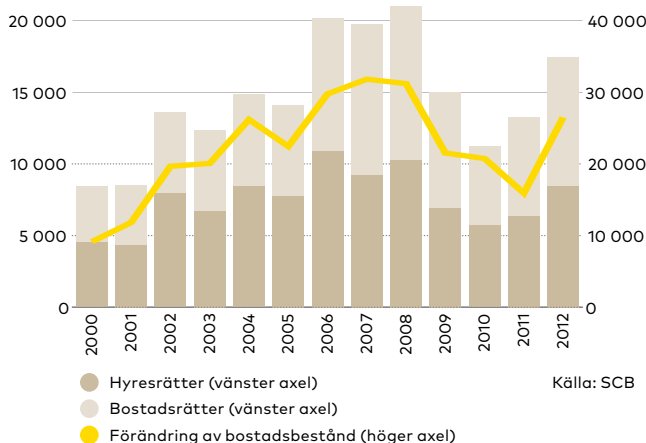
samma period, samtidigt som befolkningen har ökat med 7,6%. Befolkningen har således blivit mer trångbodd. Samtidigt som det har tillkommit 673 100 invånare i riket har det endast tillkommit 277 600 bostäder. Den största ökningen i beståndet skedde under 2007, med cirka 31 800 bostäder i riket. Under 2011 ökade beståndet betydligt mindre, med cirka 16 000 bostäder, delvis som ett resultat av det mindre gynnsamma ekonomiska klimat som följde av den globala finanskrisen.

Bostadsbeståndet i riket uppgick under 2014 till 4 669 081 bostäder. Denna siffra samt den för 2013 års bostadsbestånd är ej jämförbara med ovanstående värden då metoden för beräkning av bostadsbeståndet skiljer sig åt mellan dessa perioder. Det historiska och förstnämnda är enligt SCB baserade på Fastighetstaxeringsregistret medan det sistnämnda är baserat på det Nationella lägenhetsregistret.

## Nybyggnation av bostäder

Nybyggnationen i Stockholms kommun samt i Stockholms län (exklusive Stockholms kommun) uppskattas att fram till 2023 i genomsnitt

Historisk nyproduktion av lägenheter samt förändring av bostadsbeståndet i Riket



uppgå till 6 600 respektive 12 860 bostäder per år.<sup>1)</sup>

Samtliga kommuner i Stockholms län bedömde under 2014 att det råder brist i deras respektive bostadsbestånd. Under åren 2015-2023 planerar länets kommuner för byggnation av cirka 176 000 bostäder, denna utveckling beskrivs i grafen nedan. Under samma tidsperiod förväntas dock även folkmängden i länet öka med cirka 338 000 invånare.<sup>2)</sup>

Uppsala kommun uttrycker att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet samt att det under den kommande femårsperioden kommer behövas ett tillskott av bostäder. Under 2015 uppskattas produktion av 2 012 nya bostäder påbörjas i Uppsala kommun samtidigt som befolkningen i kommunen förväntas öka med 2 444 personer.<sup>3)</sup>

Både Göteborgsregionen och Skåne-regionen, med Malmö som största ort, uttrycker ett behov av att bygga 5 000 nya bostäder per

år framöver. Historiskt har man inte lyckats nå upp till denna siffra och följaktligen är efterfrågan på bostadsproduktion hög i de båda storstadsregionerna. Utsikterna framöver är positiva då indikationer finns på att produktionen kommer öka de närmaste åren.<sup>4)</sup>

#### Faktorer som driver bostadsutvecklingsmarknaden

I avsnitten nedan redogörs för de faktorer som centralt driver utvecklingen i marknaden för bostadsutveckling.

#### Befolkning

Sveriges befolkning fortsätter att öka – under 2014 uppgick skillnaden mellan inflyttningar till och utflyttningar från Sverige (flyttningsnettot) till närmare 76 000 personer. Nästan 40% av Sveriges befolkning bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Med en kraftig tillväxt i storstadsregionerna och de större städerna ökar det befolkningsmässiga gapet mellan storstäder och glesbygd.<sup>5)</sup>

Befolkningen i landets storstadsregioner har de senaste tio åren ökat med cirka 15,3% medan befolkningen i riket som helhet har ökat med 8,2%. Särskilt tydlig är utvecklingen i Magnolia Bostads största delmarknader, Storstockholm och Uppsala, som vuxit med 17,4% respektive 14,0% mellan 2004 och 2014. Den genomsnittliga årliga befolkningsökningen i Stockholms län under denna period uppgick till cirka 32 500 personer, och vid slutet av 2014 uppgick länets befolkning till cirka 2,2 miljoner invånare, i jämförelse med cirka 1,9 miljoner under 2004. Motsvarande tillväxtsiffra i Uppsala kommun var 2 550 personer där befolkningen ökade till 207 600 invånare 2014, från 182 100 under 2004.<sup>6)</sup>

Folkmängden förväntas fortsätta att öka kraftigt de kommande åren. Fram till 2020 förväntas befolkningen i Stockholms län växa med i genomsnitt cirka 40 500 personer årligen, och 2022 prognostiseras folkmängden överstiga 2,5 miljoner invånare.<sup>7)</sup> Befolkningen i Uppsala kommun förväntas växa med 2 500 personer per år under samma period och befolkningen i kommunen prognostiseras överstiga 230 000 invånare år 2023.<sup>8)</sup>

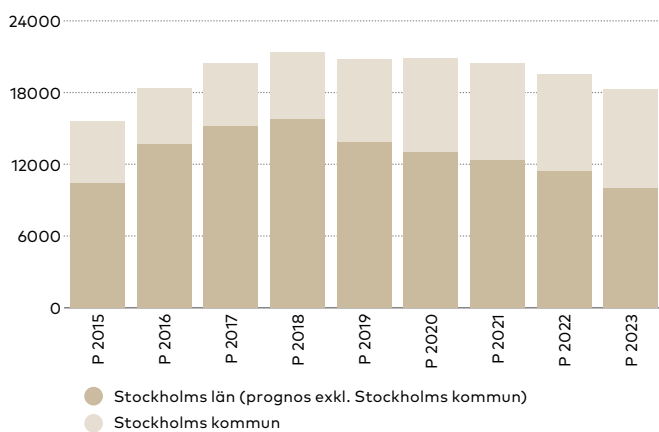
Även storstadsregionerna Göteborg och Malmö har upplevt en relativt kraftig befolkningsökning det senaste decenniet. De båda regionerna har växt med 11,3% respektive 14,8% under perioden 2004-2014. Under 2014 uppgick befolkningen i Storgöteborg till 970 912 personer, och i Stormalmö till 687 481 personer.<sup>9)</sup>

Trenden av ökad urbanisering har varit stark i Sverige och globalt. Befolkningsstillväxten i såväl Stockholms län som Uppsala kommun

- 1) SCB på uppdrag av Stockholms läns landsting
- 2) SCB på uppdrag av Stockholms läns landsting
- 3) Boverket

- 4) Boverket
- 5) SCB

Prognostiserad nybyggnation i Stockholms kommun samt Stockholms län (exklusive Stockholms kommun).



- 6) SCB
- 7) SCB på uppdrag av Stockholms läns landsting
- 8) Uppsala kommun
- 9) SCB

har varit starkare än riksgenomsnittet under en längre period, och förväntas förbli starkare än rikets som helhet även framöver. Invånarantalet i Stockholms län motsvarade 2014 cirka 22,6% av Sveriges befolkning och förväntas uppgå till 25,2% år 2030. Uppsala kommuns befolkning 2014 motsvarade 2,1% av rikets befolkning, en andel som fram till 2030 förväntas öka till 2,3%.<sup>1)</sup> Storgöteborgs och Stormalmös andel av rikets befolkning uppgick under 2014 till 10,0% respektive 7,1%.<sup>2)</sup>

**Demografi**

Den demografiska sammansättningen inom en geografisk marknad har stor betydelse för bostadsutvecklingen på marknaden, då människor har olika krav på sin bostad, och olika behov som behöver tillfredsställas beroende av i vilket skede i livet den bostadsökande befinner sig. Gruppen av personer i åldersgruppen 20-29 år är stor inom såväl Stockholms län som Uppsala kommun och uppgick under 2014 till 307 127 respektive

40 005 personer, motsvarande 14,0% respektive 19,3% av den totala befolkningen i de två områdena.<sup>3)</sup>

Även i Storgöteborg och Stormalmö är gruppen personer i åldrarna 20-29 stor och motsvarade under 2014 14,9% respektive 15,2% av den totala befolkningen i vardera region.<sup>4)</sup> I riket som helhet uppgår motsvarande andel till 13,6%. Denna grupp är starkt beroende av en rad faktorer, där betalningsförmåga är en central faktor. Små men yteffektiva lägenheter är därför mycket attraktiva för denna åldersgrupp.

Under kommande år förväntas åldersgruppen 30-39 år öka kraftigt i Stockholms län.<sup>5)</sup> Denna åldersgrupp är generellt benägen att betala mer för sin bostad och efterfrågar större lägenheter än personer i yngre åldersgrupper. I dagsläget uppgår befolkningen i denna grupp till 327 524 personer i Stockholms län samt 28 145 personer i Uppsala kommun.<sup>6)</sup>

I Stockholms län förväntas även personer i åldersgruppen över 65 år öka under kommande år.<sup>7)</sup> Bland dessa finns det många betalningsstarka individer, som exempelvis kan ha avyttrat en villa och efteröker en mindre och mer lättskött bostad.

**Bostadsbrist**

I en av Magnolia Bostads huvudmarknader, Stockholmsregionen, planeras det för en kraftig ökning av antalet bostäder under kommande år, varvid antalet kommande nybyggnadsprojekt är stort. Det finns en politisk enighet om behovet av att tillåta nya bostäder i regionen, och Stockholms kommuns gällande översiktsplan, Promenadstaden, visar på en tydlig intention att förtäta många områden med ytterligare bostadsbebyggelse.<sup>8)</sup>

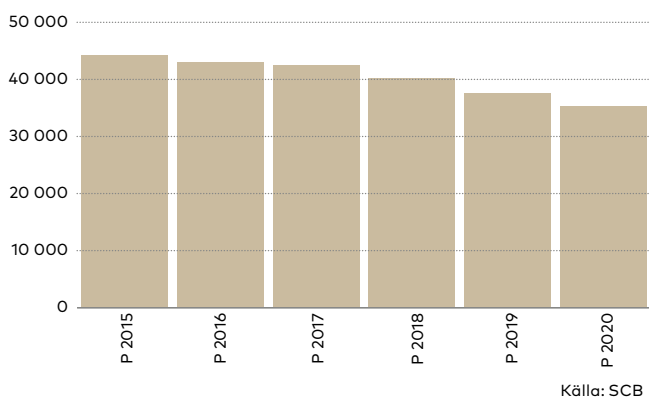
Även Uppsala kommun har pågående planer på att utveckla området och bedömer att byggtakten för bostäder behöver öka för att möta den befolkningsutveckling som spås. Enligt gällande översiktsplan

1) SCB  
2) SCB

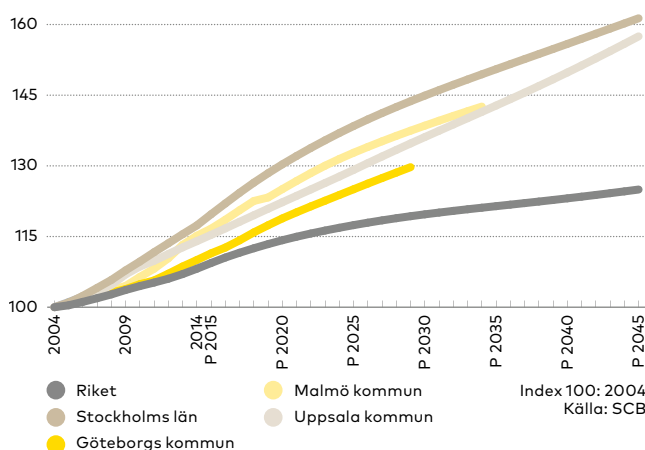
3) SCB  
4) SCB  
5) SCB på uppdrag av Stockholms läns landsting  
6) SCB

7) SCB på uppdrag av Stockholms läns landsting  
8) Stockholms kommuns översiktsplan Promenadstaden

**Prognostiserad folkökning per år i Stockholms län mellan 2015 och 2020**



**Indexerad folkmängd historiskt och prognostiserat i Riket, Stockholms län, Göteborgs kommun, Malmö kommun samt Uppsala kommun**





ämna man utveckla Uppsala för att växa inåt, vilket innebär en tätning av området.<sup>1)</sup>

#### Prisutveckling på bostadsrättsmarknaden

På grund av den brist på bostäder som rådit på Magnolia Bostads huvudmarknader har priserna på bostadsrättsmarknaden ökat kraftigt. Under perioden 1996-2014 har genomsnittspriserna per kvadratmeter bostadsrättsyta i Stockholm stigit varje år utom 2008. I Uppsala har genomsnittspriserna under samma tidsperiod aldrig minskat.<sup>2)</sup>

Storgöteborg och Stormalmö har under perioden 2005-2014 upplevt en liknande utveckling av bostadsrättspriser. Prisuppgångarna har inte varit lika kraftiga som på Uppsala- eller Stockholmsmarknaderna, och det har även förekommit att genomsnittspriserna fallit något från år till år under vissa tidsperioder. Som helhet har dock även dessa marknader visat på en stark utveckling de gångna åren.<sup>3)</sup>

- 1) Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun, samt aktualitetsförklaring av Uppsalas översiktsplan, 26 maj 2014
- 2) Mäklarstatistik
- 3) Mäklarstatistik

Grafen nedan visar utveckling i genomsnittspris per kvadratmeter för bostadsrätter i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö under perioden 1996-2014.

*Översikt av hyresrättsmarknaden*  
Hyresbostadsmarknaden är en reglerad marknad, där hyror i såväl nyproducerade lägenheter som befintligt hyresbostadsbestånd sätts genom förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägaren. Effekten av denna förhandlingsordning är att hyresnivåerna i storstadsregioner i stor utsträckning har hållits på en låg nivå i förhållande till vad hyresgäster har varit villiga att betala, varvid efterfrågan på hyresbostäder i många lägen har överstigit utbudet. Detta avspeglas i de långa och under de senaste åren ökande kötiderna som krävs för att erhålla en hyresbostad i exempelvis Stockholm- och Uppsalaregionen, som presenterats nedan.

På grund av det stora efterfrågeöverskottet på hyresbostäder i många tillväxtregioner har byggherren i en nybyggnationssituation en god förhandlingsposition gentemot Hyresgästföreningen. Denna förhandlingssituation är grundad i att en hyra som skapar förutsättningar för bostadsutveckling krävs för att byggherren ska fatta beslut om att påbörja hyresbostadsbyggnationen, och att byggherren ska se det som mer attraktivt att exploatera marken med hyresrätter snarare än bostadsrätter. Då Hyresgästföreningen verkar för ett ökat utbud av hyresrätter är det av vikt att de medverkar till att det skapas goda förutsättningar för att byggherren ska välja att bebygga fastigheten med hyresbostäder.

#### Kötid för hyresrätter

Att efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen är hög reflekteras i kötiden hos de bostadsökande som hittar sin hyresrätt via Bostadsförmedlingen. År 2006 hade den största gruppen av de bostadsökande som tilldelats en bostad genom Bostadsförmedlingen 2-4 års kötid, medan den största gruppen som tilldelats bostad under 2014 var de som stått i kö under 6-8 års tid.<sup>4)</sup>

#### Värdering av

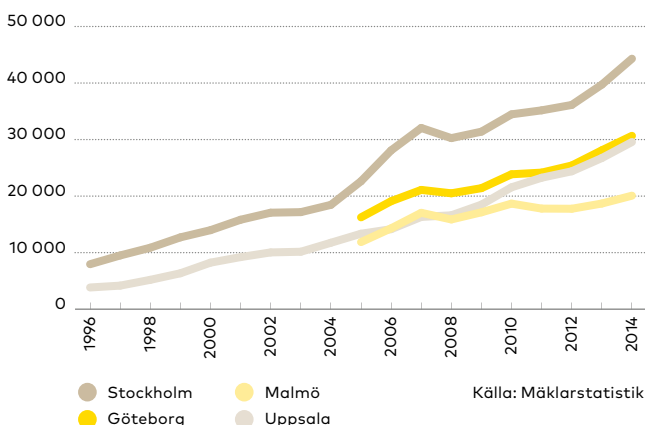
#### hyresbostadsfastigheter

I takt med att långa marknadsräntor har fallit och befolkningen i storstadsregionerna ökat har avkastningskraven för hyresrättsfastigheter fallit. Detta har bland annat lett till att investeringar i nyproduktion eller förädling av fastigheter blivit mer lönsamt.

Avkastningskraven för hyresrättsfastigheter i premiumläge i Stock-

4) Bostadsförmedlingen

Utveckling i pris per kvm i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala mellan 1996 och 2014



holm är nu enligt fastighetsrådgivaren Newsec strax under 2%, och dessa historiskt sett mycket låga avkastningskravsnivåerna förväntas bestå fram till 2017. I Göteborg ligger motsvarande nivå på avkastningskrav på cirka 2,2%, och väntas falla mot 2% under 2016. I Malmö ligger marknads avkastningskrav på de mest attraktiva bostadsfastigheterna på strax under 3% och förväntas vara konstanta fram till 2017.<sup>1)</sup> Även i mindre centrala lägen har avkastningskravsnivåerna för bostadsfastigheter fallit under de gångna åren, och på många geografiska marknader har bostadsbrist i kombination med låga räntor lett till att bostadsfastigheter handlas till historiskt sett höga värderingar.

**Makroekonomiska faktorer**

Makroekonomiska faktorer har stor påverkan på fastighetsmarknaden. Exempelvis konjunkturutveckling, sysselsättnings- och lönenivåer, BNP-utveckling och räntenivåer påverkar fastighetsmarknaden. Sveriges BNP-tillväxt uppgick till 2,1% under 2014<sup>2)</sup>, och förväntas uppgå till 2,7% under 2015 och 3,3% under 2016.<sup>3)</sup> Den starkaste ekono-

miska utvecklingen har historiskt sett skett i Stockholmsområdet som ökar i betydligt högre takt än landet som helhet. Stockholms läns bruttoregionalprodukt uppgick under 2013 till cirka 1 205 mdkr, vilket motsvarade 31,9% av Sveriges bruttonationalprodukt, en ökning från cirka 761 mdkr under 2003 då BRP i Stockholms län stod för 28,4% av Sveriges BNP.<sup>4)</sup>

Den starka utvecklingen i Stockholmsområdet beror dels på en god befolkningstillväxt och dels på en hög sysselsättningsgrad.

Även Uppsala har historiskt upplevt en högre BRP-tillväxt än riket i helhet. Bruttoregionalprodukten i Uppsala län uppgick under 2013 till 127 mdkr vilket motsvarade 3,4% av Sveriges BNP, vilket är en ökning från 88 mdkr under 2003 då Uppsala läns andel av rikets BNP uppgick till 3,3%.<sup>5)</sup>

BRP i Västra Götalands län och Skåne län uppgick under 2013 till 614 mdkr, respektive 422 mdkr. Västra Götalands läns BRP utgör därmed 16,3% av Sveriges BNP

och Skåne läns BRP utgör 11,2% av Sveriges BNP.<sup>6)</sup>

Per capita placerar sig Stockholms läns BRP historiskt högt över den nationella nivån och den starka tillväxten relativt resten av landet talar för att denna trend kommer att bestå. Per capita placerar sig Uppsala län, tillsammans med Västra Götalands län och Skånes län strax under Sveriges aggregerade BRP-nivå. Uppsalas positiva BRP-utveckling indikerar dock ett gynnsamt ekonomiskt klimat framöver.

*Hushållens betalningsförmåga*

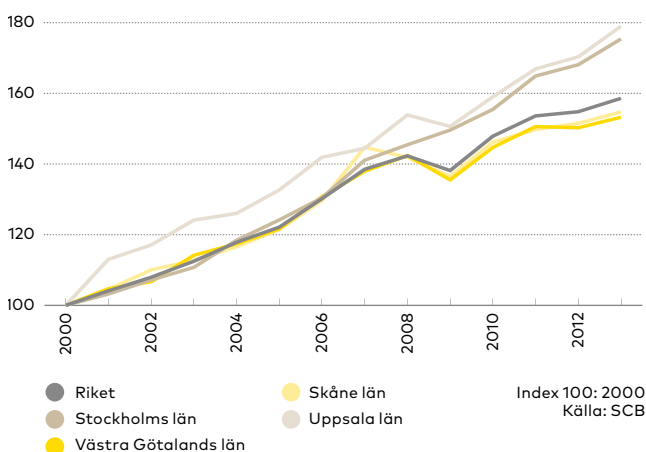
En viktig faktor som påverkar prisbildningen på bostadsmarknaden är hushållens betalningsförmåga. Betalningsförmågan påverkas av en mängd faktorer, bland annat ovan nämnda makroekonomiska faktorer, möjligheterna att erhålla bankfinansiering och utvecklingen på räntemarknaden för bolån. De svenska räntorna är på en historiskt låg nivå. Riksbankens repo-ränta uppgår sedan 25 mars 2015 till -0,25%. Sänkningen av repo-räntan kom bara en månad efter

1) Newsec, *Property Outlook, Spring 2015*  
 2) Ekonomifakta  
 3) Sveriges riksbank

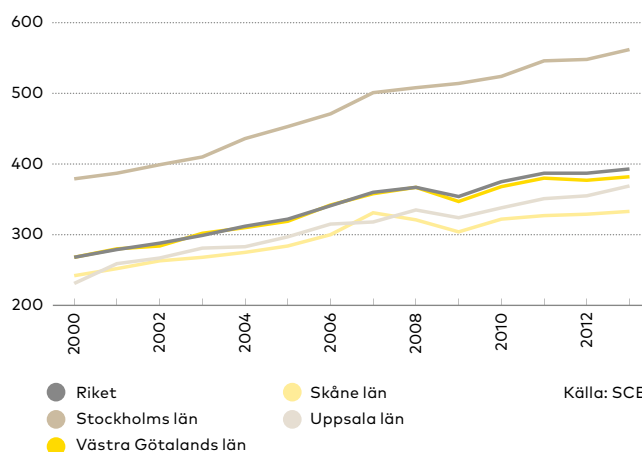
4) SCB  
 5) SCB

6) SCB

**Indexerad BRP i Riket, Stockholms län, Västra Götalands län, Skåne län samt Uppsala län**



**BRP per capita i Riket, Stockholms län, Västra Götalands län, Skåne län samt Uppsala län**



att Riksbanken sänkte reporäntan till historiska -0,10%. En sänkning föranledde denna nivå till följd av den dämpade omvärldsutvecklingen och det låga oljepriset, vilket har gjort att inflationen inte utvecklats i önskvärd takt. Sänkningen resulterar i att många låntagares räntor är på historiska bottenivåer.

I förhållande till finansiella tillgångar har dock skuldsättningen legat tämligen stabilt kring cirka 50% under 2000-talet.<sup>1)</sup> Således har värdet av hushållens finansiella sparande ökat i samma takt som skuldsättningen. Bolåneinstitut och banker har dock en restriktiv hållning kring utlåning till hushåll. Den årliga ökningen av utlåning till hushåll uppgick till 5,3% under 2014. Sedan 2005 har den genomsnittliga ökningen uppgått till 8,5%.<sup>2)</sup>

Långgivarna genomför grundliga kreditprövningar vid nyutlåning, varvid kundernas förmåga att täcka högre boendekostnader, i form av högre räntekostnader, testas. I detta stresstest kräver långgivarna ofta att låntagaren skall klara av att betala räntor på lånet

även i ett läge där räntenivån uppgår till cirka 3–5 procentenheter högre än den aktuella räntenivån. Med hjälp av dessa bedömningar säkerställs att en förmåga att täcka en högre räntekostnad finns. Finansinspektionen bedömde under 2014<sup>3)</sup> att svenska bolånetagare har en god återbetalningsförmåga, och i hög grad klarar av att täcka såväl högre räntenivåer som inkomstbortfall. Vidare ansågs bolånetagarna i god utsträckning även klara av ett prisfall på bostadsmarknaden. Således tycks svenska bolånetagare generellt sett ha en god betalningsförmåga.

*Tillväxttakt i utlåning till hushåll*  
Per januari 2015 bestod utlåning till hushållen samt icke finansiella företag till 81% av bolån. Den årliga tillväxttakten i utlåning till hushåll har avtagit över det senaste decenniet. Sedan 2012 har den fluktuerat mellan 4% och 6% vilket kan jämföras med en tillväxttakt på omkring 12% åren innan finanskrisen. Denna utveckling kan delvis förklaras av bolånetaket som infördes under 2010.<sup>4)</sup>

### **Konkurrenssituation**

Fastighetsutvecklingsmarknaden är konkurrensutsatt och särskilt i storstadsregionerna finns det många aktörer som konkurrerar om potentiella utvecklingsprojekt. Marknaden domineras av stora bostadsbolag med relativt likartade kunderbidandena vilket medför att konkurrensen inriktas på vilka bostadslägen man kan erbjuda sina kunder. Magnolia Bostads största konkurrenter inkluderar större bostadsproducenter såsom JM, HSB, Riksbyggen, NCC, PEAB, Skanska, Veidekke och Wallenstam, vilka tillsammans står för majoriteten av bostäderna som produceras i Sverige. Flera av dessa bolag driver både en byggrelse för externa uppdragsgivare och bostadsutveckling i egen regi.

Antalet mindre till medelstora bostadsutvecklare har ökat under de gångna åren. Företag och organisationer såsom Besqab, Oscar Properties och ALM Equity är några av aktörerna som är verksamma inom detta område. Nämnda aktörer fokuserar på bostadsrättsmarknaden medan andra har huvudfokus på hyresrättsmarknaden. Aktörer som bygger hyresrätter för egen förvaltning är till exempel Rikshem, Stena Fastigheter, Wallenstam och Heba. Aktörer som också liknar Magnolia Bostad är ByggVesta och Wästbygg. Med ett ökat antal aktörer på Magnolia Bostads huvudmarknad ökar även konkurrensen för byggrätter vilket är en viktig aspekt att ta hänsyn till. Särskilt i attraktiva lägen i Stockholmsområdet är efterfrågan på byggrätter stor och resulterar i ökad konkurrens vid förvärv av dessa.

1) Ekonomifakta  
2) SCB

3) Finansinspektionen, *Den svenska bolåne-  
marknaden 2014*

4) SCB

# Verksamhets- beskrivning



Magnolia Bostads grundare Fredrik Holmström och Andreas Rutili.

Magnolia Bostad bildades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner och tilltalande arkitektur. Magnolia Bostad förvärvar och förädlar fastigheter till nya moderna hyresrätter och bostadsrätter. Verksamheten är fokuserad till attraktiva lägen i storstadsområden, och vid slutet av första kvartalet 2015 omfattade projektportföljen cirka 5 000 bostäder.

# Historik

## 2009

Magnolia Bostad grundas av Fredrik Holmström och Andreas Rutili. Bolagets första bostadsprojekt förvärvas på Lidingö. Thomas Sandell anlitas som arkitekt.

## 2010

Magnolia Bostad förvärvar fem nya projekt i Skåne, Nacka, på Lidingö och i Norefjell, Norge.

Magnolia Bostad startar ett gemensamt intresseföretag med Byggpartner som investerar i projektet Söderblick i Nyköping.

## 2011

Bolaget förvärvar projekten Lake View i Åre och Seaside i Skåne.

## 2012

Magnolia Bostads första projekt blir inflyttningsklara i Skåne, Nyköping, Stockholm, Lidingö och Nacka.

Magnolia Bostad förvärvar en större fastighet på Södermalm för ombyggnation till moderna bostäder.

## 2013

Bolaget genomför flertalet större projektförvärv i Stockholm och Uppsala, omfattande cirka 2 000 nya bostäder.

Ytterligare bostäder i Nyköping, Stockholm och Lidingö blir inflyttningsklara.

Bolaget etablerar ett nytt verksamhetsområde med utveckling av hyresrätter.

Första projektet avseende utveckling av hyresrätter påbörjas i ett projekt om 230 nya bostäder i centrala Sollentuna. Fastigheten avyttras senare till Aberdeens Bostadsfond.

## 2014

Magnolia Bostad tillförs 200 mkr i likvida medel genom en obligationsemission.

Magnolia Bostad förvärvar två fastigheter i Kungsängen och en i centrala Norrköping. På fastigheterna utvecklar Bolaget 401 hyresrätter som innan byggstart avyttras till SEB:s fastighetsfond Domestica II. Byggstart sker i december.

Bolaget tecknar en option om förvärv av en fastighet i Orminge Centrum med bygg rätt för 300 bostäder med blandad upplåtelseform.

Magnolia Bostad vinner markanvisningstävlingar i Vallentuna och Uppsala om sammanlagt cirka 345 hyresrätter.

## 2015

Magnolia Bostad förstärker i januari organisationen med ytterligare tolv medarbetare inom bland annat transaktion, ekonomi och marknad.

Magnolia Bostad ökade i januari 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 ny VD för Bolaget. Han efterträder Andreas Rutili som tar plats som ledamot i Bolagets styrelse.

Magnolia Bostad vinner ytterligare fyra markanvisningstävlingar:

- Lundbyvassen i Frihamnen, Göteborg: produktion av dels ett hotell om 12 000 kvm och dels 150 hyresrätter,
- Bålsta centrum i Håbo kommun, norra Storstockholm: produktion av ett resecentrum och cirka 200 bostäder,
- Oceanhamnen i Helsingborg: produktion av 109 hyresrätter, och
- Södra Ladugårdsängen i Örebro: produktion av cirka 150 bostäder.

# Vision, affärsidé och mål

**Vision:** Magnolia Bostads vision är att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner och tilltalande arkitektur.

## Affärsidé

Bolagets affärsidé är att utveckla bostäder och platser med utgångspunkt från människors skilda behov, förutsättningar och drömmar.

## Övergripande mål

Magnolia Bostads övergripande mål är att som medelstor bostadsutvecklare långsiktigt uppnå högre lönsamhet än jämförbara bolag i branschen, med en försvarbar risk.

## Strategisk inriktning

För att inom ramen för Magnolia Bostads affärsidé kunna nå Bolagets vision och mål har följande strategiska inriktning fastställts:

- Magnolia Bostad ska vara tydligt inriktat på utveckling av bostäder. Lokaler utvecklas endast om det stödjer bostadsutveckling och är ett krav i projektets detaljplan;
- tillväxt ska ske med god lönsamhet och likviditet;
- bostadsutveckling ska ske på tillväxtorter med långsiktigt goda demografiska och socioekonomiska förutsättningar,
- bolaget ska utveckla bostäder i attraktiva lägen som bidrar till ett högt kundvärde;
- bostäderna ska upplåtas för både eget ägande genom bostadsrätter/äganderätter och som hyresrätter,
- produktionsstart av bostäder ska ske i takt med att efterfrågan har

säkerställts, vilket innebär högt ställda krav på andelen försålda bostäder före produktionsstart, • bolaget ska effektivt utnyttja balansräkningen, främst genom hög omsättningshastighet i hela projektkedjan, och • Magnolia Bostad arbetar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling med inriktning på kvalitativa och energieffektiva bostäder.

## Finansiella mål

Bolaget har satt upp följande konkreta finansiella mål:

*Målsättning för räntabilitet på eget kapital:*

Räntabiliteten på eget kapital ska uppgå till minst 30% i genomsnitt de kommande tre åren och cirka 20% därefter.

*Målsättning för Bolagets soliditet:* ≥30%

*Långsiktig utdelningspolicy:*

Utdelningspolicyn skall 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 tre åren och därefter en ökande andel.







# Affärsmodell

Magnolia Bostad utvecklar bostäder – såväl hyresrätter som bostadsrätter. Bolagets affärsmodell kombinerar god lönsamhet med begränsat risktagande.

Att göra väl avvägda riskbedömningar är mycket viktigt för bostadsaffären, då riskhantering och värdeskapande har en stark koppling till varandra. Magnolia Bostad har en grundläggande princip som innebär att Bolaget inte tar stora, spekulativa risker. Det betyder att intäkter i hög utsträckning säkerställs innan Bolaget tar på sig större kostnader och finansiella åtaganden. På så vis begränsas riskerna i hela verksamheten.

Magnolia Bostad har starkt fokus på långsiktighet, såväl när det gäller att göra affärer med olika externa intressenter som i relationer till de egna medarbetarna. För att säkerställa kvaliteten i alla projekt är Magnolia Bostad alltid den som styr och leder projekten, oavsett om Bolaget utvecklar bostadsrättslägenheter i egen regi eller hyresrättslägenheter.

Magnolia Bostads kontroll över projekten innebär att man kan möta kundens behov och efterfrågan. Det gäller form och funktion lika mycket som dagens miljö-, energi-

och hållbarhetskrav. De boendes trivsel i den nya bostaden ska också gälla omgivningen, det vill säga det område där bostadshuset är beläget.

## **Två tydliga affärsområden**

Verksamheten är indelad i två affärsområden: Hyresrätter och Bostadsrätter. Magnolia Bostads målsättning är att upprätthålla en fördelning om cirka 80 procent hyresrätter och 20 procent bostadsrätter. De fastigheter som utvecklas med hyresrätt avyttras till större svenska institutioner eller fastighetsbolag. I bostadsrättsprojekt vänder sig Magnolia Bostad främst till privata bostadsköpare inom segmentet medel- och övre medelinkomsttagare.

Genom att diversifiera upplåtelseformerna sprider Magnolia Bostad sitt risktagande, vilket är en tydlig del av Bolagets strategi.

## **Definierade målgrupper**

Bolagets målgrupper påverkar valet av projektläge, projektstorlek, utformning av bostäderna, marknadsföring och materialval. Inom ramen för konceptutvecklingen genomför Magnolia Bostad alltid noggranna kundundersökningar

innan Bolaget fastställer ett projekts förutsättningar och slutliga innehåll och utformning.

## **Säkerställd efterfrågan**

Bolaget byggstartar projekt först då försäljningen till stor del är säkerställd. Det innebär att Magnolia Bostad inte tar på sig några större kostnader förrän marknadsrisken är begränsad eller helt har eliminerats. Bolagets policy när det gäller bostadsrättsprojekt är att försäljningen ska omfatta bindande avtal motsvarande kostnadstäckning enligt projektkalkylen innan byggstart sker.

För hyresrättsprojekt ska en slutlig fastighetsägare ha tecknat bindande köpeavtal med Magnolia Bostad innan produktion av projektet inleds.

Att sälja bostäder innan kunderna har haft möjlighet att se dem förutsätter en välplanerad och effektiv säljprocess. För att minska



projektrisken lägger Magnolia Bostad därför ner betydande resurser på marknadsföring och försäljning.

#### **Attraktiva lägen**

För att säkerställa en god ekonomi i projekten från start till mål lägger Magnolia Bostad stor vikt vid att enbart investera i mark och fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i storstadsregioner och högskoleorter. Därigenom ökas möjligheten till en jämn projektutveckling, samtidigt som risken kan hållas på en lägre nivå även i sämre tider, till exempel vid försämrade konjunkturlägen.

#### **Organisation för tillväxt**

Varje projekt som Magnolia Bostad utvecklar styrs internt, av medarbetare som besitter en gedigen kompetens i sitt arbete. I syfte att kunna säkerställa en organisation som arbetar långsiktigt, kostnads-effektivt och fokuserat arbetar Bolaget för att medarbetarna ska trivas och stanna kvar i företaget. För att snabbt kunna anpassa verksamheten till nya marknadsförhållanden och större projekt, har

Magnolia Bostad utvecklat nära samarbeten med externa specialister och professionella partners.

#### **Säkerställd produktion till fast pris**

För att åstadkomma en effektiv och slimmad organisation och för att minska projektrisken, har Magnolia Bostad ingen egen byggverksamhet. I stället sker all produktion via externa entreprenadbolag. Bolaget upphandlar främst byggnation till fast pris i form av totalentreprenader. Detta ger ett minskat resursbehov, både ekonomiskt och operativt, i stora delar av förädlingsprocessen. Det begränsar också Bolagets garantiexponering och ger Magnolia Bostad möjligheten att agera professionell beställare gentemot byggbolaget och ställa nödvändiga krav för att få till stånd bästa resultat utifrån både kvalitets- och miljömässiga aspekter.

#### **Externa förvaltningsbolag för god service till hyresgäster**

I vissa fall förvärvar Magnolia Bostad fastigheter med befintliga byggnader och hyresgäster för kommande utveckling. Innan sådana fastigheter kan utvecklas till bostäder krävs en ibland tids-

krävande detaljplaneprocess. Fram till dess att bostadsutveckling kan inledas behöver fastigheten professionell förvaltning i syfte att kunna erbjuda befintliga hyresgäster en hög servicenivå. Magnolia Bostads kärnverksamhet är bostadsutveckling och Bolaget har ingen egen förvaltningsorganisation. Istället anlitar Bolaget förvaltningsbolag som tillhandahåller hyresgästerna en hög servicenivå. I samarbete med förvaltningsbolaget upprättas en långsiktig plan för förvaltningen och kommande utflyttning av hyresgästerna, innan sådana fastigheter utvecklas till bostadsprojekt.

# Magnolia Bostads förädlingsprocess

## Förvärv och finansiering cirka 3–6 månader

- Aktivt sökande av nya investeringar
- Delta i kommunala markanvisningar
- Analys av investeringsmöjligheter
- Framtagande av investeringskalkyl
- Beslutsunderlag för nya projektförvärv
- Projektstruktur definieras
- Finansiering av fastighetsförvärv
- Upprättande av förvärvsavtal

## Projektutveckling cirka 3–24 månader

- Marknads- och målgruppsanalys
- Utformning av detaljplan
- Konzeptutveckling: design, planlösning och interiör
- Ritningsunderlag utarbetas
- Upphandling av produktion
- Program för inredningsval fastställs
- Projektstruktur implementeras

Magnolia Bostads förädlingsprocess sträcker sig över varje steg i fastighetens utveckling. Från det att ett nytt projekt identifieras till dess att ansvaret lämnats över till bostadsrättsföreningen eller till en ny fastighetsägare när det gäller hyresrättsprojekt.

## Försäljning cirka 1–6 månader

- Marknadsplan upprättas
- Mäklare kontrakteras
- Säljmaterial produceras
- Inredningsval samordnas
- Koordination av marknadsaktiviteter
- Fortlöpande hantering av kundrelationer

## Byggnation cirka 12–24 månader

- Produktion startas
- Byggfinansiering säkerställs
- Slutprojektering av bygghandlingar
- Utflyttning av hyresgäster
- Byggledning
- Fortlöpande besiktningar
- Hantering av inflyttning och slutbetalning

# Fastigheter i attraktiva lägen

1. Förvärv och finansiering

2. Projektutveckling

3. Försäljning

4. Byggnation

Att förvärva fastigheter i attraktiva lägen som kan utvecklas till moderna bostäder i tilltalande miljöer är centralt för att kunna driva lönsam bostadsutveckling.

Det är en lång kedja att förädla ett projekt från förvärv av råmark eller en befintlig byggnad, via finansiering och projektutveckling till försäljning och produktion fram till dess att kunden flyttar in i sitt nya hem. Att Magnolia Bostad behärskar hela värdekedjan gör att Bolaget är en konkurrenskraftig aktör på bostadsutvecklingsmarknaden.

Genom stor egen kompetens och ett omfattande nätverk av entreprenörer, fastighetsbolag, kommuner, arkitekter, konkursförvaltare, kreditinstitut och mäklare arbetar Magnolia Bostad aktivt och strukturerat i sökandet efter potentiella bostadsprojekt.

Bolaget har en kompetent organisation bestående av många egna medarbetare som enbart arbetar med analys och förvärv av nya projekt. Ofta finns möjligheten att förvärva mark i tidiga skeden, innan den blivit tillgänglig för andra aktörer. Genom att vara väl förberedd och genom Bolagets förmåga att ta snabba beslut kan man agera snabbt och därmed säkra nya investeringsmöjligheter.

De goda relationer Magnolia Bostad har med kommunerna på de marknader där Bolaget är verksamt bidrar till möjligheter att delta i markanvisningstävlingar och andra förvärvsmöjligheter som ligger på planeringsbordet hos kommunerna. I takt med att bostadsproduktionen ökar i storstäder och universitetsorter befästs positionen som en trovärdig aktör på marknaden ytterligare.

Därmed är utsikterna goda till ännu fler affärer med kommunerna.

#### Grundlig förvärvsanalys

Vid förvärv analyserar Magnolia Bostad ett projekt genom grundliga utvärderingar av efterfrågan, bostadspriser, produktionskostnader, finansiering och risker. Denna analys sker såväl internt som i samarbete med extern kompetens. Analysen resulterar i ett investeringsunderlag som presenteras för företagets ledning och styrelse för beslut.

#### Goda relationer med banker

Utveckling av fastigheter och projekt är en kapitalintensiv verksamhet. En effektiv finansiering av förvärv är avgörande för det

kommande projektets lönsamhet – och därmed för möjligheterna att kunna genomföra ytterligare investeringar. Finansieringen av ett bostadsprojekt omfattar tre områden: Fastighetsfinansieringen vid förvärvet av fastigheten, byggfinansiering vid byggstart och, när det gäller utvecklingen av bostadsrätter, en långsiktig finansiering i bostadsrättsföreningen.

Magnolia Bostad har idag väl upparbetade relationer med alla stora banker samt ett antal av landets nischbanker. Bolaget fokuserar på långsiktiga samarbeten, dels för att uppnå en hög prioritering som kund hos bankerna, dels för att erhålla fördelaktiga kreditvillkor.

Vid hyresrättsprojekt är det ofta beställaren eller köparen som löpande står för finansieringen av fastigheten. Därmed utnyttjas bankfinansiering till låg del eller inte alls.

#### Samarbetspartners i urval

Catella, Leimdörfer, SHB, SEB, SBAB och Lindahl.

# Koncept med en hög nivå av funktion och design

1. Förvärv och finansiering

2. Projektutveckling

3. Försäljning

4. Byggnation

När Magnolia Bostad har förvärvat ett bostadsprojekt går förädlingsarbetet in i en intensiv fas.

Förädlingsarbetet inleds oftast med att i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan. Den definierar vilken användning, utformning och storlek som en byggnad får ha. I denna process strävar Magnolia Bostad efter att få ut en så stor volym bostäder som möjligt, dock utan att göra avkall på den kvalitet som Bolaget vill erbjuda kunder.

Ett Magnolia-hem ska vara smakfullt, smart planerat och väl anpassat till platsens specifika geografiska förutsättningar samt till dem som ska bo där. I konceptutvecklingen och utformningen av ett nytt bostadsprojekt börjar Magnolia Bostad alltid med en utförlig analys och definition av projektets förväntade målgrupp. Utifrån målgruppsprofilen utformas projektets rambeskrivning, som ligger till grund för

den arkitektoniska gestaltningen, inredningsdesignen och boendefunktionerna.

Under projekteringsfasen tas ritningar och andra underlag fram i syfte att erhålla bygglov från kommunen och för att effektivt kunna upphandla byggtreprenaden.

När bostäderna formges arbetar Bolaget inifrån och ut. Utgångspunkten är alltid de människor som ska flytta in i den nya bostaden och dessa människors levnadsmönster.

Magnolia Bostad arbetar med framstående arkitekter, konstruktörer och inredningsdesigners, vilket ger en hög nivå av funktion och design. Samtidigt är miljö- och hållbarhetsaspekterna viktiga i projektet. Magnolia Bostad är noggrant vid val av material och leverantörer

för att uppfylla eller överträffa dagens högt ställda miljö-, energi- och hållbarhetskrav. Stor vikt läggs också vid projektets entréer, trapphus, korridorer, trädgårdar och andra gemensamma ytor.

Projektgruppen arbetar nära kommunen, arkitekter, inredare och mäklare i utformningen av varje enskilt bostadskoncept, i syfte att åstadkomma ett attraktivt boende anpassat till den definierade målgruppen.

**Samarbetspartners i urval**  
BSK, WSP, Sweco, JM, NAI Svefa och Bjerking.

# Kundens behov står i centrum

1. Förvärv och finansiering

2. Projektutveckling

3. Försäljning

4. Byggnation

Magnolia Bostad vänder sig till två kundkategorier: institutionella investerare som förvärvar en hyresfastighet respektive privatpersoner som köper en bostadsrätt. I båda fallen ligger Magnolia Bostads fokus alltid på kundens specifika behov och önskemål.

Kundkontakten löper över projektets alla faser – från första mötet till tiden efter inflyttning.

Magnolia Bostads kunder ställer allt tydligare och allt högre krav. De är pålästa, kunniga och väl medvetna om vilka alternativ som finns på marknaden. De måste oftast bestämma sig för ett Magnolia-hem medan det fortfarande befinner sig på ritningsstadiet. Magnolia Bostad börjar inte bygga förrän kostnadstäckning genom att med bindande avtal ha sålt ett visst antal bostäder har uppnåtts. Detta ställer höga krav på professionalitet i Bolagets marknadsföringsarbete och förhållande till kunderna. Vid bostadsrättsprojekt är det privatpersoner som är slutkunder, det vill säga de som ska bo i den nya bostaden. När det gäller hyresrättsprojekt är kunderna större institutionella fastighetsägare.

**Magnolia Bostad tydliggör affären**  
Oavsett vilken typ av boendeform det gäller är Magnolia Bostads målsättning densamma: Att leverera ett boende som ska förenkla och förgylla människors liv i vardagen.

Magnolia Bostad arbetar med en väl utvecklad och effektiv marknadsförings- och säljprocess. För varje bostadsprojekt fastställs en marknadsplan som omfattar detaljerad information om marknadsföringskanaler, försäljningsmaterial, kundevenemang, visningslägenheter, husmodeller och andra marknadsförings- och säljaktiviteter. Bolaget lägger ner omfattande resurser på att visualisera hur bostaden kommer att se ut, både när det gäller utformning, design, arkitektur och funktioner. En god bild av bostadens egenskaper och värden är avgörande för att kunden ska bli nöjd.

#### En effektiv arbetsprocess

Bolagets hyresrättsprojekt ger den berörda kommunen nya hyresrätter med en långsiktig ägare, samtidigt som den slutliga köparen erhåller ett fint investeringsobjekt med möjlighet till god avkastning.

När det gäller bostadsrätter arbetar Magnolia Bostad alltid med etablerade mäklare som förstår värdet av varje nytt projekt och det område det är beläget i. Bolaget identifierar projektets målgrupper i nära samarbete med mäklaren. I varje projekt har Magnolia Bostad också en egen säljledare, vars uppgift är att hålla en hög service-nivå gentemot kunderna samt att säkerställa en hög leverans kvalitet. Säljledaren samarbetar även med

mäklarna för att vidmakthålla en hög försäljningstakt. Bolagets säljledare är tidigt verksamma med att utföra kundintervjuer och marknadskartläggningar, något som innebär att de tidigt är insatta och väl förtrogna med projektet.

Den främsta fördelen med att köpa en nyproducerad bostadsrätt ligger i just det faktum att kunden köper en helt ny bostad som ingen annan har bött i tidigare. En annan fördel är att kunden får ett fast pris på bostaden och slipper en påfrestande budgivningsprocess. Dessutom har man möjlighet att påverka vissa delar av bostadens utformning och inredning. Magnolia Bostad väljer arkitekter och inredare med omsorg för att skapa ett tydligt och genomarbetat designkoncept. Det ger också kunderna möjlighet att slippa göra fördyrande tillval.

För hyresrätter erlaggs en del av köpeskillingen i detta skede, och för bostadsrätter erlaggs ett mindre belopp vid tecknande av bindande förhandsavtal.

#### Samarbetspartners i urval

Skeppsholmen/Sotheby's, Skandia-mäklarna, Länsförsäkringar och Svensk Fastighetsförmedling.

# En säker och smidig byggprocess

1. Förvärv och finansiering

2. Projektutveckling

3. Försäljning

4. Byggnation

Magnolia Bostad arbetar med några av Sveriges mest väletablerade byggtreprenörer, vilket borgar för kvalitet i produktionen av de hus som Bolaget beställer.

Magnolia Bostad har en väl genomarbetad och beprövad process för professionell upphandling och kontroll av byggtreprenader. Genom att arbeta med några av Sveriges mest väletablerade byggtreprenadföretag stärker Bolaget förutsättningarna för hög kvalitet, minskade byggkostnader och minskad risk i bostadsprojekten.

#### **Fastprisavtal begränsar risken**

En säker och felfri byggprocess ger Bolaget lägre byggkostnader och en minskad byggrisk. All produktion i form av totalentreprenader upphandlas till fast pris. Detta begränsar risken för kostnadsökningar relaterade till byggproduktionen. Projektledare arbetar nära byggbolagen och följer löpande upp

produktionen för att säkerställa att rätt kvalitet till rätt pris erhålls.

#### **Brett externt nätverk**

I linje med Magnolia Bostads mål för tillväxt och resurseffektivitet, har ett brett nätverk av externa konsulter och leverantörer som är väl insatta i Bolagets förväntningar och krav på projekten etablerats. De bistår Bolaget i projekterings- och byggledningsprocessens alla delar och bidrar därmed till den höga kvalitet som eftersträvas i Magnolia Bostads projekt.

En kund som flyttar in i en ny bostad förväntar sig att allt ska fungera från första dagen. För att minimera risken för besiktningsanmärkningar i slutet av produktionstiden har Magnolia Bostad en kundkoordinator som ser till att den nya bostaden är i felfritt skick

vid inflyttning. Därefter lämnas ansvaret för bostäderna över till bostadsrättsföreningen, eller, när det gäller hyresrätter, till en ny fastighetsägare.

Resterande del av köpeskillingen erläggs efter slutförande av projektet.

#### **Samarbetspartners i urval**

NCC, Veidekke, Skanska, PEAB och Byggpartner.

# Organisation och medarbetare

## En lättroblig och skalbar organisation

Magnolia Bostads styrelse och organisation präglas av lång erfarenhet och gedigen kompetens när det gäller fastighetsförädling och bostadsutveckling. Bolagets organisation består idag av 21 anställda (cirka 30 medarbetare inklusive heltidskonsulter). Bolaget planerar för ytterligare anställningar under 2015 och 2016.

## Organisation för tillväxt

För att säkerställa maximal värdeutveckling inom Bolaget styrs verksamhetens nyckelfunktioner av Bolagets interna organisation. Väl utarbetade interna rutiner och processer skapar en stabil grund för Bolagets pågående organisatoriska expansion.

Verksamheten kräver noggrann resursplanering med god insikt i hur Bolagets resursbehov ser ut över tid, för att kunna säkerställa en hög leverans kvalitet och minimera risken för underkapacitet i organisationen. Bolagets partnerorganisation består av enskilda specialister och leverantörer inom projektut-

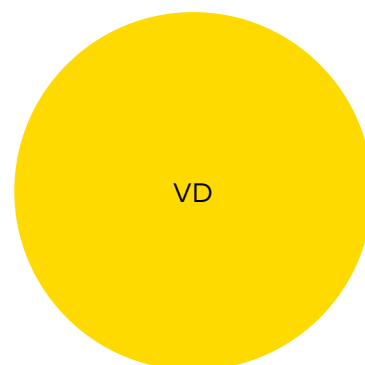
veckling, försäljning, byggnation, finansiering med mera. Resultatet är en kostnadseffektiv och flexibel organisationsstruktur som snabbt kan anpassas för ökad tillväxt och nya marknadsförhållanden.

## Specialistområden understödjer projektledningen

För ökad skalbarhet i organisationen med bättre resursutnyttjande och tydligare resultatansvar i projekten är organisationen indelad i två dimensioner: specialistfunktioner och projektledning.

Projektledarna är resultatansvariga för projektens budget och utveckling. De spelar en central roll i projektutvecklingen och därmed för verksamhetens framgång. Vid sidan av projektledarna har Bolaget definierat ett antal interna specialistområden som understödjer projektledarnas arbete: projekt och produktion, marknad och försäljning, ekonomi och finansiering samt transaktion. Specialistområdena stödjer projektledarna i samtliga delar av ett projekts förädlingsprocess.

Projektledare anställs i takt med att antalet producerade bostäder ökar, medan specialistfunktionernas tillväxt inte är lika tydligt kopplad till projektvolymen.



## Organisationsstruktur

Illustrationen åskådliggör Magnolia Bostads organisationsstruktur grafiskt.





Projekt och produktion

Projektledning

Marknad och koncept

Försäljning

Ekonomi

Transaktion

#### 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.

#### Antal medarbetare

Sedan Magnolia Bostad grundades har organisationen vuxit till att i dag omfatta 21 anställda (30 inklusive konsulter). I takt med att projektportföljen vuxit har funktionsområdet Projekt och produktion utvecklats från att 2012 bestå av 2 till dagens 5 personer (årsskiftet 2013: 3; 2014: 5). Detta område består primärt av Bolagets projektledare och personal som aktivt arbetar med Magnolia Bostads utvecklingsprojekt. Området Transaktion, som hanterar värdering, förvärv och avyttring av fastigheter, tillfördes i början av 2015 fyra personer. Området omfattar i dag 6 personer (2012: 1; 2013: 1; 2014: 2). Dessa funktionsområden kommer att växla ytterligare i takt med att projektvolymen ökar.

Även inom funktionsområdet Administration har flera nyrekryteringar skett i år. Området omfattar ekonomi, administration och reception, och sysselsätter i dag 6 personer (2012: 2; 2013: 2; 2014: 3) och bedöms inte behöva förstärkas i närtid.

Tillväxten inom funktionsområdena Marknad och koncept och Försäljning är inte lika intimt länkad till projektportföljens tillväxt och bedöms inte behöva växa de närmaste åren. Området Marknad och koncept arbetar med marknadsföring av bland annat Bolagets bostadsrättsprojekt, varumärkesfrågor samt PR och kommunikation, och sysselsätter 2 personer (2012: 1; 2013: 1; 2014:1). Funktionsområdet Försäljning handhar försäljningen av Magnolia Bostads bostadsrätter och består i dag av 2 personer (2012: 1; 2013: 1; 2014:1).

# Hållbarhet

Magnolia Bostads bostadsprojekt ska leva och bestå i generationer. Därför riktas ett starkt fokus på hållbarhetsfrågorna – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

## Fokus på hållbarhet ur alla aspekter

För Magnolia Bostad är miljö- och hållbarhetsfrågorna en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att Bolaget ska utveckla attraktiva 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 kunderna efterfrågar. Det genomsyrar allt som Magnolia Bostad gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion.

Målet är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Bolaget uppfyller 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 samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer förs ständigt

en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Krav ställs på att de byggtreprenörer som anlitas ska vara ISO-certifierade eller arbeta efter en motsvarande struktur när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

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

Den kanske allra viktigaste miljöaspekten är energieffektivitet. Magnolia Bostad har höga ambitioner när det gäller att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö. Lågenergibelysning liksom energisnåla vitvaror i kök och badrum är standard i Bolagets bostäder.

Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt kan variera beroende på projektens olika förutsättningar, till exempel särskilt

välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, solfångare, solceller eller bergvärme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä.

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

## Ekonomiskt hållbart i Nya Parken Allé

Ett exempel på hur ett projekts hållbarhet och energieffektivitet ger goda affärer är de 268 hyresrätter som Magnolia Bostad för närvarande uppför i Nya Parken Allé i centrala Norrköping.

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.



Bostäderna i Nya Parken Allé i Norrköping är utvecklade med stort fokus på hållbarhet och energiförbrukning. Energiförbrukningen ligger betydligt under normen och materialen är slitstarka och av hög kvalitet.

### Forskning och social hållbarhet i Östra Sala backe

Magnolia Bostad är en av åtta byggherrar som ska utveckla etapp 2 i ett nytt kvarter i Uppsala, Östra Sala backe, beläget i och kring Årsta centrum. I området blandas bostäder med service och arbetsplatser.

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

Magnolia Bostad är delfinansiär i ett forskningsprojekt i samarbete med Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet. Det går bland annat ut på att forska kring energieffektivisering i bebyggelsen, som exempelvis solelproduktion, elbilsaddning, fjärrvärme och smarta fönster.

### Miljöer som skapar trivsel

Magnolia Bostads projekt Kvarteret Konstnären i Östra Sala backe är ett utmärkt exempel på att Magnolia Bostad drivs av en vilja att tänka nytt för att utveckla vårt kunderbjudande, både när det gäller åtgärder som främjar boendekomforten och trivseln och vad avser den yttre miljön. Givetvis måste sådana idéer alltid prövas och visa sig ekonomiskt försvarbara för projektets helhet.

Kvarteret Konstnären beräknas innehålla cirka 100 bostäder i höga, smala hus som omger en grön gård. Här anläggs en damm och små odlingslotter samt odlingsbodnar. Blomsterrabatter, träd och buskar med frukter och bär planteras. Här finns även en kompost för trädgårdsavfall. Gården ska inbjuda till gemensamma aktiviteter för de

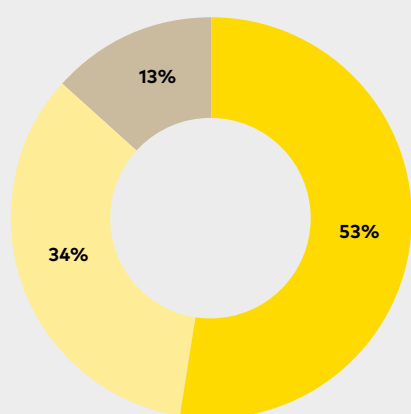
boende. De takpartier som vetter åt söder och väster får integrerade solceller. Takpartier i andra väderstreck och med lägre partier får sedumtak och integreras i kvarterets dagvattensystem.

Här planeras även för god kollektiv- och cykeltrafik samt en bilpool. Uttalade krav från kommunen om den sociala hållbarheten innebär att alla ska känna sig hemma i området – oavsett bakgrund, livsstil, intressen och kultur. Människor ska känna sig trygga i området och ha möjlighet att påverka sin livssituation.

# Magnolia Bostads projektportfölj

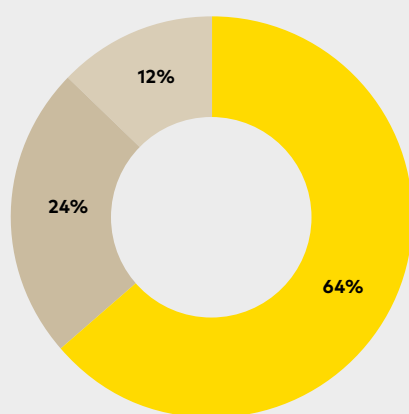
Magnolia Bostad har aktiva och kommande projekt som omfattar cirka 5 000 bostäder med en totalyta om över 350 000 kvm. Portföljen innehåller hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, främst i Storstockholm och Uppsala.

Fördelning per projektfas, kvm  
(pågående projekt)



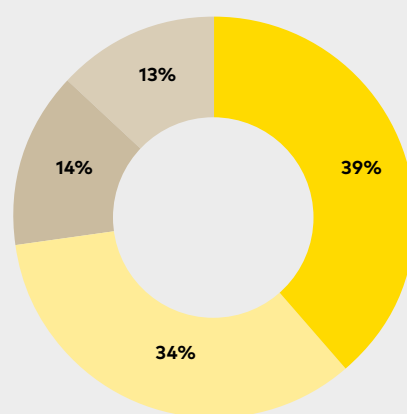
- Planarbete
- Konzeptutveckling färdiga byggrätter
- Försäljning

Fördelning per upplåtelseform, kvm  
(pågående projekt)



- Hyresrätt
- Bostadsrätt och äganderätt
- Intressebolag

Geografisk fördelning, kvm  
(pågående projekt)



- Storstockholm
- Uppsala
- Öresundsregionen och Göteborg
- Övriga





# Två exempel: så skapar Magnolia Bostad värde

Här beskrivs två projekt som på var sitt sätt illustrerar hur Magnolia Bostad skapar värde: nybyggnation av fastighet respektive förädling av fastighet.

## Nybyggnation av fastighet

Magnolia Bostad förvärvade hösten 2013 en fastighet i området Turebergs Allé mellan Sollentuna centrum och Stinsens köpcentrum.

Utmärkande för Magnolia Bostads affärsmodell när det gäller utveckling av hyresrätter är att Bolaget kan utveckla större volymer bostäder med ett begränsat risktagande. Trots att hyresrätter i jämförelse med bostadsrätter generellt innefattar en minskad procentuell marginal så är vinsten i absoluta tal ofta högre då man kan utveckla större volymer.

I syfte att uppnå god lönsamhet med balanserad riskspridning valde Magnolia Bostad att utveckla fastigheten som två separata projekt, ett större hyresrättsprojekt och ett mindre bostadsrättsprojekt.

Traversen 18 utvecklades som hyresrättsprojekt, och totalentreprenadsavtal tecknades med Veidekke om byggnation av 230 väldisponerade och moderna hyresrätter. Lägenheterna utvecklades med en gemensam standard, utan de individuella tillval och anpassningar som är vanligt förekommande vid produktion av bostadsrätter. Detta medför skalfördelar när det gäller upphandling och inköp. Innan byggstart så avyttrades fastigheten till Aberdeens bostadsfond, som löpande finansierar utveckling och byggnation på fastigheten. Därefter blir Magnolia Bostads roll begränsad till att kontrollera entreprenadens åtagande vilket belastar organisationen relativt lite.

Lumen utvecklades som bostadsrättsprojekt, med 92 bostadsrätter och en totalyta om 6 600 kvm. Bostadsrättsprojekt medför en större belastning på Magnolia Bostad,



Traversen 18 (till vänster) utvecklades som hyresrättsprojekt, medan Lumen (nedan) utvecklades som bostadsrättsprojekt.



både resursmässigt och finansiellt. I bostadsrättsprojekt är Bolagets slutkund enskilda bostadsrättsköpare, vilket ställer höga krav på Magnolia Bostads marknadsförings- och försäljningsinsatser. Även individuella tillval och anpassningar av lägenheterna och fortlöpande kontakter med köparna tar interna resurser i anspråk. Finansiellt medför bostadsrättsprojekt en högre belastning, då hela utvecklings- och byggnationsprocessen fi-

nansieras genom banklån och eget kapital. I gengäld medför dessa projekt en högre vinstmarginal.

Genom att på detta sätt upprätthålla en god balans mellan hyresrätts- och bostadsrättsprojekt fullföljer Magnolia Bostad sin affärsmodell: lönsam tillväxt med begränsad risk.



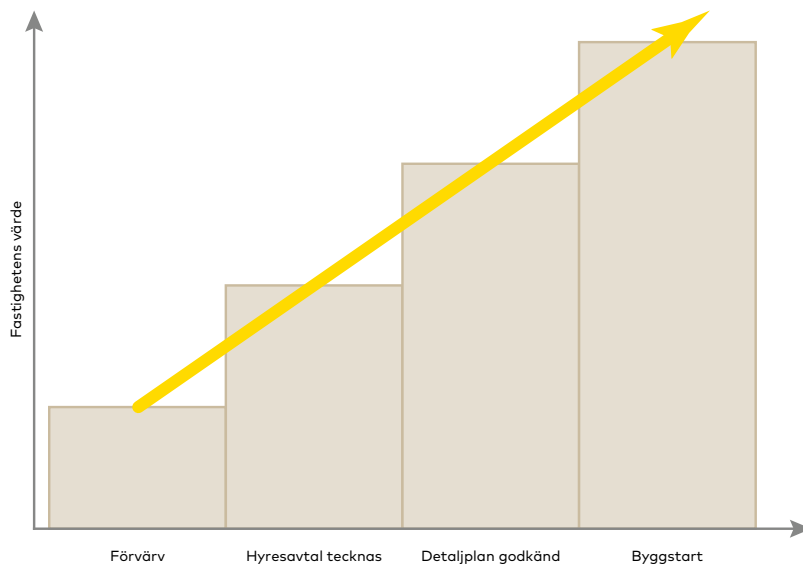
Instrumentet 2 förädlas och tillför Bolaget värde i tre steg.

### Förädling av projektfastighet

Instrumentet 2 i Hägersten är ett bra exempel på hur Magnolia Bostad arbetar med förädling och värdetillväxt i fastigheter. Här tillför Bolaget värde till fastigheten i tre steg.

Instrumentet 2 förvärvades hösten 2013. Fastigheten omfattar 6 100 kvm fördelat på kontor, lager och garage. Till följd av att fastigheten stod utan hyresgäster var värderingen – och köpesumman – relativt låg. Magnolia Bostad bedömde möjligheterna att hyra ut Instrumentet 2 och senare förädla den till attraktiva bostäder som goda, med tanke på fastighetens attraktiva läge och goda kommunikationer.

Sommaren 2014 tecknade Bolaget ett 4,5-årigt hyresavtal med Stockholms stads utbildningsförvaltning. I och med att den nu till stor del var uttyrd ökade fastighetens värde avsevärt.



Parallellt inledde Magnolia Bostad arbetet med en detaljplaneändring i syfte att på sikt kunna utveckla Instrumentet 2 till bostäder. Det arbetet pågår för närvarande och när detaljplaneändringen godkänns ökar fastighetens värde ytterligare.

Om detaljplanen godkänns går projektet in i konceptutvecklingsfasen. I samarbete med arkitekten kommer Magnolia Bostad att utveckla och visualisera ett koncept för färdiga bostäder i Instrumentet 2. När detta arbete är genomfört står projektet inför byggstart.

## Pågående projekt

Projekt	Fastighet	Ort	Projekttyp	Ägandeform	Antal bostäder	Bruttoarea (kvm)	Fas	Bedömd byggstart	Bedömd inflyttning
Valsta Torg <sup>1)</sup>	Sigtuna Valsta 3:190	Sigtuna	Nybyggnation	BR	42	1 974	F	2014	2015
M6	Muttern 6	Stockholm	Ombyggnation	BR	55	2 900 <sup>2)</sup>	F	2015	2016
Huvudkontoret	Kvarngärdet 28:7	Uppsala	Nybyggnation	BR	45	3 500	F	2015	2016
Lake View	Svedje 1:307 m.fl.	Åre	Nybyggnation	ÄR	14	1 300	F	2015	2016
Lumen <sup>1)</sup>	Trapphuset 1	Sollentuna	Nybyggnation	BR	92	6 600	F	2015	2017
Huvudkontoret	Kvarngärdet 28:6	Uppsala	Nybyggnation	BR	45	3 600	F	2015	2017
Åby Ängar <sup>1)</sup>	Vallentuna-Åby 1:94	Vallentuna	Nybyggnation	HR	137	7 800	F	2015	2017
Mariastaden <sup>1)</sup>	Slagan 1	Helsingborg	Nybyggnation	HR	289	14 300	F	2015	2017
Senapsfabriken <sup>3)</sup>	Kungsängen 25:1 (Hyresrätt)	Uppsala	Nybyggnation	HR	1 150	66 000	K	2016	2017
Östra Sala backe <sup>1)</sup>	Östra Sala backe, E2, kv 5	Uppsala	Nybyggnation	HR	112	6 700	K	2016	2017
Åby Ängar <sup>1)</sup>	Vallentuna-Åby 1:149	Vallentuna	Nybyggnation	HR	140	7 900	K	2016	2018
Senapsfabriken <sup>3)4)</sup>	Kungsängen 25:1 (Bostadsrätt)	Uppsala	Nybyggnation	BR	400	29 000	K	2016	2018
Norefjell <sup>5)</sup>	Norefjell	Norefjell, Norge	Nybyggnation	ÄR	100	12 000	K	2017	2018
Norrbacka <sup>1)</sup>	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Sigtuna	Nybyggnation	HR	180	15 000	P	2016	2017
Orminge centrum <sup>1)</sup>	Orminge 52:1	Nacka	Nybyggnation	HR	400	35 000	P	2017	2018
Norefjell <sup>5)</sup>	Sandumseter	Norefjell, Norge	Nybyggnation	ÄR	275	28 000	P	2017	2018
Bålsta centrum <sup>1)</sup>	Del av Vätteby 7:7	Bålsta	Nybyggnation	HR/BR	340	31 800	P	2017	2018
Kopplingsboxen 26	Kopplingsboxen 26	Stockholm	Nybyggnation	BR	20	1 130	P	2017	2018
Oceanhamnen <sup>1)</sup>	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Helsingborg	Nybyggnation	HR	109	8 500	P	2017	2019
Frihamnen <sup>6)</sup>	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Nybyggnation	Hotell	-	12 000	P	2018	2019
Frihamnen <sup>1)</sup>	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Nybyggnation	HR	150	10 500	P	2018	2019
Skogskarlen 3	Skogskarlen 3	Solna	Nybyggnation/ ombyggnation	BR	130	8 000	P	2018	2019
Instrumentet 2	Instrumentet 2	Stockholm	Nybyggnation	BR	100	6 100	P	2019	2020
<b>Summa</b>					<b>4 325</b>	<b>319 604</b>			

<sup>1)</sup> Vid försäljning tillfaller 90% av eventuell projektvinst Magnolia Bostad AB och övriga 10% Fredrik Lidjan AB. Estimering av vinst per lägenhet utgår ifrån att dessa 10% förs upp i Magnolia Bostads räkenskaper som en kostnad till minoriteten. Magnolia Bostads tillvägagångssätt i beräkning av total projektvinst är således ett resultat av målvinst per lägenhet multiplicerat med totalt antal lägenheter per projekt. Se avsnittet "Bolagsstyrning" för ytterligare information.

<sup>2)</sup> Boarea.

<sup>3)</sup> Magnolia Bostads ägarandel uppgår till 80,3%, inklusive terminsaffärer. Magnolia Bostads vinstandel uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer. Projektet del av Fredrik Lidjans tidigare konsultavtal. Se avsnittet "Bolagsstyrning" för ytterligare information.

<sup>4)</sup> Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.

<sup>5)</sup> Magnolia Bostads andel uppgår till 16%.

<sup>6)</sup> Vid försäljning tillfaller 60% av eventuell projektvinst Magnolia Bostad AB och övriga 40% projektledarna i det aktuella projektet. Estimering av vinst per lägenhet utgår ifrån att dessa 40% förs upp i Magnolia Bostads räkenskaper som en kostnad till minoriteten. Magnolia Bostads tillvägagångssätt i beräkning av total projektvinst är således ett resultat av målvinst per lägenhet multiplicerat med totalt antal lägenheter per projekt. Se avsnittet "Bolagsstyrning" för ytterligare information.

**Ägandeformer:** HR – hyresrätt BR – bostadsrätt ÄR – äganderätt

**Projektfaser:** P – Planarbete K – Konceptutveckling färdiga byggrätter F – Försäljning



# Sålda projekt

Projekt	Ort	Projekttyp	Typ	Ägandeform	Antal bostäder	Bruttoarea (kvm)	Fas	Byggstart	Inflyttning
Traversen 18 <sup>1)</sup>	Sollentuna	Nybyggnation	Flerbostadshus	HR	230	13 600	Såld, under produktion	2014	2015
Nya Parken Allé <sup>1)</sup>	Norrköping	Nybyggnation	Flerbostadshus	HR	268	16 600	Såld, under produktion	2014	2016
Tibble 19:1 <sup>1)</sup>	Kungsängen	Nybyggnation	Flerbostadshus	HR	40	2 600	Såld, under produktion	2014	2016
Tibble 20:2 <sup>1)</sup>	Kungsängen	Nybyggnation	Flerbostadshus	HR	93	5 250	Såld, under produktion	2014	2016
Torsgatan	Stockholm	Ombyggnation	Flerbostadshus	BR	18	1 364	Avslutad	2012	2012
Seaside	Vellinge	Nybyggnation	Flerbostadshus	BR	13 <sup>2)</sup>	1 333	Avslutad	2012	2013
Falsterbo	Skåne	Nybyggnation	Parhus	ÄR	4	628	Avslutad	2012	2013
Strandpromenaden	Vellinge	Nybyggnation	Flerbostadshus	BR	6	576	Avslutad	2011	2012
Grevilli	Lidingö	Nybyggnation	Flerbostadshus	BR	13	1 467	Avslutad	2011	2013
Söderblick	Nyköping	Nybyggnation	Flerbostadshus	BR	24	2 506	Avslutad	2011	2013
<b>Summa</b>					<b>709</b>	<b>45 924</b>			

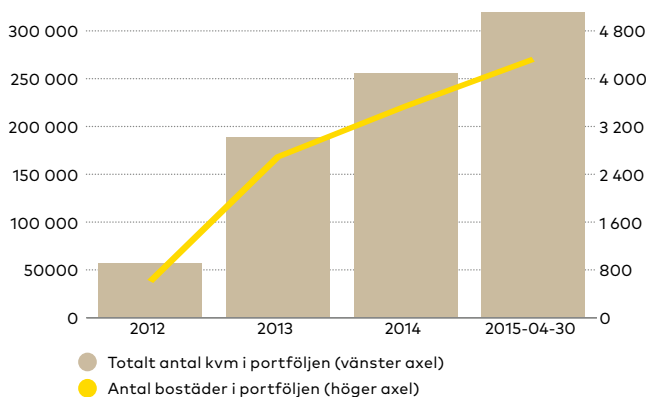
<sup>1)</sup> Projektet del av Fredrik Lidjans tidigare konsultavtal. Se avsnittet "Bolagsstyrning" för ytterligare information.

<sup>2)</sup> Inklusive två kommersiella lokaler.

**Ägandeformer:** HR – hyresrätt BR – bostadsrätt ÄR – äganderätt

## Projektportföljens utveckling (pågående projekt)

Under de senaste åren har Magnolia Bostads projektportfölj utökats kraftigt. Från 2012 till och med slutet av april 2015 ökade antalet bostäder i Bolagets portfölj med 3 718 stycken vilket motsvarar totalt 262 240 kvadratmeter. Denna utveckling förväntas fortsätta även framöver då Bolaget planerar att byggstarta 1 500 bostäder om året.



# Beskrivning av pågående projekt

Nedan återges ett urval av Magnolia Bostads pågående projekt.

## M6, Stockholm

I ett av de mest attraktiva områdena på Södermalm i Stockholm ligger fastigheten Muttern 6, två klassiska byggnader uppförda 1929. Området ligger ett stenkast från Riddarfjärden och Hornstull, som med sin nya galleria med butiker, caféer och restauranger blivit en självklar mötesplats i Stockholm.

Magnolia Bostad förvärvade Muttern 6 av fastighetsbolaget HEBA under andra kvartalet 2012. Fastigheten skall totalrenoveras.



Detaljplan  
avklarad

Bedömd byggstart  
Kvartal 3 2015

Bedömt färdigställande  
Kvartal 2 2016

**Projektfakta**  
Område: Södermalm,  
Stockholm  
Ägandeform: Bostadsrätt

Totalyta: 2 900 kvm  
Antal bostäder: 55  
Arkitekt: Love Arbén  
Byggstart: Kvartal 3 2015

Inflyttning: Kvartal 2 2016  
Lägenhetsfördelning: 1:or:  
25, 2:or: 10, 3:or: 14, 4:or: 7

## Huvudkontoret, Uppsala

I en av Uppsalas mest attraktiva och centrala stadsdelar kommer Magnolia Bostad att uppföra två bostadshus. Fastigheterna ligger inbäddade i befintlig stads- och parkmiljö med blandad bebyggelse bestående av såväl bostadshus som kontorshus, endast fem minuters promenad från Uppsalas tågstation. I fastigheten kommer en restaurang av en välkänd krögare att inrymmas.

De båda huskropparna kommer arkitektoniskt att knyta an till platsens historia samtidigt som de får ett modernt uttryck. Totalt byggs 90 lägenheter, från små effektiva studiölägenheter till en spatiös femrumslägenhet med dubbel takhöjd och privat terrass. Den gemensamma terrassen på taket blir en självklar mötesplats som bjuder på hänförande utsikt över hela Uppsala.



Detaljplan  
avklarad

Bedömd byggstart  
Kvartal 3 2015

Bedömt färdigställande  
Kvartal 4 2017

**Projektfakta**  
Område: Centrala Uppsala  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Totalyta: 7 100 kvm  
Antal bostäder: 90

Arkitekt: Love Arbén/  
Projektengagemang kring  
Arkitektur  
Byggstart: Kvartal 3 2015

Inflyttning: Kvartal 4 2017  
Lägenhetsfördelning:  
1:or: 32, 2:or: 30, 3:or: 18,  
4:or: 9, 5:or: 1

### Lumen, Sollentuna

Fastigheten Trapphuset 1 på Turebergs allé i Sollentuna förvärvades under fjärde kvartalet 2013. Här kommer Magnolia Bostad uppföra 92 bostadsrätter med säljstart under 2015.

Huset ligger inbäddat mellan projektet Traversen 18 på ena sidan och befintlig villabebyggelse på andra sidan Turebergs allé. För att smälta in med de olika bygghöjderna och arkitektoniska uttrycken trappar huset ned från det högre Traversen 18 till de lägre småhusen.

Lägenheterna har balkong och privata innergårdar skapar trivsamma mötesplatser. Lokaler för bland annat gym, caféer och butiker planeras i bottenplanet.



Detaljplan  
avklarad

Bedömd byggstart  
Kvartal 4 2015

Bedömt färdigställande  
Kvartal 4 2017

#### Projektfakta

Område: Sollentuna,  
Storstockholm  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Totalyta: 6 600 kvm

Antal bostäder: 92  
Arkitekt: Vera Arkitekter  
Byggstart: Kvartal 4 2015  
Inflyttning: Kvartal 4 2017

Lägenhetsfördelning:  
1:or: 35, 2:or: 32, 3:or: 13,  
4:or: 7, 5:or: 3

### Åby Ängar, Storstockholm

I centrala Vallentuna har Magnolia Bostad vunnit en markanvisningstävling. I området Åby Ängar ska två kvarter byggas med 277 lägenheter fördelade mellan 1-4 rum och kök. Lägenheterna får en tilltalande planlösning med mycket ljus och god kontakt med den privata gården. I bottenvåningen förläggs lokalytor för verksamheter och under husen byggs garage.



Detaljplan  
avklarad

Byggstart  
Kvartal 3 2015

Bedömt färdigställande  
Kvartal 3 2018

#### Projektfakta

Område: Vallentuna, Stor-  
stockholm  
Ägandeform: Hyresrätt

Totalyta: 15 700 kvm  
Antal bostäder: 277  
Byggstart: Kvartal 3 2015

Inflyttning: Kvartal 3 2018  
Arkitekt: ETTTELVA  
Arkitekter



### Senapsfabriken, Uppsala

Magnolia Bostad har sedan våren 2013 varit delägare i Senapsfabriken, ett större utvecklingsområde i centrala Uppsala.<sup>1)</sup> Under 2014 antog Uppsala kommun en ny detaljplan för området. Här kommer Magnolia Bostad att utveckla bostäder och byggnationen är planerad att påbörjas vid årsskiftet 2015/2016.

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 brygglivet vid Fyrisåns strand.

- <sup>1)</sup> Magnolia Bostads ägarandel uppgår till 80,3%, inklusive terminsaffärer. Magnolia Bostads vinstandel uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.
- <sup>2)</sup> Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.



Detaljplan  
avklarad

Bedömd byggstart  
2016

Bedömt färdigställande  
2017/2018

**Projektfakta, hyresrätter**  
Område: Centrala Uppsala  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: 66 000 kvm  
Antal bostäder: 1150  
Arkitekt: BSK Arkitekter

Byggstart: 2016  
Inflyttning: 2017  
**Projektfakta, bostadsrätter**<sup>2)</sup>  
Område: Centrala Uppsala  
Ägandeform: Bostadsrätt

Totalyta: 29 000 kvm  
Antal bostäder: 400  
Arkitekt: BSK Arkitekter  
Byggstart: 2016  
Inflyttning: 2018

### Östra Sala backe, Uppsala

Östra Sala backe är Uppsalas flaggskepp inom hållbart byggande och ambitionerna kring både innovativa lösningar och nytänkande arkitektur är höga.

Med kvarteret "Konstnären" skapar Magnolia Bostad ett kreativt kvarter med en uttrycksfull arkitektur där fasaderna har gavelmotiv mot Fyrislundsgatan. Läget är nära Årsta Torg men också mot det centrala stråket genom kvarteren. Många olika boendeformer skapar grunden för ett levande kvarter. Byggstart planeras till 2016.



Detaljplan  
2015

Bedömd byggstart  
2016

Bedömt färdigställande  
2017

**Projektfakta**  
Område: Uppsala  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: 6 700 kvm

Antal bostäder: 112  
Arkitekt: Torget Arkitekter  
Byggstart: 2016

Inflyttning: 2017

### Mariastaden, Helsingborg

Planområdet är beläget i östra delen av Mariastaden i Helsingborg, cirka 600 m från Maria Station och 4,5 kilometer från Helsingborgs station.

Bebyggelsen är stadsmässig i form av ett slutet kvarter med aktiva bottenvåningar och en gård som ger de boende en skyddad oas där det finns gott om plats för social interaktion.

Lägenheterna varierar i storlek vilket ger en garanti för en stor blandning av hyresgäster där barnfamiljer samlas med äldre och ungdomar.



Detaljplan  
avklarad

Bedömd byggstart  
Kvartal 3 2015

Bedömt färdigställande  
2017

#### Projektfakta

Område: Helsingborg  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: cirka 14 300 kvm

Antal bostäder: cirka 289  
Arkitekt: Radar Arkitektur  
och Planering

Byggstart: 2015  
Inflyttning: 2017

### Orminge centrum, Storstockholm

Magnolia Bostad tecknade 2014 en option om förvärv av fastigheten Orminge 52:1 i Orminge centrum.

Fastigheten består idag av cirka 6 000 kvm uthyrda lokaler för kontor, handel och lager. En detaljplaneprocess har påbörjats för att skapa en byggrätt på över 35 000 kvm bostäder, kontor och handelslokaler.

Magnolia Bostad planerar att utveckla cirka 400 väldisponerade hyresrätter och bostadsrätter.



© Lantmäteriet Gävle 2015

Detaljplan  
2015

Bedömd byggstart  
2017

Bedömt färdigställande  
2018

#### Projektfakta

Område: Nacka,  
Storstockholm  
Ägandeform: Hyresrätt

Totalyta: cirka 35 000 kvm  
Antal bostäder: 400  
Arkitekt: Ej utsedd

Byggstart: 2017  
Inflyttning: 2018



### Bålsta centrum, Storstockholm

I Bålsta Centrum planerar Magnolia Bostad att uppföra ett resecentrum samt 340 bostäder i bostadskvarter inspirerade av 20-talets New York kombinerat med svensk, samtida modernism. Bostäderna kommer att bidra till en levande och varierad stadsmiljö som är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.

Alla lägenheter får balkong eller uteplats och vissa enrummare får fransk balkong. Gården är något upphöjd från Stora gatan men tillgänglig för allmänheten. Bostäderna får direkt kontakt med gårdsrummet och lägenheterna i bottenplan får uteplats. Parkering erbjuds via P-hus eller gatuparkering/carport.



Detaljplan  
2015

Bedömd byggstart  
2017

Bedömt färdigställande  
2018

#### Projektfakta

Område: Bålsta,  
Storstockholm  
Ägandeform: Hyresrätt och  
bostadsrätt

Totalyta: 31 800 kvm  
Antal bostäder: 340  
Arkitekt: ETELVA Arki-  
tekteer

Byggstart: 2017  
Inflyttning: 2018

### 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 med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet.

Magnolia Bostad kommer att producera 109 välplanerade och moderna hyresrätter med en totalyta om 8 500 kvm i Oceanhamnen.

Projektet lägger stort fokus på miljö och hållbarhet, med väl genomtänkta 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.



Detaljplan  
2015

Bedömd byggstart  
2017

Bedömt färdigställande  
2019

#### Projektfakta

Område: Helsingborg  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: 8 500 kvm

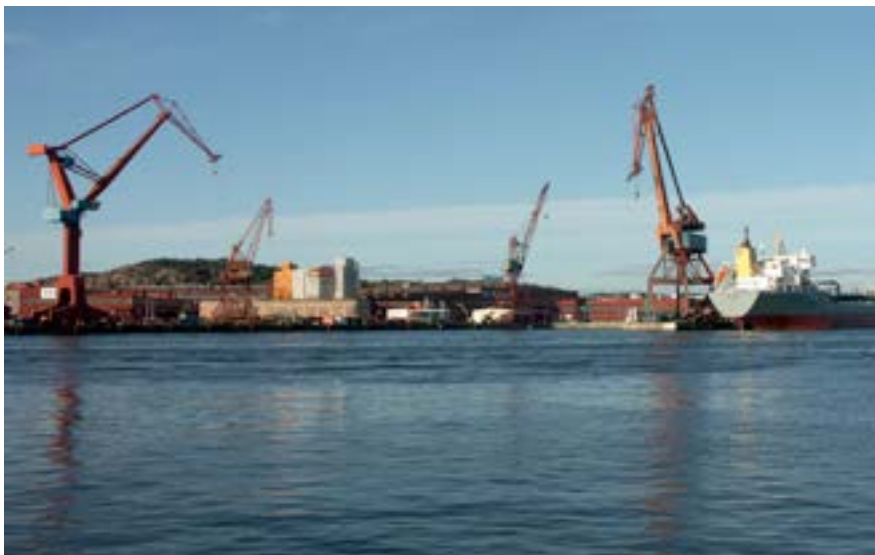
Antal bostäder: 109  
Arkitekt: Link Arkitektur och  
Batteriö Arkitekter

Byggstart: 2017  
Inflyttning: 2019

### Frihamnen, Göteborg

Magnolia Bostad är en av åtta aktörer som Göteborgs kommun valt i syfte att utveckla Frihamnen till en tät, levande och vattennära blandstad. Hyreslägenheter byggs i olika storlekar för att uppmuntra till en bra mix bland de boende i området. Lokalytorna på bostädernas bottenvåningar inrymmer till exempel förskola, restaurang eller gym, och kvarteren sammanlänkas med torg och lämpliga ytor för caféer och restauranger. Här finns mötesplatser för alla oavsett ålder och bakgrund.

Den första detaljplanen för Frihamnen planeras ligga klar under 2017.



Detaljplan  
2017

Byggstart  
2018

Bedömt färdigställande  
2019

**Projektfakta, hyresrätter**  
Område: Göteborg  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: 10 500 kvm  
Antal bostäder: 150  
Arkitekt: Radar Arkitektur

Byggstart: 2018  
Inflyttning: 2019  
**Projektfakta, hotell**  
Område: Göteborg  
Totalyta: 12 000 kvm  
Omfattning: 300 rum,

konferensanläggning och  
restaurang  
Arkitekt: Radar Arkitektur  
Inflyttning: 2019

### Tibble, Storstockholm (sålt, under produktion)

Tibble i Kungsängen, Upplands Bro, omfattar 133 moderna och ljusa hyresrätter. Bostäderna utvecklas med ett stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet.

Fastigheten har avyttrats till SEB:s fastighetsfond Domestica II.

Byggstart skedde i december 2014 och de första lägenheterna blir klara för inflyttning i april 2016.



Detaljplan  
avklarad

Byggstart  
Kvartal 4 2014

Bedömt färdigställande  
Kvartal 3 2016

**Projektfakta**  
Område: Upplands Bro,  
Storstockholm  
Ägandeform: Hyresrätt

Totalyta: 7 850 kvm  
Antal bostäder: 133  
Byggstart: Kvartal 4 2014

Inflyttning: Kvartal 3 2016  
Lägenhetsfördelning:  
2:or: 87, 3:or: 46

**Traversen 18, Sollentuna  
(sålt, under produktion)**

Sollentuna är en kommun som utvecklas i snabb takt. Närheten till vackra grönområden och natur, liksom närheten till såväl centrala Stockholm som Arlanda gör kommunen attraktiv både för boende och företagare.

Magnolia Bostad förvärvade hösten 2013 Traversen 18 i området Turebergs Allé mellan Sollentuna centrum och Stinsens köpcentrum, ett område som vuxit med många populära bostäder de senaste åren. Samtidigt tecknades ett avtal med Veidekke Entreprenad om byggnation av 230 väldisponerade och moderna hyresrätter. Fastigheten har avyttrats till Aberdeens bostadsfond.



Detaljplan  
avklarad

Byggstart  
Kvartal 1 2014

Bedömt färdigställande  
Kvartal 4 2015

**Projektfakta**

Område: Sollentuna  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: 13 600 kvm  
Antal bostäder: 230

Arkitekt: Lindberg Stenberg  
Arkitekter  
Byggstart: Kvartal 1 2014  
Inflyttning: Kvartal 4 2015

Lägenhetsfördelning:  
1:or: 50, 2:or: 118, 3:or: 47,  
4:or: 15

**Nya Parken Allé, Norrköping  
(sålt, under produktion)**

Intill Norrköpings fotbollsarena, på cykel- och gångavstånd till centrum, uppför Magnolia Bostad 268 hyresrätter. Bostäderna utvecklas med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet, och ligger med sin låga energiförbrukning betydligt under normen. Fastigheten har avyttrats till SEB:s fastighetsfond Domestica II.

Byggstart skedde december 2014 och de första lägenheterna beräknas bli klara i maj 2016.



Detaljplan  
avklarad

Byggstart  
Kvartal 4 2014

Bedömt färdigställande  
Kvartal 2 2016

**Projektfakta**

Område: Norrköping  
Ägandeform: Hyresrätt  
Totalyta: 16 600 kvm  
Antal bostäder: 268

Arkitekt: Radar Arkitektur &  
Planering  
Byggstart: Kvartal 4 2014  
Inflyttning: Kvartal 2 2016

Lägenhetsfördelning:  
2:or: 99, 3:or: 163, 4:or: 6



# Värderingsintyg

## Intyg projektvinstbedömning

På uppdrag av Magnolia Bostad AB, genom Henrik Meeths, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört bedömning av projektvinster för bifogade objekt/projekt inför finansiering.

Åtta av objekten är belägna i Stockholms län (Vallentuna, Nacka, Sollentuna, Solna och Stockholms kommun), två av objekten är belägna i Helsingborgs kommun, fyra av objekten är belägna i Uppsala kommun, två av objekten är belägna i Göteborgs kommun, ett av objekten är belägna i Häbo respektive Åre kommun. Inget av objekten har inspekterats inför bedömningen. Då samtliga objekt utgörs av projekt och vårt uppdrag är att bedöma projektvinster bedöms detta inte som nödvändigt.

Bedömningen för de objekten som utgörs av hyresrättsprojekt baseras på ett av oss bedömt framtida värde. Det framtida värdet förutsätter att byggnationen är klar samt inflyttning har skett. Värdet är dock bedömt vid dagens värdetidpunkt och till nuvarande marknadsförutsättningar. Den framtida värdebedömningen har utförts med en så kallad kassaflödesanalys. Antaganden har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Bedömda hyror samt drift- och underhållskostnader
- Marknadens samt ortens/närområdets förutsättningar inom segmentet
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Intäkterna för bostadsrättsprojekten utgörs av bedömda bostadsrättspriser samt möjligt lån som bostadsrättsföreningen tar. Bostadsrättspriserna har bedömts genom analyser av försäljningar inom befintligt bostadsrättsbestånd i respektive objekts närområde.

Projektvinsterna har därefter bedömts genom en förenklad exploateringskalkyl där totala kostnader inklusive bokförda värden av fastighetsförvärv och upparbetade kostnader dras från de bedömda intäkterna. Värderingen är utförd utifrån förutsättningen att samtliga projekt vid dags dato har laga kraft vunna detaljplaner med redovisade förutsättningar. Avdrag har gjorts för projekt som ej är helägda, vilket innebär att endast projektvinster motsvarande Magnolias vinstandel är inkluderade.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår den totala projektvinsten av de angivna objekten till **1 322 000 000 (en miljard trehundra tjugotvå miljoner) kronor**.

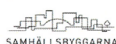
Vidare har även, för de objekt som idag utgörs av projektfastigheter, totalt nuvärde av driftnettona under åren fram till och med projektstart bedömts. Se bifogad lista för inkluderande objekt.

**Stockholm, 2015-03-26**

**Nordier Property Advisors AB**



**Markus Bäcklund**  
AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



**Projektlista**

Fastighetsbeteckning (Projekt)	Kommun	Upplåtelseform
Muttern 6 (M6)	Stockholm	Bostadsrätt
Kvarngärdet 28:6 & 28:7 (Huvudkontoret)	Uppsala	Bostadsrätt
Trapphuset 1	Sollentuna	Bostadsrätt
Kungsängen 25:1 (Senapsfabriken, Kvarter 1)	Uppsala	Bostadsrätt
Vallentuna-Åby 1:94 (Åby Ängar)	Vallentuna	Hysesrätt
Vallentuna-Åby 1:149 (Åby Ängar)	Vallentuna	Hysesrätt
Slagan 1 (Mariastaden)	Helsingborg	Hysesrätt
Kungsängen 25:1 (Senapsfabriken, Kvarter 2&3)	Uppsala	Hysesrätt
Östra Sala Backe, E2, kv 5	Uppsala	Hysesrätt
Orminge 52:1 (Orminge centrum)	Nacka	Hysesrätt
Del av Gamla Staden 1:1 (Oceanhamnen)	Helsingborg	Hysesrätt
Del av Väppeby 7:7 (Bålsta centrum)	Håbo	Hysesrätt
Del av Lundbyvassen 736:168 (Frihamnen)	Göteborg	Hotell
Del av Lundbyvassen 736:168 (Frihamnen)	Göteborg	Hysesrätt
Svedje 1:307, m fl (Lake View)	Åre	Äganderätt
<b>Kassaflödesfastigheter</b>		
Kopplingsboxen 26	Stockholm	Bostadsrätt
Skogskarlen 3	Solna	Bostadsrätt
Instrumentet 2	Stockholm	Bostadsrätt

Ovanstående värderingsintyg avseende Magnolia Bostads projekt har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Magnolia Bostad. Värderingsintyget har upprättats av Nordier Property Advisors AB, med kontorsadress Hamngatan 15, SE-111 47, Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget har tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Värderingsmannen har inga väsentliga intressen i Magnolia Bostad. Efter att värderingsintyget utfärdats har inga väsentliga händelser inträffat i de av Nordier bedömda projekten förutom konsolideringen i Magnolia Bostad av det tidigare intressebolaget Senapsfabriken (fastigheten Kungsängen 25:1), vilket medfört att ca 114 mkr av de av Nordier bedömda projektvinsterna resultatförts under första kvartalet 2015.

# Finansiell information i sammandrag

Följande tabeller innehåller historisk finansiell information i sammandrag för Bolaget för vart och ett av de räkenskapsår som slutar 31 december 2014, 2013, 2012 samt för delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2015 och 2014.

Informationen nedan bör läsas tillsammans med "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" samt Magnolia Bostads finansiella information med tillhörande noter. Räkenskaperna för räkenskapsåren 2012 och 2013 är upprättade enligt

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och har reviderats av Bolagets revisor. Räkenskaperna för räkenskapsåret 2014 är upprättade enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och har reviderats

av Bolagets revisor. Delårsrapporten 1 januari – 31 mars 2015 har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och är översiktligt granskad av Bolagets revisor.

## Koncernens resultaträkning

tkr	jan-mar		2014	2013	2012
	2015	2014			
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	19 363	3 459	140 541	143 576	3 795
<b>Summa intäkter</b>	<b>19 363</b>	<b>3 459</b>	<b>140 541</b>	<b>143 576</b>	<b>3 795</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Produktion och driftskostnader	-2 186	-1 994	-75 420	-105 631	-2 092
Övriga externa kostnader	-2 644	-1 541	-9 679	-7 740	-5 126
Personalkostnader	-4 026	-2 157	-5 560	-5 541	-4 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8 365	-334	-1 399	-953	-3 094
Resultat från andelar i intresseföretag	-528	-	-1 152	-	-
Övriga rörelsekostnader	-8 132	-	-	-	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	152 592	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>146 074</b>	<b>-2 567</b>	<b>47 332</b>	<b>23 710</b>	<b>-11 508</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	914	745	3 412	3 062	1 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 281	-1 115	-20 940	-6 262	-2 242
<b>Resultat före skatt</b>	<b>138 708</b>	<b>-2 937</b>	<b>29 804</b>	<b>20 510</b>	<b>-11 841</b>
Inkomstskatt	-	-	-608	8	-156
<b>Periodens resultat</b>	<b>138 708</b>	<b>-2 937</b>	<b>29 196</b>	<b>20 518</b>	<b>-11 997</b>
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	138 708	-2 937	29 196	-	-
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-

## Koncernens balansräkning

tkr	jan-mar				
	2015	2014	2014	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Goodwill	5 646	6 846	5 946	7 146	8 346
Övriga immateriella tillgångar	258	295	8 304	314	-
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>5 904</b>	<b>7 141</b>	<b>14 249</b>	<b>7 460</b>	<b>8 346</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark <sup>1)</sup>			-	-	113 579
Inventarier, verktyg och installationer	284	203	199	217	561
Pågående nyanläggning	-		-	-	11 262
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>284</b>	<b>203</b>	<b>199</b>	<b>217</b>	<b>125 402</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	1 152	1 575	39 832	4 525	500
Fordringar hos intresseföretag	23 541	23 541	23 541	26 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 614	30 614	30 614	30 614	31 114
Andra långfristiga fordringar	10 623	17 950	15 109	14 950	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>65 929</b>	<b>73 680</b>	<b>109 096</b>	<b>76 630</b>	<b>55 155</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>72 117</b>	<b>81 024</b>	<b>123 544</b>	<b>84 307</b>	<b>188 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Exploaterings- och projektfastigheter	1 046 222 <sup>2)</sup>	212 583	424 231	209 608	19 580
Bostadsrätter	9 092	-	9 092	-	-
Kundfordringar	605	441	1 057	1 507	1 671
Fordringar hos intresseföretag	3 424	51 452	9 598	46 973	37 330
Skattefordran	-	116	-	-	203
Övriga fordringar	117 752	3 300	186 952	3 714	8 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982	568	517	332	2 661
Kassa och bank	67 041	6 590	37 399	23 256	19 910
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 245 118</b>	<b>275 050</b>	<b>668 845</b>	<b>285 389</b>	<b>90 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 317 235</b>	<b>356 074</b>	<b>792 389</b>	<b>369 696</b>	<b>279 163</b>

<sup>1)</sup> Från och med 2013-12-31 har posten "Byggnader och mark" omklassificerats till Lager av omsättningsfastigheter.

<sup>2)</sup> Utgörs huvudsakligen av fastigheterna Kungsängen 25:1, Skogskarlen 3, Muttern 6, Instrumentet 2, Kvarngärdet 28:6 och 28:7, Trapphuset 1, Svedje 1:307 m.fl., Kopplingsboxen 26 samt aktiverade kostnader för kommande projekt.

# Koncernens balansräkning, fortsättning

tkr	jan-mar				
	2015	2014	2014	2013	2012
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	125 156	125 156	125 156	125 156	125 156
Kapitalandelsfond	-		38 068		18
Annat eget kapital	90 192	64 907	60 997	44 389	56 313
Periodens resultat	138 708	-2 937	29 196	20 518	-11 997
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>354 056</b>	<b>187 126</b>	<b>253 416</b>	<b>190 063</b>	<b>169 489</b>
Minoritetens andel av eget kapital	73 149	-	-	-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>427 205</b>	<b>187 126</b>	<b>253 416</b>	<b>190 063</b>	<b>169 489</b>
<i>Avsättningar</i>					
Avsättning för uppskjutna skatter	169	-	169	-	10
Övriga avsättningar	55 661	-	-	-	-
<b>Summa avsättningar</b>	<b>55 830</b>	<b>-</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
<b>Skulder</b>					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	775 509	146 049	494 353	146 130	74 953
Övriga långfristiga skulder	100	-	100	4 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>775 609</b>	<b>146 049</b>	<b>494 453</b>	<b>150 130</b>	<b>74 953</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	-	6 000	-	2 000	5 750
Leverantörsskulder	11 861	2 615	15 131	6 465	2 608
Skulder till koncernbolag	-	11 089	-	12 311	25 000
Skulder till intressebolag	-	13	-	3 904	-
Skatteskulder	779	-	1 138	15	57
Övriga kortfristiga skulder	27 689	815	17 336	1 062	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 262	2 367	10 746	3 747	1 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>58 590</b>	<b>22 899</b>	<b>44 350</b>	<b>29 503</b>	<b>34 711</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>834 199</b>	<b>168 948</b>	<b>538 803</b>	<b>179 633</b>	<b>109 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1317 235</b>	<b>356 074</b>	<b>792 389</b>	<b>369 696</b>	<b>279 163</b>

## Koncernens kassaflöde

tkr	jan-mar				
	2015	2014	2014	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	138 708	-2 937	29 804	20 510	-11 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-142 775	3 268	4 407	-30 636	3 364
	<b>-4 067</b>	<b>331</b>	<b>34 211</b>	<b>-10 126</b>	<b>-8 477</b>
Betald inkomstskatt	-510	-132	3 635	-44	-156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 577</b>	<b>199</b>	<b>37 846</b>	<b>-10 170</b>	<b>-8 633</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-31 040	-2 976	-68 383	-36 748	-288
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	68 139	-3 235	-203 324	-1 754	23 008
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-1 653	-10 590	4 750	2 088	12 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30 869</b>	<b>-16 602</b>	<b>-229 111</b>	<b>-46 584</b>	<b>26 297</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	-92 497
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-142	-	-8 083	-58	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-88	-19	-4 579
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	-	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-4 031	-	-6 660	-21 975	-4 622
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	3 000	-	-	500	3 446
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 171</b>	<b>-</b>	<b>-14 831</b>	<b>-21 552</b>	<b>-98 252</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	-	-	-	-	22 569
Erhållna aktieägartillskott	-	-	53	55	-
Upptagna lån	-	-	366 704	77 324	70 000
Amortering av låneskulder	-55	-64	-103 666	-5 897	-4 179
Utbetald utdelning	-	-	-5 006		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55</b>	<b>-64</b>	<b>258 085</b>	<b>71 482</b>	<b>88 390</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>29 643</b>	<b>-16 666</b>	<b>14 143</b>	<b>3 346</b>	<b>16 435</b>
Likvida medel vid periodens början	37 399	23 256	23 256	19 910	3 475
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>67 041</b>	<b>6 590</b>	<b>37 399</b>	<b>23 256</b>	<b>19 910</b>

## Nyckeltalstabell med definitioner för perioden ovan

	jan-mar				
	2015	2014	2014	2013	2012
Rörelsemarginal (%)	754,4	-74,2	33,7	16,5	-303,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	17,8	-1,6	2,4	4,3	-24,5
Soliditet (%)	32,4 <sup>1)</sup>	52,6	32,0	51,4	60,7
Avkastning på eget kapital (%)	45,7 <sup>2)</sup>	-1,6	13,4	11,4	-7,2
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	14,9	-0,5	9,1	8,2	-5,1
Avkastning på totalt kapital (%)	13,9	-0,5	8,7	8,2	-4,8

<sup>1)</sup> Inklusiv minoritet

<sup>2)</sup> Exklusiv minoritet

### Definitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

*Avkastning på eget kapital:*

Periodens resultat i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

*Räntetäckningsgrad:*

Räntekostnader i förhållande till resultat efter ränteintäkter

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till sysselsatt kapital

*Soliditet:*

Eget kapital i förhållande till balansomsättningen vid periodens utgång

*Avkastning på totalt kapital:*

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till totalt kapital

# Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser januari till mars 2015 och 2014 samt räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Finansiell information i sammandrag".

## Väsentliga händelser efter 31 mars 2015

- Magnolia Bostad tecknar avtal med SigtunaHem om förvärv av två fastigheter i Märsta, Sigtuna kommun. Affären omfattar dels 42 bostadsrätter under uppförande i anslutning till Valsta centrum och dels mark vid Märsta pendeltågsstation, där Magnolia Bostad planerar att uppföra 180 lägenheter.
- Magnolia Bostad tilldelas ytterligare ett kvarter i utvecklingen av det nya Bålsta Centrum, Håbo kommun i norra Storstockholm. Projektet avser en totalyta om cirka 11 000 kvm: cirka 140 bostäder och en matbutik om 3 000 kvm.
- Risto Silander och Andreas Rutili väljs vid årsstämman den 22 april in som ledamöter i Magnolia Bostads styrelse.
- Magnolia Bostad offentliggör sin avsikt att genomföra en notering av bolagets aktier på Nasdaq First North, med sikte på att handel i aktien inleds i juni 2015.
- Magnolia Bostad tilldelas en markanvisning i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro. Bolaget kommer att utveckla cirka 150 bostäder i etapp 1 av projektet. Byggstart är planerad till andra halvåret 2016.
- Magnolia Bostad tillträder Huvudkontoret, Uppsala.

## Perioden 1 januari – 31 mars 2015 i jämförelse med perioden 1 januari – 31 mars 2014

Magnolia Bostads rörelseresultat, resultatet före finansiella poster och skatt, uppgick under första kvartalet 2015 till 146,1 mkr jämfört med -2,6 mkr under samma period 2014. Resultatet efter skatt uppgick till 138,7 mkr under första kvartalet 2015, en ökning med 141,7

mkr jämfört med första kvartalet 2014. Avsnittet nedan innehåller beskrivningar av förändringar i delposterna i Koncernens resultaträkning samt beskrivningar av hur kassaflödet förändrats och vilka faktorer som har bidragit till dessa förändringar.

### Intäkter

Under första kvartalet 2015 ökade Bolagets intäkter till 19,4 mkr från 3,5 mkr under samma period 2014, en ökning med 15,9 mkr. Denna ökning beror främst på att Magnolia Bostad under kvartalet har förvärvat en majoritet om 80,25% i det sedan tidigare innehavda intressebolaget Moutarde Holding AB (fastigheten Kungsängen 25:1, f.d. Slotts senapsfabrik). Kvartalets rörelseresultat har påverkats med 153 mkr av att det har skett en koncernmässig försäljning av intressebolagsandelarna, vars andelar därefter har förvärvats tillbaka.

### Kostnader

Under första kvartalet 2015 uppgick Bolagets produktions- och driftskostnader till -2,2 mkr, att jämföra med -2,0 mkr under samma period 2014. Övriga externa kostnader ökade under perioden till -2,6 mkr jämfört med -1,5 mkr under samma period 2014. Personalkostnaderna uppgick till -4,0 mkr under första kvartalet 2015 jämfört med -2,2 mkr samma period 2014.

### Resultat från finansiella poster

Resultatet från finansiella poster uppgick till -7,4 mkr, att jämföra med -0,4 mkr samma period 2014.

Förändringen beror på ökade räntekostnader till -8,3 mkr hänförliga till ökad bankfinansiering i

samband med investeringar i nya projekt samt av den under andra kvartalet 2014 utgivna obligationen.

### Skatt

Den beräknade skatten för första kvartalet 2015 uppgick till 0,0 mkr, vilket var samma som motsvarande period 2014.

### Periodens resultat

Magnolia Bostads totalresultat uppgick under första kvartalet 2015 till 138,7 mkr jämfört med -2,9 mkr under samma period 2014. Ökningen kommer främst till följd av konsolideringen av fastigheten Kungsängen 25:1.

### Kassaflöden

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 67,0 mkr jämfört med 6,6 mkr under samma period 2014. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per första kvartalet till 30,9 mkr jämfört med -16,6 mkr under samma period 2014. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1,2 mkr (0) och för finansieringsverksamheten till totalt -0,06 mkr (-0,06).

### Jämförelse mellan 2014 och 2013

Magnolia Bostads rörelseresultat, resultatet före finansiella poster och skatt, uppgick under 2014 till 47,3 mkr jämfört med 23,7 mkr under samma period 2013, motsvarande en ökning om 99,6%. Resultatet efter skatt ökade med 8,7 mkr under perioden, från 20,5 mkr under 2013 till 29,2 mkr under 2014. Avsnittet nedan innehåller beskrivningar av förändringar i delposterna i Koncernens resultat-



räkning samt beskrivningar av hur kassaflödet förändrats och vilka faktorer som har bidragit till dessa förändringar.

#### *Intäkter*

Under 2014 minskade Bolagets intäkter till 140,5 mkr från 143,6 mkr under 2013, en minskning med 3,1 mkr. Intäkterna består av hyresintäkter om 12,0 (4,4) mkr, försäljning av omsättningsfastigheter om 127,4 (136,1) mkr samt övrigt om 1,1 (3,0) mkr. Försäljning av omsättningsfastigheter under perioden hänför sig framförallt till Kungsängens-Tibble 20:2 och Kungsängens-Tibble 19:1 i Kungsängen samt Publiken 1 i Norrköping som alla avyttrades till SEB:s fastighetsfond Domestica II.

#### *Kostnader*

Bolagets produktions- och driftskostnader minskade under 2014 till -75,4 mkr att jämföra med -105,2 mkr under föregående period. Detta motsvarar en procentuell minskning om 28,3%, och förklarar förbättringen i rörelseresultatet. Minskningen hänför sig framför allt till lägre kostnader relaterade till ovan nämnda försäljningar till Domestica II jämfört med föregående års försäljning av omsättningsfastigheter.

Övriga externa kostnader ökade under 2014 till -9,7 mkr att jämföra med -7,7 mkr under 2013, främst hänförligt till ökad användning av externa konsulter. Personalkostnaderna under 2014 om -5,6 mkr hölls relativt konstanta jämfört med 2013 då de uppgick till -5,5 mkr.

#### *Resultat från finansiella poster*

På grund av en ökad upplåning försämrades resultatet från finansiella poster från -3,2 mkr under 2013 till -17,5 mkr under 2014. Den ökade belåningen kommer främst till följd av upptagna banklån i samband med förvärvet av fastigheten Skogskarlen 3 samt det upptagna obligationslånet i april 2014 om 200 mkr.

#### *Skatt*

Skattkostnaderna ökade under 2014 med 0,6 mkr till -0,6 mkr jämfört med perioden innan då skattkostnaden uppgick till 0,0 mkr.

#### *Årets resultat*

Totalresultatet under 2014 ökade till 29,2 mkr vilket är en förbättring med 8,7 mkr jämfört med 2013, då totalresultatet uppgick till 20,5 mkr.

Ökningen kommer delvis till följd av ett resultat från fastighetsförsäljningar som ökade till 58,2 mkr från 32,9 mkr under 2013.

#### *Kassaflöden*

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade under 2014 till -229,1 mkr jämfört med -46,6 mkr under 2013. Minskningen av kassaflödet beror på de stora ökningarna av rörelsekapitalet där den största förändringen är hänförlig till rörelsefordringarna som ökade med 203,4 mkr under 2014, jämfört med en motsvarande ökning av rörelsefordringar om 1,8 mkr under 2013. Ökningen av rörelsefordringarna under 2014 är främst hänförlig till förvärvet av projektfastigheten Skogskarlen 3 samt fordringar som uppkom i samband med försäljningen till Domestica II.

Kassaflödet från investeringsverksamheten förbättrades med 6,7 mkr under 2014 till -14,8 mkr från -21,6 mkr under 2013. Förbättringen berodde primärt på mottagna amorteringar på lån från intressebolag samt att endast mindre nya lån till intressebolag gjordes.

Finansieringsverksamheten påverkade under 2014 Bolagets kassaflöde positivt med 258,1 mkr jämfört med 71,5 mkr under 2013. Ökningen kommer från nyupptagna lån om 366,7 mkr vilka dock har blivit motviktade av bland annat amorteringar av låneskulder om -103,7 mkr. Ett obligationslån om 200 mkr upptogs under 2014 samt bankfinansiering för förvärvet av Skogskarlen 3.

Sammantaget har Bolagets likvida medel ökat med 14,1 mkr från 23,3 mkr vid början av 2014 till 37,4 mkr vid årets slut. Under 2013 uppgick motsvarande ökning till 3,4 mkr från 19,9 mkr vid början av året till 23,3 mkr vid slutet av 2013.

#### **Jämförelse mellan 2013 och 2012**

Magnolia Bostads rörelseresultat, resultatet före finansiella poster och skatt, uppgick under 2013 till 23,7 mkr jämfört med -11,5 mkr under 2012, motsvarande en ökning om 35,2 mkr. Resultatet efter skatt ökade med 32,5 mkr till 23,7 mkr under perioden, från -12,0 mkr till 20,5 mkr under 2012. Avsnittet nedan innehåller beskrivningar av förändringar i delposterna i Koncernens

resultaträkning samt beskrivningar av hur kassaflödet förändrats och vilka faktorer som har bidragit till dessa förändringar.

#### *Intäkter*

Magnolia Bostads intäkter ökade under 2013 till 143,6 mkr från 3,8 mkr under 2012. Ökningen består till störst del av försäljning av omsättningsfastigheter som under perioden uppgick till 136,8 mkr jämfört med 3,0 mkr under 2012. Övriga poster bland intäkterna var hyresintäkter om 4,4 (0,8) mkr samt övrigt om 2,3 (0,0) mkr. Försäljning av omsättningsfastigheter under perioden hänför sig framförallt till Traversen 18 i Sollentuna som avyttrades till Aberdeens bostadsfond.

#### *Kostnader*

Till följd av den ökade omsättningen ökade även produktion och driftskostnader under 2013 till -105,6 mkr jämfört med -2,1 mkr under 2012. Ökningen hänför sig framförallt till högre kostnader relaterade till ovan nämnda försäljning till Aberdeens bostadsfond.

Övriga externa kostnader uppgick under 2013 till -7,7 mkr, vilket motsvarar en ökning om 2,6 mkr från -5,1 mkr under 2012, vilket främst är hänförligt till ökad användning av externa konsulter. Personalkostnaderna under 2013 ökade med 0,5 mkr till -5,5 mkr från -5,0 mkr under 2012.

#### *Resultat från finansiella poster*

Till följd av ökad belåning under året minskade resultatet från finansiella poster med 2,9 mkr till -3,2 mkr under 2013 från -0,3 under 2012. Den ökade belåningen kommer främst till följd av upptagna banklån i samband med förvärvet av fastigheten Instrumentet 2.

#### *Skatt*

Den beräknade skatten under 2013 uppgick till 0,0 mkr vilket var en minskning med 0,2 mkr från den beräknade skatten som under 2012 uppgick till 0,2 mkr.

#### *Årets resultat*

Under 2013 redovisade Magnolia Bostad ett totalresultat om 20,5 mkr vilket jämfört med det negativa resultatet om -12,0 mkr under 2012 ökade med 32,5 mkr.

#### *Kassaflöden*

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade under 2013

med 72,9 mkr till -46,6 mkr jämfört med 2012 då kassaflödet uppgick till 26,3 mkr. Minskningen beror till stor del på en ökning av omsättningsfastigheter om 36,7 mkr under 2013 främst hänförlig till förvärvet av projektfastigheten Instrumentet 2.

Investeringsverksamheten påverkade under 2013 kassaflödet negativt med -21,6 mkr, vilket primärt berodde på lån till intressebolag. Detta var en förbättring med 76,7 mkr från -98,3 mkr under 2012. Förbättringen beror på en engångspost under 2012, till följd av förvärv av dotterbolag, vilken uppgick till -92,5 mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under 2013 till 71,5 mkr vilket var en minskning om 16,9 mkr från motsvarande post 2012 som uppgick till 88,4 mkr. Upptagna lån hänför sig främst till bankfinansiering i samband med förvärvet av projektfastigheten Instrumentet 2.

Sammantaget uppgick Bolagets kassaflöde till 3,3 mkr under 2013 vilket motsvarar en minskning om 13,1 mkr från 16,4 mkr under 2012. Bolagets likvida medel har således ökat från 19,9 mkr vid början av 2013 till 23,3 mkr vid årets slut.

#### Rörelsekapital

Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden efter Prospektets godkännande. Med rörelsekapital avses här Magnolia Bostads möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

#### Faktorer som påverkar Magnolia Bostads resultat

En viktig faktor som påverkar, och kan komma att påverka, Magnolia Bostads resultat är förändringar i marknaden för bostadsutveckling. Marknaden påverkas bland annat av drivkrafterna makroekonomiska faktorer, befolkningsutveckling, stadsutveckling, hushållens betalningsförmåga, prisutveckling på bostäder samt kötid för hyresrätter.

Bolagets bedömning är att den makroekonomiska situationen är gynnsam, med ett gott konjunkturläge och ett positivt sentiment bland såväl hushåll som företag i Sverige. Det låga inflationstrycket har medfört rekordlåga räntor, något som ytterligare ökar efterfrågan och även stärker våra möjligheter att finna god och kostnadseffektiv finansiering.

Magnolia Bostad är vidare beroende av att kunna genomföra projektutveckling av bostäder med ekonomisk lönsamhet. Verksamheten är således beroende av ett antal faktorer, såsom att Magnolia Bostad kan bibehålla och erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor. Faktorer som kan leda till ökade eller oförutsedda kostnader i projekten, som t.ex. förändringar i skatter eller avgifter eller förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning, påverkar också, eller kan komma att påverka, Magnolia Bostads resultat.

Det finns en rad faktorer som pekar på stigande byggpriser där den ökande resursåtgången anges som den främsta orsaken. Samtidigt blir byggtreprenörerna alltmer skickliga på att effektivisera sin process samt bredda sina nätverk av underleverantörer. Sammantaget tror Magnolia Bostad på stabila byggpriser för större nyproduktioner, speciellt utanför Stockholmsregionen.

Vissa politiska eller offentliga åtgärder påverkar, eller kan komma att påverka, Magnolia Bostads resultat. Exempelvis kan regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning komma att påverka Magnolia Bostads kunders betalningsförmåga negativt. På regeringsnivå har det till exempel diskuterats ett slopande av ränteavdraget samt införande av amorteringskrav. Om ränteavdraget slopas och amorteringskrav införs skulle det kunna påverka Magnolia Bostads kunders vilja att betala för bostäder negativt, då bolån skulle bli dyrare. Samtidigt är reporäntan i Sverige för närvarande rekordlåg. Låga räntenivåer, och därmed lägre kostnader för bolån, har en positiv inverkan på befolkningens betalningsvilja för bostäder. Vidare har regeringen föreslagit att en stimulans för ny-

byggnation av hyresrätter ska införas. Förslaget innebär att stöd ska ges för nybyggnation av hyresrätter. Stödet är tänkt att vara särskilt högt för nybyggnation av hyresrätter med bostadsytor upp till 35 kvm och stödet kommer bland annat att innefatta krav på rimliga hyror.

Det råder en bred politisk enighet om behovet av att öka tempot i det sedan länge eftersatta bostadsbyggandet. Enligt en rapport från Boverket krävs de närmaste åren en nyproduktion om över 70 000 bostäder om året, men de senaste åren har produktionen haft svårt att nå 30 000 nya hem om året. Det politiska trycket på att göra det lättare att bygga, framför allt i landets storstadsregioner, blir allt starkare. Allt tyder på att det de närmaste åren kommer att genomföras politiska beslut som stödjer ett ökat bostadsbyggande.

Se avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt – Faktorer som driver bostadsutvecklingsmarknaden", för ytterligare faktorer som påverkar Magnolia Bostads resultat.

#### Investeringar

Investeringar är en naturlig del av Magnolia Bostads verksamhet och sker kontinuerligt i pågående projekt. Dessa sker för att i framtiden ge god avkastning och kassaflöde till Bolaget.

Sedan 2012 har Bolagets investeringar, vilka uppgick till 98,3 mkr under 2012, 21,6 mkr under 2013, 14,8 mkr under 2014 och 4,1 mkr under första kvartalet 2015, utgjorts främst av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter och projekt. Samtliga investeringar gjordes i Sverige. Dessa har finansierats av bank- och obligationslån samt likvida medel.

Bolaget har förbundit sig till framtida investeringar om cirka 164 mkr avseende fastighets- och markförvärv samt ny-, till- och ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter och projekt. Dessa kommer att finansieras av framtida outnyttjade byggnadskreditiv, säljarreverser, tillgängliga likvida medel och/eller frigjord likviditet från färdigställda projekt. Även nettolikviden från emissionen kommer främst att användas till framtida investeringar.

# Eget kapital, skulder och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Finansiell information i sammandrag" och "Kommentar till den finansiella utvecklingen".

## Eget kapital och skulder

Magnolia Bostad är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2015 till 427 mkr. Magnolia Bostad hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 12 mkr och långfristiga räntebärande skulder om 775 mkr. Av de totala skulderna var 787 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 47 mkr utgjordes främst av leverantörsskulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Nedan redovisas Magnolia Bostads kapitalstruktur per den 31 mars 2015, det vill säga före den nyemission som avser tillföra omkring 178 miljoner kronor, baserat på att kursen i Erbjudandet sätts till kursintervallets mittpunkt.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	31-mar-15
Summa kortfristiga räntebärande skulder	12
Mot borgen	-
Mot säkerhet	12
Blancokrediter	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	775
Mot borgen <sup>1)</sup>	54
Mot säkerhet <sup>2) 3)</sup>	715
Blancokrediter	6
Summa eget kapital	427
Aktiekapital	125
Reservfond	-
Andra reverser	-
Balanserat resultat	90
Periodens resultat	139
Minoritetsintresse	73
Total kapitalisering	1214

<sup>1)</sup> Borgensåtagande lämnade som säkerhet till kreditinstitut.

<sup>2)</sup> Säkerhet ställd i form av fastighetsinteckningar och/eller aktier i dotterbolag.

<sup>3)</sup> Av lån mot säkerhet är 190 mkr även mot koncernintern borgen till kreditinstitut.

## Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Magnolia Bostads nettoskuldssättning per den 31 mars 2015, det vill säga före den nyemission som avser tillföra omkring 178 miljoner kronor, baserat på att kursen i Erbjudandet sätts till kursintervallets mittpunkt. Nettoskuldssättningen i tabellen reflekterar Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2015.

Nettoskuldssättning, mkr	31-mar-15
(A) Kassa	67
(B) Likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	67
(E) Omsättningstillgångar exklusive kassa och bank	1178 <sup>1)</sup>
(F) Kortfristiga bankkulder	-
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	12
(H) Andra kortfristiga skulder	47
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	59
(J) Netto kortfristig skuldssättning (I)-(E)-(D)	-1186
(K) Långfristiga banklån	495
(L) Emitterade obligationer	220
(M) Andra långfristiga skulder	60
(N) Långfristig skuldssättning (K)+(L)+(M)	776
(O) Nettoskuldssättning (J)+(N)	-410

<sup>1)</sup> Ingår exploaterings- och projektfastigheter till ett värde om 1 046 mkr

## Materiella anläggningstillgångar

Koncernens materiella tillgångar består främst av kontorsutrustning. Den 31 mars 2015 uppgick det redovisade värdet av Koncernens materiella anläggningstillgångar till 284 tkr.

## Immateriella anläggningstillgångar

Koncernens immateriella anläggningstillgångar består främst av ett övervärde hänförligt till förvärv av dotterbolag samt licenser. Den 31 mars 2015 uppgick det redovisade värdet av Koncernens immateriella anläggningstillgångar till 6 mkr.

## Pensionsåtaganden

Värdet av Bolagets nettopensionsåtaganden uppgick per den 31 mars 2015 till 0 kronor.

## Kreditavtal

Magnolia Bostad hade per den 31 mars 2015 räntebärande skulder om 787 mkr, varav 200 mkr utgörs av ett obligationslån som löper med en årlig ränta om 8,0 procent. Obligationen är noterad på Nasdaq First North med förfalldag 2 maj 2018. Magnolia Bostads lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden. Flera av kreditavtalen, inklusive ovan nämnda obligationslån, innehåller åtaganden för Bolaget att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom exempelvis soliditet och belåningsgrad. Om Magnolia Bostad inte uppfyller dessa åtaganden kan långgivaren säga upp lånefaciliteten och begära förtida återbetalning av lånet.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

**Styrelse:** Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter samt högst 3 suppleanter. Styrelsen består av fem stämموvalda ledamöter, inklusive ordföranden. Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2016.

Bolagets styrelse har inga suppleanter. Nedan redovisas styrelseledamöterna, när de valdes in samt deras ålder, befattning, innehav i Bolaget, pågående uppdrag samt

avslutade uppdrag som respektive ledamot haft under de senaste fem åren. Samtligas innehav avser aktuellt innehav per dagen för Prospektet. Innehaven inkluderar

makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



**Fredrik Holmström**  
*Ordförande*

Född: 1971  
Ledamot sedan: 2009

Andra aktuella befattningar:  
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. Styrelseledamot och VD i F. Holmström Fastigheter AB, F. Holmström Fastigheter i Nynäshamn AB samt F. Holmströmgruppen AB. Styrelseledamot i Pelle Holmström AB, Stars & Angels Productions AB, Sachajuan Haircare AB, Steve Perryman Holding AB, F. Holmström Private Equity AB samt Pelle Holmström Nederön AB. Styrelsesuppleant i Sinclair PR & Communications AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Svenska Husgruppen AB, Svenska Husgruppen Holding AB, Forsgrens Timmerhus AB, F. Holmström Fastigheter AB, F.

Holmström Fast i Nynäshamn AB, F. Holmströmgruppen AB, F. Holmström Private Equity AB, Svenska Husgruppen Bygg AB, Prefabulous AB, The Prefab Gallery Sthlm AB samt Rödabergsparken Fastigheter AB. Styrelseledamot i Nederöns Fastighetsförvaltning AB, Svenska Husgruppen AB, Svenska Husgruppen Holding AB, Forsgrens Timmerhus AB, Stureplansgruppen AB, Sinclair PR & Communications AB, Carp Fastigheter AB, Svenska Husgruppen Bygg AB, Prefabulous AB, The Prefab Gallery Sthlm AB, Rödabergsparken Fastigheter AB samt Brf Bikupan 16.

Utbildning: BSBA i finans från USE (IUM) University of Southern Europe.

Innehav: 24 893 461 aktier (genom av Fredrik Holmström helägda bolaget F. Holmström Fastigheter AB).



### **Erik Paulsson**

*Ledamot*

Född: 1942

Ledamot sedan: 2010

Andra aktuella befattningar:

Styrelseordförande i Fabege AB sedan 2007, styrelseledamot sedan 1998. Även styrelseordförande i Backahill AB, SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Backahill Förvaltning AB, Pepe's Bodega AB, Bengtsson & Nobel & Olofsson Fastighetsaktiebolag, Båstadtennis & Hotell AB, JOPA Fastighets AB, Böske Backe AB, Åre Centrum AB, Laröd Invest AB, Storebro Herrgård AB, Arenabolaget i Ängelholm AB, Bulltofta Aviation AB, Backahill Utveckling AB, Björnrikegården Nya AB, Backahill Bjäre AB, Lilla Båstad AB, Båstad Erikstorp Fastighet AB, Olero Lodge AB, Sweden Arena Management AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Projekt Gustavsberg AB och AnJa Invest AB. VD och styrelseledamot i Hansan AB. Styrelseledamot i bland annat Catena AB, Ekerum Golf & Resort, Båstad Hamn AB, Båstad Financing AB, Brasil Development AB, Hamnbacken i Båstad AB, In Båstad AB, Servicebolaget till SAM AB, Böske Backe Invest AB, CrHe Invest AB, Brinova Silvergården AB, Brinova Omsorg

Projekt AB, Brinova Omsorg AB och Norrviken Event AB. Styrelsesuppleant i Claerance Village AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Guldtallen Förvaltning AB, Vedbark Restaurang AB, Båstad Hamn AB, Råsta Administration AB, Råsta Mark AB, Råsta Holding AB, Råsta Projektutveckling AB, Arenabolaget i Solna AB, Rodamco Handel AB, Råsta Garage AB och Brinova Bostad AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Diös AB, Nolato AB, Platzer Fastigheter AB, Viamare Invest Aktiebolag, Klöver AB, Platzer Fastigheter Holding AB, Svenska Husgruppen Bygg AB, Scandinavian Resort i Båstad AB, Råsta Hotell AB samt Arena Management Sweden AB. Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Rönnebygga och SveLand Sakförsäkringar AB. Kommanditdelägare i Bjärepunkten Kommanditbolag.

Utbildning: Folkskola.

Innehav: Erik Paulsson har inga aktier eller teckningsoptioner i Magnolia Bostad.



### **Fredrik Tibell**

*Ledamot*

Född: 1966

Ledamot sedan: 2010

Andra aktuella befattningar:

VD och ägare i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare för främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Svenska Husgruppen Intressenter AB, Svenska Husgruppen AB, Svenska Husgruppen Bygg AB, Svenska Husgruppen Holding AB, FL Properties Uppsala AB, Forsgrens Timmerhus AB, Faluhus AB och Steve Perryman Holding AB. Styrelseledamot i Holiday Wheels Nordic AB, Steve Perryman Capital AB, Steve

Perryman Sport Travel AB, Moutarde Holding AB, Caritas Corporate Finance AB och Moutarde Equity AB. Styrelsesuppleant i Uljaberg Intressenter AB och Synergy Tower AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Caritas Corporate Support AB.

Utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms universitet.

Innehav: Fredrik Tibell har inga aktier eller teckningsoptioner i Magnolia Bostad.



**Andreas Rutili**

*Ledamot*

Född: 1975

Ledamot sedan: 2015

Andra aktuella befattningar: Styrelseledamot och VD i Vitosh Capital AB samt Vitosh One AB. Styrelseordförande i Moutarde Equity AB. Styrelseledamot i FL Properties Uppsala AB, Terraviva Fastigheter AB, T18 Holding Aktiebolag samt Bostadsrättsföreningen T18. Styrelsesuppleant i Rutili & Company Aktiebolag, Marvin Gardens AB, Rickard E Danielsson AB samt Bostadsrättsföreningen Pyrus. Komplementär i Danielsson och Rutili Kommanditbolag samt Terraviva Kommanditbolag.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: VD i Magnolia Bostad AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Termino C 121 AB. Styrelseledamot i FastighetsAktiebolaget Kopplingsboxen, Holmiavägen Fastighets

AB, H9 Fastighets AB, Tibbleängen Fastighets AB, Höllviken Utveckling AB, Grevilli AB, Termino C 143 AB, Termino C 142 AB, Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB, Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden Höllviken 1 och Bostadsrättsföreningen Holmia 11. Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Söderblick 1 och Bostadsrättsföreningen Grevilli. Styrelsesuppleant i RCP Sweden AB.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Innehav: 2 126 065 aktier och 800 000 teckningsoptioner (genom bolaget Terraviva Fastigheter AB).



**Risto Silander**

*Ledamot*

Född: 1957

Ledamot sedan: 2015

Andra aktuella befattningar: Styrelseledamot i Varenne AB, Stronghold Invest AB, Niam AB, Brevan Howard Funds, Endeavour Pembroke Funds, E. Öhman Jr. AB, Trygg Stiftelsen, DW Funds, samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Styrelseledamot och ägare i Yeoville AB, Roark Investments AB, Fountainhead AB samt Bånudden Fastighets AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Tidigare VD för Alfred Berg. Dessförinnan ledande befattningar inom Svenska Handelsbanken, Goldman Sachs och UBS. Styrelseledamot i East Capital Asset Management AB, Swedish Export Credit(SEK) AB och 11 Real Asset Fund AB.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Innehav: 120 000 aktier (genom av Risto Silander helägda bolaget Yeoville AB).

**Ledande befattningshavare:**  
Bolagets ledningsgrupp består av fyra personer. Nedan redovisas de ledande befattningshavarna, när de tillträdde samt deras ålder, befattning, innehav i Bolaget,



**Fredrik Lidjan**  
VD

Född: 1973  
Anställd sedan: 2015

Andra aktuella befattningar:  
Ägare i Fredrik Lidjan AB, styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Åby Ångar 2 samt styrelseledamot i Magnolia Holding 1 AB, Magval Mark AB och Magval Hus 5 AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Affärsansvarig för hyresrättsutveckling inom Magnolia Bostad och verksam i ägarbolaget F. Holm-

och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande innehar ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.

ström Fastigheter AB:s styrelse samt i Bolagets investeringskommitté. Lång erfarenhet av fastigheter, bostadsutveckling, riskhantering och finansiering. Tidigare VD för Nox Invest AB, som var föremål för tvångslikvidation 2013, samt transaktionschef på DTZ och kreditanalytiker på SEB.

Utbildning: Civilekonom från University of California, Los Angeles.

Innehav: Fredrik Lidjan har inga aktier eller teckningsoptioner i Magnolia Bostad.



**Rickard Langerfors**  
vVD/Projektchef

Född: 1972  
Anställd sedan: 2011

Andra aktuella befattningar:  
Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Pyrus, Bostadsrättsföreningen T18 samt Bostadsrättsföreningen Huvudkontoret. Styrelsesuppleant i T18 Holding Aktiebolag.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren:  
Projektchef på Skanska med ansvar för bostadsutvecklingen i bland annat Järvastaden. Har även en bakgrund som produktchef med ansvar för standar-

disering av Skankas bostadsproduktion i Sverige. Tidigare projektansvarig på HSB med ansvar för bland annat Hammarby sjöstad. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Greivilli och Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken. Styrelsesuppleant i H9 Fastighets AB, Tibbleängen Fastighets AB, Termino C 121 AB, Termino C 142 AB, Albrektsvägen Fastighetsutveckling AB samt Rodret Förskola & Skola Ekonomisk förening.

Utbildning: Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Innehav: 350 000 teckningsoptioner (genom av Rickard Langerfors helägda bolaget Langholding AB).



**Suzana Bossel**  
Kommunikationschef

Född: 1973  
Anställd sedan: 2013

Andra aktuella befattningar:  
Styrelseledamot i Bossel Solutions AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Bakgrund som PR- och marknadschef för bland annat Ettelva Arkitekter samt marknadschef för småhusutvecklaren Arkitekthus verksamhet i Sverige och Norge. Lång erfarenhet av konceptutveckling, varumärkesfrågor

och PR i bostadsbranschen, bland annat från JM AB i bostadsprojekten Essinge Udde och Silverdal, Stockholm och egen verksamhet som kommunikationskonsult för bland annat Peab i Göteborg och Stockholm.

Utbildning: Marknadsekonom från IHM Business School samt informationsexamen från Mälardalens högskola.

Innehav: 120 000 teckningsoptioner (genom av Suzana Bossel helägda bolaget Plava Invest AB).



**Erik Rune**  
vVD/CFO

Född: 1973  
Anställd sedan: 2015

Andra aktuella befattningar:  
Styrelseledamot i EWTR Invest AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: CFO i Norden för CBRE Global Investors. Har även en bakgrund som VD för London & Regionals nordiska verksamhet. Tidigare har han också arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda. Styrelseordförande i Kungsleden Melker AB, Kungsleden Bergwester AB, Kungsleden Finnslätten AB, Fastighets Aktiebolaget Mohamn, Kungsleden Brytaren AB, Fastighetsaktiebolaget Scapularum, Kungsleden Öjebyn AB, Fastighets AB Berns Salonger, Fastighets AB Pectoralis, Nordic & Russia Baltic AB, Berns Group AB, Katthavet Holding AB, Nordic & Russia Finland AB, LR Baltic Properties AB, Gnutti Properties AB, Eurobed Properties AB, Kungsleden HallstahamHall AB, Kungsleden KunArmat AB, MorÖst 171:2 167:3 AB, Kungsleden VärnFor AB, Kungsleden OlofsHolj AB, Kungsleden DegSva AB, Kungsleden SandvÅtt AB, Kungsleden VärnSlä AB, Kungsleden VärnSte AB, LR Russia AB, Vångagärdet Holding I AB, LR Paradise Holding AB, Nordic & Russia St P AB, Vångagärdet Holding II AB, Kungsleden Blue Properties AB, LR Zawod Holding AB, LR Swedish Holdings No. 1 AB, Nordic & Russia Holdings No. 2 AB, LR Operating AB, LR Ducat Holding AB, Nordic & Russia Rustaveli Holding AB, Kaluga Holding AB, LR Russia Advisory AB, LR Penza AB, LR Novosibirsk AB, LR Kievskoye Shosse Holding AB, LR Sawatsky Holding AB, LR H Park Holding AB, LR Holiday Club AB, Nordic & Russia Holdings No 3 AB, LR Piskarovski Holding AB, LR Nabarezhnye Chelny Holding AB, LR Balashicha Holding AB, LR Zelenograd Holding AB, LR Grifton Holding AB, Russian Hotels Management AB, LR VVV Novosibirsk AB, LR Rostov Holding AB, LR Yekaterinburg Holding AB, Kungsleden Blue Properties Holding AB, LR Omsk Holding AB, LR Logistics Region Holding AB, Kungsleden Hälsingegården Holding AB, LR Ulansky Holding AB, Kungsleden Hälsingegården AB, Berns Nosh and

Chow AB, SEW Swedish Finance AB, LR Russian Holdings 2 AB, LR Finnish Holdings No. 2 AB, LR Finnish Holdings No. 3 AB, Nordic & Russia Forum Murmansk AB, Nordic & Russia Holdings No 5 AB, Nordic & Russia Holdings No. 6 AB, Nordic & Russia Holdings No. 9 AB, Kungsleden Västerås 5:9 AB, Kungsleden Kraft AB, Fastighetsaktiebolaget Strömsmeden 3, Fastighetsaktiebolaget Strömsmeden 4, LR Kazan Hotel AB, Fastighets Aktiebolaget Bredskär, Gårdarrike Edward AB, LR Russian Holdings 3 AB, LR Russian Holdings 4 AB, Kungsleden Förvaltning AB samt Nollitnac Russia Group AB. Styrelseordförande i det finska bolaget LR Finnish Holdings Oy. Styrelseordförande och VD i Kungsleden Asset Management AB. Extern VD i Punong AB (publ). Styrelseledamot i Vångagärdet Holding 1 AB, Vångagärdet Holding II AB, Trophi Daily 1 AB, Trophi Daily 2 AB, Trophi Daily 3 AB, Trophi Daily 4 AB, Lillån Center AB, Trophi Daily 5 Ab, Genova Viby Fastighet AB, Fastighets AB Nygård 2:14, Trophi Daily 8 AB, Trophi Daily 7 AB, Trophi Daily 6 AB, Russian Hospitality JV Holding AB, Trophi Daily 9 AB, NPF Sweden Holding AB, NPF Stinsen AB, NPF Sweden 4 AB, NPF Sweden 5 AB, NPF Sweden 6 AB, NPF Sweden 9 AB, NPF Sweden 10 AB, NPF Sweden 3 AB, NPF Sweden 16 AB, NPF Sweden 12 AB, NPF Sweden 23 AB, NPF Sweden 22 AB, NPF Sweden 20 AB, NPF Sweden Holding 2 AB, NPF Sweden Baronen AB, NPF Sweden Investment Holding AB, NPF Finland Megastock Holding Oy, NPF Megahertsi Oy, NPF Kluuvi Oy, NPF Merikortteli Oy, NPF Finland Kluuvi Holding Oy, AFIAA Brondankulma Oy, NPF Finland Holding Oy samt AFIAA Finland Bronda Holding Oy. Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Berns Produktion AB, LR Operating Salonger AB, LR Operating Hotell AB, Berns Group AB, Berns Nosh and Chow AB. Styrelsesuppleant i CBRE Global Investors Nordics AB.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Innehav: 175 000 teckningsoptioner (genom av Erik Rune helägda bolaget EWTR Invest AB).



## Revisor

Huvudansvarig revisor är Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB. Ernst & Young valdes till revisionsbolag vid årsstämman 2014 för tiden intill årsstämman 2017. Bolaget har inga revisorssuppleanter. Ingemar Rindstig är medlem i FAR. Kontorsadressen till Ernst & Young AB är Jakobsbergsgatan 24, 103 99 Stockholm. Bolagets revisor granskar koncernredovisningen, årsredovisningarna för moderbolag och dotterbolag samt avger revisionsberättelse. Den externa revisionen är utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Huvudansvarig revisor för Magnolia Bostad under åren 2012-2014 var Eric Lindahl, auktoriserad revisor, R3 Revisionsbyrå KB. Kontorsadressen till R3 Revisionsbyrå KB är Riddargatan 30, 114 57 Stockholm. Eric Lindahl granskade koncernredovisningen, årsredovisningarna för moderbolag och dotterbolag samt avgav revisionsberättelse under denna period.

## Övrig information kring styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ingen av personerna i Bolagets styrelse och ledning har, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) utöver vad som nämnts ovan, representerat ett bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligt reglerad, eller (iv) har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Vidare har det konstaterats att det inte föreligger familjeband mellan dessa personer.

Fredrik Tibell anlitas löpande som konsult av Bolaget. Fredrik Holmströms bolag F. Holmström Fastigheter AB, Huvudaktieägaren, har ingått ett förvaltningsavtal med Bolaget och Huvudaktieägaren har även, vid sju tillfällen, lånat ut medel till Bolaget. Varje sådant lån har uppgått till mellan 1 000 000 kronor och 25 000 000 kronor. Huvudaktieägaren har även till Magnolia Utveckling AB lånat ut 500 000 kronor. F. Holmström Fastigheter i Nynäshamn har till Magnolia Bostad lånat ut 500 000 kronor. Det finns även ett affärsrelaterat förskott mellan Fredrik Lidjans konsultbolag Fredrik Lidjan AB och Magnolia Utveckling AB. I övrigt föreligger inte några potentiella intressekonflikter för styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna i förhållande till uppdraget i Bolaget.

Det förhållande att vissa befattningshavare i Bolaget är verksamma i andra bolag, i enlighet med vad som redovisas ovan, kan ge upphov till intressekonflikter. Ledande befattningshavare i Bolaget har i vissa fall att tjänstgöra som styrelseledamot eller verkställande direktör i dotter- och intressebolagen inom ramen för sin anställning. Sådana uppdrag medför en lojalitetsplikt mot dessa bolag i fråga att verka för deras intresse vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med Bolagets intresse. De beskrivna intressekonflikterna hanteras enligt aktiebolagslagens regler för jäv.

Ingen person i Bolaget ledning har träffat någon överenskommelse med någon större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken överenskommelse befattningshavaren valts in i styrelsen i Bolaget eller tillträtt sin anställning som verkställande direktör.

Inget bolag inom Magnolia Bostad-koncernen har ingått avtal med styrelseledamot eller ledande befattningshavare om förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Utöver sedvanliga villkor för personaloptioner och förbindelsen att inte sälja aktier inom 360 dagar från noteringen, vilket beskrivs närmare i avsnittet "Aktien, aktiekapital och ägarstruktur – åtagande att avstå från att sälja aktier", har ingen person i Bolagets ledning ingått avtal innebärande en begränsning för denne att överlåta värdepapper i Bolaget under en viss tid.

# Bolagsstyrning

Magnolia Bostad följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. 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 framtida 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 skall 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.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman 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 bemyndigande 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 mot 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 mandatperioden 2014/15 höll styrelsen 6 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: omvärldsrisker, operativa risker och finansiella risker. Omvärldsrisker är hänförliga till omvärldsförändringar, 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 kontrollsystem, 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 antagit en informationspolicy. Vidare utger Bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. 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.

## Utdelningspolicy

Utdelningspolicyn skall 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 tre åren och därefter en ökande andel.

### Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

*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 kon-

sult, 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 är, för samtliga projekt utöver 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 upp till 10 procent och Magnolia Bostad investerar och erhåller en ägarandel om minst 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 projekt, såsom exempelvis Lumen. Denna överenskommelse sträcker sig fram till februari 2019. Se "Projektportfölj - Pågående Projekt" för en närmare beskrivning.

Slutligen förväntas Fredrik Lidjan AB investera på marknadsmässiga

villkor vid byggandet av ett hotell i Frihamnen i Göteborg (del av Lundbyvassen 736:168). Magnolia Bostad väntas behålla 60 procent ägarandel av projektet. Hur övriga 40 procent kommer att fördelas är vid tidpunkten för Prospektet inte avtalat. Se "Projektportfölj - Pågående Projekt" för en närmare beskrivning.

De målmarginaler och vinstmål per lägenhet som framgår av detta prospekt har tagit dessa affärsrelationer i åtanke och ska därför tolkas som netto till Magnolia Bostad.

### Incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner

Bolaget initierade 2011 ett incitamentsprogram för den dåvarande verkställande direktören. 2013 initierade Bolaget ett incitamentsprogram för andra ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner. För mer information, se avsnittet "Aktien, aktiekapital och ägarstruktur - Aktierelaterade incitamentsprogram - Teckningsoptioner".

### Ersättningar under räkenskapsåret 2014

Ersättning i kronor som mottagits av styrelsen och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2014 listas nedan.

## Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	Styrelseledamöter	Verkställande direktör	Övriga ledande befattningshavare
Arvoden	0	0	0
Fast lön	0	660 000	3 399 000
Rörlig lön	0	0	0
Pension	0	35 240	248 845
Övriga förmåner	0	125 840	111 396
Summa	0	821 080	3 759 241

# Aktien, aktiekapital och ägarstruktur

Magnolia Bostads aktiekapital, per dagen för Prospektet, uppgår till 125 155 768 kronor fördelat på 31 288 942 stamaktier. Aktiernas kvotvärde är fyra (4) kronor. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet inte vara lägre än 120 000 000 kronor och inte högre än 480 000 000 kronor. Antalet aktier i Bolaget ska inte vara färre än 30 000 000 och inte fler än 120 000 000. Varje aktie bär en (1) röst på bolagsstämma. Alla aktier har lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst vid likvidation och vinstutdelning.

Erbjudandet innebär att högst 4 693 341 aktier kan emitteras i Bolaget, varvid Magnolia Bostad efter Erbjudandets genomförande kommer att ha ett aktiekapital uppgående till 143 929 132 kronor, fördelat på totalt 35 982 283 aktier. Detta innebär en utspädning i termer av aktieäggande om 13,04% baserat på antalet utestående aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

ISIN-koden för Magnolia Bostads aktier är SE0007074505. Bolagets aktiekapital är uttryckt i kronor och är fördelat på de av Bolaget utgivna aktierna med ett kvotvärde uttryckt i kronor. Bolagets aktier har utgivits i enlighet med svensk lag och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras eller modifieras i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets aktier är registrerade hos Euroclear, som är den centrala värdepappersförvararen och clearingorganisationen för aktierna i enlighet med lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

## Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar förändringarna i Magnolia Bostads aktiekapital sedan Bolaget bildades och fram till registreringen av aktierna utgivna i enlighet med Erbjudandet.

## Utspädning av aktieäggande

Magnolia Bostad har per denna dag, förutom teckningsoptionerna som beskrivs närmare nedan, inga utestående konvertibla skuldebrev eller andra finansiella instrument, som om de utnyttjas skulle kunna medföra en utspädningseffekt för Bolagets aktieägare.

## Bemyndigande avseende nyemission av aktier

Vid årsstämma den 22 april 2015 beslutades att bemyndiga styrelsen att, längst intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier för genomförande av Erbjudandet. Bemyndigandet har per dagen för Prospektet inte utnyttjats. Beslutet har registrerats.

## Aktierelaterade incitamentsprogram

### Teckningsoptioner

Vid Magnolia Bostads ordinarie bolagsstämma 3 maj 2011 beslutades att emittera teckningsoptioner som ett led i incitamentsprogram för ledande befattningshavare. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet 800 000 teckningsoptioner. Samtliga teckningsoptioner emitterades till marknadsvärdet och har tecknats av Andreas Rutili under tiden han var verkställande direktör. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget. Teckningsperioden för aktieteckning var ursprungligen 1 november 2013 fram till 30 december 2013, men har förlängts till 30 december 2015. Om teckningsoptionerna utnyttjas fullt ut motsvarar det 2,2% av Magnolia Bostads aktiekapital efter Erbjudandets fullföljande. Lösenpriset vid teckning av ny aktie är 6,20 kronor per aktie.

Vid Magnolia Bostads ordinarie bolagsstämma 25 april 2013 beslutades att emittera teckningsoptioner som ett led i ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare. Sammanlagt omfattar incitamentsprogrammet högst 1 200 000 teckningsoptioner. Teckningsoptioner har emitterats till och tecknas av Magnolia Bostads dotterbolag Magnolia

## Aktiekapitalets utveckling

Datum för registrering hos Bolagsverket	Transaktion	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (sek)	Totalt aktiekapital (sek)	Kvotvärde (sek)
18 december 2009	Bildande	25 000	25 000	100 000	100 000	4
4 januari 2011	Nyemission	26 662 627	26 687 627	106 650 508	106 750 508	4
17 september 2012	Nyemission	4 601 315	31 288 942	18 405 260	125 155 768	4
15 juni 2015 <sup>1)</sup>	Nyemission i Erbjudandet	4 693 341	35 982 283	18 773 364	143 929 132	4

<sup>1)</sup> Beräknat datum.

Bostad Utveckling AB, och ledande befattningshavare har erbjudits att förvärva teckningsoptioner från detta dotterbolag till marknadsvärdet. Samtliga teckningsoptioner har överlåtits. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Bolaget. Teckning kan ske under 5 bankdagar närmast före första dagen för handel i Bolagets aktier samt under tiden 30 april 2016 till 30 april 2018. Teckningsoptioner som inte har förvärvats av befintliga ledande befattningshavare kan komma att i framtiden erbjudas nyttillkomna ledande befattningshavare. De ledande befattningshavarna är under vissa omständigheter skyldiga att erbjuda Bolaget, eller den Bolaget anvisar, att återköpa teckningsoptionerna. Det maximala antalet teckningsoptioner som får förvärvas av de ledande befattningshavarna motsvarar 3,3% av Magnolia Bostads aktiekapital efter Erbjudandets fullföljande. Lösenpriset vid teckning av ny aktie är 9,80 kronor per aktie. Lösenpriset, samt det antal nya aktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av, kan i vissa fall komma att räknas om. Sådana fall inkluderar, bland annat, fondemission, sammanläggning eller uppdelning av aktier, nyemission med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya aktier mot kontant betalning eller kvittning och emission av konvertibler eller

teckningsoptioner med företrädesrätt för aktieägarna.

Ett antal av teckningsoptionsinnehavarna har aviserat att de avser utnyttja sina teckningsoptioner i anslutning till noteringen.

#### Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Tabellen nedan visar Bolagets aktieägare omedelbart innan och omedelbart efter noteringen, baserat på antal utestående aktier i Bolaget för datumet för Prospektet och full anslutning i Erbjudandet.

#### Åtagande att avstå från att sälja aktier

Genom de avtal om åtagande att avstå från att sälja aktier, som har ingåtts omkring 19 maj 2015 kommer vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare att, direkt eller indirekt, åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav, och inte annat än på vissa villkor pantsätta innehaven, under viss tid efter att handeln på Nasdaq First North har inletts ("Lock up-perioden").

Lock up-perioden kommer att vara 360 dagar för styrelseledamöter och ledande befattningshavare och 180 dagar för större aktieägare som innan nyemissionen hade mer än 1 procent ägarandel i Bolaget. Efter utgången av Lock up-perioden kan aktierna komma att bjudas

ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Pareto kan komma att medge undantag från ifrågavarande åtaganden. Bolaget kommer genom avtalet att åta sig gentemot Pareto bland annat att, med vissa undantag, däribland nyemissioner vid händelse av finansiella svårigheter för Bolaget och apportemissioner som inte överskrider 10 procent av aktierna i Bolaget efter sådan emission, under en period av 360 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North, inte utan skriftligt medgivande från Pareto besluta eller föreslå bolagsstämma att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument.

#### Aktieägaravtal

Det finns inget aktieägaravtal mellan aktieägarna.

#### Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Magnolia Bostad är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige. Aktierna som omfattas av Erbjudandet är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna sedan Bolaget bildades.

## Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Ägare	Före Erbjudandet		Efter Erbjudandet	
	Antal aktier	Andel kapital/ röster	Antal aktier	Andel kapital/ röster
F. Holmström Fastigheter AB	24 893 461	79,56%	21 286 837	59,16%
Terraviva Fastigheter AB	2 126 065	6,79%	2 126 065	5,91%
Pakta Förvaltning AB	1 564 447	5,00%	1 564 447	4,35%
Martin Dahlin	938 668	3,00%	938 668	2,61%
Övriga 15 aktieägare	1 766 301	5,65%	1 766 301	4,91%
Summa	31 288 942	100,00%	27 682 318	76,93%
Nya aktieägare	0	0	8 299 965	23,07%
Summa	31 288 942	100,00%	35 982 283	100,00%

# Legala frågor och övrig information

## Koncernstruktur

Magnolia Bostads verksamhet bedrivs i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen. Moderbolaget Magnolia Bostad AB (organisationsnummer 556797-7078) är ett svensk publikt aktiebolag som bildades den 14 december 2009 och registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2009. Det nuvarande firmanamnet registrerades hos Bolagsverket den 4 april 2011. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Koncernen bedriver sin verksamhet i Sverige, men äger även andelar i ett projekt i Norge. Bolaget är moderbolag till ett antal dotterbolag. Organisationsschemat på nästkommande sida illustrerar den legala strukturen i Koncernen, som visar alla Bolagets dotterbolag. Alla bolag som illustreras nedan är helägda, förutom Svenska Husgruppen Intressenter AB, där Bolagets ägarandel är 45%, Moutarde Holding AB, där Magnolia Utveckling AB:s ägarandel är 50%, Magnolia Senap AB, där Magnolia Utveckling AB:s ägarandel är 50%, FL Properties AB, där Magnolia Utveckling AB:s ägarandel är 50%, Söderblick Utveckling AB, där Magnolia Bostad Projekt AB:s ägarandel är 50% och Söderblick Produktion AB, där Magnolia Bostad Projekt AB:s ägarandel är 50%.

## Miljö

Magnolia Bostad har utvecklat en miljöpolicy som Bolaget arbetar utifrån i samtliga projekt och som är tillgänglig för alla Magnolia Bostads medarbetare. Miljöpolicyen omfattar miljö såväl som kvalitets-säkring, och följer intentionerna i ISO 14001 och ISO 9001.

Magnolia Bostad bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Det kan dock i samband med exploatering av fastigheter uppstå enskilda situationer som kräver någon form av tillstånd.

## Twister

Magnolia Bostad är inte och har inte heller varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har heller inte informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådana rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden.

## Försäkring

Koncernen har, bland andra, följande försäkringar: ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring och fastighetsförsäkring.

Bolaget anser att dess försäkringar är i nivå med andra branschföretags och att de är tillräckliga med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Bolagets verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar. Vidare finns det inga garantier för att försäkringsskyddet kommer att fortsätta att vara tillgängligt för Bolaget eller, om tillgängligt, till en väsentligt högre kostnad.

## Väsentliga avtal

### **Avtal i den löpande verksamheten**

#### *Överlåtelseavtal ingångna med bostadsrättsföreningar*

Innan Koncernen utvecklar en förvärvat fastighet till en bostadsfastighet säljs i normalfallet den ifrågavarande fastigheten till en bostadsrättsförening. Detta sker genom att fastigheten säljs i ett av Koncernen ägt bolag vars aktier säljs till bostadsrättsföreningen. Koncernen använder sig av ett standardavtal för sådana försäljningar. Överlåtelsen sker samma dag som avtalet ingås och köparen av aktierna betalar köpeskillingen genom att utfärda ett efterställt skuldebrev. Lånebeloppet enligt skuldebrevet ska betalas av köparen av aktierna på Koncernens begäran, under förutsättning att den ifrågavarande finansieringsbanken har gett sitt skriftliga godkännande därtill.

Dessa standardiserade aktieöverlåtelseavtal innehåller garantier från säljaren, rörande bland annat äganderätten till aktierna, äganderätten till fastigheten, belastningar på fastigheten och andra garantier rörande aktierna, tillgångarna och det överlåtna Bolagets åtaganden, skatter, tvister och krav. Avtalen innehåller inga begränsningar avseende säljarens ansvar för garantianspråk eller för säljarens avtalsbrott. Det finns inga tidsbegränsningar för krav från köparen förutom att köparen inte kan framföra krav senare än sex månader från dagen då anledning till kravet upptäcktes av köparen eller, ifråga om skatter, inte senare än sex månader från dagen då relevant myndighet, i första instans, beslutade om skatten ifråga. Betalning av kravet ska ske först när beslutet är finalt och inte överklagbart.



Överlåtelseavtalet villkoras av att parterna fullföljer sina åtaganden i enlighet med det projekt- och byggledningsavtal som också ingås mellan parterna. Detta avtal beskrivs närmare nedan.

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar tillsätter Koncernen styrelseledamöterna till bostadsrättsföreningen för tiden fram till tillträde. Av tre ledamöter skall två vara externa från Koncernen.

#### *Projekt- och byggnadsförvaltningsavtal*

I samband med den ovan beskrivna försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen ingår Koncernen ett standardiserat projekt- och byggnadsförvaltningsavtal med ifrågavarande bostadsrättsförening. Enligt avtalet agerar Koncernen projektledare gentemot bostadsrättsföreningen, vilket innebär att Koncernen representerar bostadsrättsföreningen gentemot, bland annat, generalentreprenören, myndigheter, leverantörer och köpare av bostäder. Koncernen lämnar även en garanti på den totala kostnadsberäkningen för projektet.

Projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet innehåller flertalet förpliktelser för Koncernen, inklusive, bland annat, hantering av avtalsförhandlingar, projektledning, dokumentering, kvalitetssäkring, besiktning, tillstånd, försäkringar och finansiering. ABK 09; Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörssamhet, är tillämpliga på projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet.

Koncernen bär samtliga kostnader relaterade till exploatering och som hör samman med projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet, inklusive, bland annat, kostnader för lagfart, bygglov, inspektioner, försäkringar, administration och beskattning. Dessa kostnader ska dras från beloppet enligt det skuldebrev som utfärdas av bostadsrättsföreningen i samband med köpet av fastigheten. Betalning enligt avtalet ska göras först när Koncernen har fullföljt sina skyldigheter enligt avtalet, dock tidigast då bostadsrättsföreningens styrelse har beslutat om byggstart, bostadsrättsföreningen har erhållit bygglov och långgivaren har godkänt betalning.

Koncernen bär enligt projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet projektrisken för osålda lägenheter, vilket innebär att osålda lägenheter vid upphörande av avtalet överläts till Koncernen. Lägenheterna ska överlätas till det pris som specificeras i den ekonomiplan som projektet baseras på. Koncernen har rätt att hyra ut lägenheterna tills dess att de överläts till en tredje part. Koncernen är vidare skyldig att köpa de lägenheter som inte har blivit sålda inom två månader efter slutbesiktning av byggnaden.

Projekt- och byggnadsförvaltningsavtalet är villkorat av att parterna fullföljer sina åtaganden i enlighet med det överlåtelseavtal som enligt ovan ingås mellan parterna. Koncernen ska tillhandahålla för bostadsrättsföreningen godtagbar säkerhet för sina åtaganden enligt avtalet. Koncernen tillhandahåller normalt sådan säkerhet genom att pantsätta sina rättigheter till ett särskilt bankkonto och samtliga belopp på kontot, plus därpå upplupen ränta.

Avtalet löper ut när byggprojektet är färdigt och godkänt genom en slutbesiktning, bostadsrättsföreningens byggnadslån har lösts och lägenheterna har blivit sålda till enskilda personer.

#### *Försäljning av lägenheter*

Försäljning av lägenheter till privatpersoner görs i två steg. Först ingår bostadsrättsföreningen ett förhandsöverlåtelseavtal avseende en lägenhet med en enskild person och därefter ingår parterna ett upplåtelseavtal, vilket beskrivs i närmare detalj nedan.

Enligt det standardiserade förhandsöverlåtelseavtalet som Bostadsrättsföreningen använder sig av betalas 10% av köpeskillingen i förväg och innan lägenheten börjar färdigställas. Avtalet innehåller information om uppskattade kostnader, köpeskillingen samt avgiften till bostadsrättsföreningen. Denna information baseras på en kostnadsberäkning som biläggs avtalet. Avtalet är bindande för bägge parter genom att man förbinder sig att upplåta lägenheten och bostadsrättsföreningen förbinder sig att upplåta till person. Skulle de uppskattade kostnaderna komma att bli väsentligt högre än vad som anges i förhandsöverlåtelseavtalet i enlighet med kostnadsberäkningen, har den enskilda personen möjlighet att säga upp avtalet inom tre månader från kostnadsökningen. I sådant fall ska bostadsrättsföreningen återbetala förhandsbetalningen plus ränta i enlighet med Räntelagen (1975:635). Enskilda personer får också, vid fall av kostnadsökning, ersättning för bland annat kostnad för av bostadsrättsföreningen godkänd interiör. Skulle en enskild person inte fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet, blir den enskilda personen ersättningskyldig.



Vid projektets slut och cirka två veckor innan köparen får tillträde till lägenheten, ingår bostadsrättsföreningen ett upplåtelseavtal med köparen, genom vilket bostadsrättsföreningen beviljar köparen rätt till lägenheten. På tillträdesdagen betalar köparen köpeskillingen för lägenheten minus förhandsbetalningen om 10% av köpeskillingen, vilken enligt ovan betalades i samband med förhandsöverlåtelseavtalet. Upplåtelseavtalet innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat köparens andel i bostadsrättsföreningen, medlemskap, stadgar och uthyrningsavgift.

#### *Entreprenadavtal*

Koncernen engagerar byggföretag för byggnation av bostadsfastigheterna och tillhandahåller i sin tur en totalentreprenad till bostadsrättsföreningen. Koncernen ingår också entreprenadval för utveckling och ombyggnad av hyresfastigheter, vilket beskrivs närmare nedan.

Entreprenadavtalen är vanligtvis totalentreprenader baserade på ABT 06; allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Totalentreprenadavtalen är ibland villkorade av att Koncernen erhåller nödvändiga byggnadstillstånd och ingår nödvändiga försäljnings- och köpavtal med köpare av fastigheterna.

Totalentreprenadavtalen stipulerar fasta priser för projekten där tillägg eller ändringar måste göras skriftligen. Avtalen innehåller sedvanliga garantiperioder på fem år efter godkänd slutbesiktning av byggnationen. Vidare ska entreprenören betala vite för varje vecka som byggarbetet försenas. Uppdragstagaren enligt totalentreprenadavtalet ansvarar gentemot

uppdragsgivaren för uppdragsgivarens skyldighet att betala skadestånd till tredje parter på grund av byggarbetet. Vidare är uppdragstagaren skyldig att erhålla byggförsäkring medan uppdragsgivaren är skyldig att erhålla byggfelsförsäkring. I tillägg måste uppdragstagaren vanligtvis tillhandahålla en garanti för sina skyldigheter enligt avtalet.

#### *Exploateringsavtal*

I samband med en ny detaljplan villkorar vanligtvis kommunen exploatering av det ifrågavarande markområdet av ett exploateringsavtal. I samband med utveckling och ombyggnad av fastigheter ingår Koncernen därför regelbundet, eller övertar ansvaret för, exploateringsavtal med kommuner med anledning av utveckling och exploatering av den ifrågavarande fastigheten. Enligt dessa exploateringsavtal åtar sig Koncernen att, på Koncernens bekostnad, utforma och genomföra byggnation av publika faciliteter så som gator och trottoarer samt erlagga exploateringsbidrag.

#### *Försäljning av hyresfastigheter*

Koncernen förvärvar även mark som utvecklas till hyresfastigheter för försäljning till professionella köpare.

Enligt överlåtelseavtalen för sådana hyresfastigheter åtar sig Koncernen att tillse att bostadsfastigheten är uppförd i enlighet med det entreprenadavtal som det bolag som äger den aktuella fastigheten har ingått. Koncernen ska vidare, på Koncernens bekostnad och risk, tillse att projektet är slutfört i enlighet med entreprenadavtalet. Koncernen ska även åta sig att tillse att åtaganden enligt entreprenadavtalet är fullföljda och, till den del det är inom Koncernens kontroll, tillse att andra parter till entreprenadavtalet fullföljer sina skyldigheter. Koncernen tillser att nödvändiga besiktningar för byggarbetet slutförs och att ob-

serverade fel inom rimlig tid rättas till. Krav baserade på garantierna enligt entreprenadavtalet hanteras av Koncernen och Koncernen ska ersätta köparen för krav samt kostnader på grund av byggnationen från konsulter, uppdragstagare, hyresgäster och andra tredje parter.

Enligt överlåtelseavtalet godkänner Koncernen vissa sanktioner i händelse av försening av byggprojektet. Köparen är också berättigad att säga upp avtalet om nödvändigt bygglov för projektet inte har vunnit laga kraft innan projektets avtalade startdatum, eller om byggarbetet på fastigheten inte har blivit godkänt genom slutbesiktning det senaste datum som anges i avtalet eller om avsett resultat av projektet väsentligen inte har uppnåtts på datumet då byggnaden godkänns genom slutbesiktning.

Parterna kommer vanligtvis överens om hyresnivån som köparen ska sikta på för de nya hyresavtalen som ska ingås avseende fastigheten. Om någon av bostadshyrorna, inom 12 månader från datumet då bostäderna blev tillgängliga för uthyrning, blir föremål för prövning, och hyran är satt till ett belopp motsvarande en hyresnivå för en lägre standard, ska Koncernen kompensera köparen med en viss del av skillnaden i hyra.

#### *Intressebolag*

För vissa projekt bildar Koncernen så kallade joint ventures med andra investerare. Dessa joint ventures finansieras ibland med lån eller aktieägartillskott från Koncernen.

#### **Åtagande att avstå från att sälja aktier**

Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Åtagande att avstå från att sälja aktier".

### **Kreditavtal med klausuler om ägareförändringar**

Flera av Bolagets dotterbolag har med olika banker ingått kreditavtal som innehåller klausuler om ägareförändringar (change of control). Klausulerna innebär att bankerna har rätt att säga upp avtalen om en ägareförändring sker. Se nedan en beskrivning av dessa klausuler.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Swedbank AB (publ) och Magnolia Förvaltning 2 AB, innehåller ett åtagande om att Fredrik Holmström, direkt eller indirekt, måste äga och kontrollera minst 50,1% av rösterna i Bolaget och i Magnolia Utveckling AB.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal som har ingåtts mellan, bland annat, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Heleneborgens Fastigheter AB och Magnolia Förvaltning AB, innehåller ett åtagande om att Fredrik Holmström, direkt eller indirekt, måste äga och kontrollera minst 50% av aktierna i Bolaget.

Ett tilläggsavtal till kreditavtal, som har ingåtts mellan, bland annat, Swedbank AB (publ) och Magnolia Bergshamra Holding AB, innehåller ett åtagande om att Fredrik Holmström, direkt eller indirekt, måste äga och kontrollera minst 50,1% av rösterna i Bolaget.

### **Obligationslån**

Bolaget emitterade ett säkerställt fyraårigt obligationslån på 200 000 000 kronor i maj 2014, med möjlighet att emittera efterföljande obligationer om 100 000 000 kronor i framtiden.

Obligationslånet har sedermera noterats på Nasdaq First North. Den lägsta teckningsgraden för varje tecknare av obligationer är 1 000 000 kronor, vilket även är det nominella beloppet på vardera obligation.

Obligationerna löper med en ränta om 8% per annum och ränta ska erläggas två gånger per år, 30 juni och 30 december. Slutlig återbetalningsdag är 2 maj 2018.

Obligationslånet är säkerställt genom en aktiepant över aktierna i Magnolia Bostad Utveckling AB och en pant över ett internlån från Bolaget till Magnolia Bostad Utveckling AB. Vidare så har Magnolia Bostad Utveckling AB ställt en proprieborgen till tryggnad av Bolagets förpliktelser gentemot obligationsinnehavarna och agenten. Bolaget, Magnolia Bostad Utveckling AB och ett antal av Magnolia Bostad Utveckling ABs dotterbolag har ingått ett efterställningsavtal varigenom det initiala internlånet från Bolaget till Magnolia Bostad Utveckling AB samt övriga internlån mellan de dotterbolag som har undertecknat avtalet har blivit efterställda de åtaganden och skyldigheter som finns under obligationen.

Villkoren för obligationen innehåller vissa finansiella åtaganden enligt vilka Bolaget måste tillse att soliditeten alltid är minst 20% och att belåningsgraden för Magnolia Bostad Utveckling AB och dess dotterbolag inte överstiger 75%.

Det finns särskilda åtaganden i obligationsvillkoren enligt vilka det endast är tillåtet för Bolaget att göra utdelningar om: (i) det inte har inträffat någon uppsägningsgrund (Event of Default), (ii) Bolagets soliditet på konsoliderad basis överstiger 25% (Issuer Incurrence Test) och (iii) utbetalningen inte överstiger 25% av Koncernens

konsoliderade vinst från föregående år. Vidare får Magnolia Bostad Utveckling AB och dess dotterbolag endast göra utdelningar till Bolaget så länge som det inte har inträffat någon uppsägningsgrund och under förutsättning att belåningsgraden för Magnolia Bostad Utveckling AB på konsoliderad basis inte överstiger 70% (Guarantor Incurrence Test). De särskilda åtagandena i obligationsvillkoren innehåller också restriktioner rörande under vilka förutsättningar som Koncernen får ta upp skuld, ställa säkerheter, sälja tillgångar och investera i projekt. Vidare innehåller obligationsvillkoren sedvanliga åtaganden angående tillhandahållandet av information till obligationsinnehavarna och agenten.

Villkoren för obligationen innehåller en skyldighet för Bolaget att tillse (i) att majoriteten av alla fastighetsprojekt utförs i Stockholm, Göteborg, Malmö eller Uppsala, (ii) att alla fastighetsprojekt utförs i syfte att bygga bostadshus och (iii) att inget dotterbolag påbörjar byggnationer om det inte finns förhandsavtal i enlighet med Bostadsrättslag (1991:614) för åtminstone 50% av lägenheterna som ska byggas eller, i förhållande till hyreshus, att minst 50% av byggnaden eller 50% av bolaget som äger byggnaden, har sålts till tredje man.

Om det sker en ägareförändring (change of control) så har varje enskild obligationsinnehavare rätt att begära förtida återbetalning, till ett belopp som motsvarar 101% av det nominella beloppet av varje inlöst obligation samt upplupen ränta. En ägarförändring innebär att en person (eller flera personer som agerar tillsammans), som inte är Fredrik Holmström (eller någon med anknytning till honom) tar kon-

troll över Bolaget genom (i) äga eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50% av aktierna i Bolaget eller (ii) ha rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta majoriteten av styrelseledamöterna i styrelsen i Bolaget.

## Närstående-transaktioner

Bolaget och Huvudaktieägaren har, avseende fastigheterna Instrumentet 2, Kopplingsboxen 26, Muttern 6 och Skogskarlen 3, ingått avtal om rådgivning vid fastighets-transaktioner samt förvaltning av fastigheterna. Ersättning till Huvudaktieägaren för rådgivningsuppdrag avseende Instrumentet 2 har utgått med ett engångsbelopp uppgående till 789 600 kronor, exklusive mervärdesskatt, och ersättning för förvaltning utgår med 18 800 kronor, exklusive mervärdesskatt, per kvartal. Ersättning till Huvudaktieägaren för förvaltning av Kopplingsboxen 26 utgår med 25 000 kronor, exklusive mervärdesskatt, per kvartal. Ersättning till Huvudaktieägaren för rådgivningsuppdrag avseende Muttern 6 har utgått med ett engångsbelopp uppgående till 1 680 000 kronor, exklusive mervärdesskatt, och ersättning för förvaltning utgår med 40 000 kronor, exklusive mervärdesskatt, per kvartal. Ersättning till Huvudaktieägaren för förvaltning av Skogskarlen 3 utgår med 25 000 kronor, exklusive mervärdesskatt, per kvartal. De fyra avtalen gäller löpande och har en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Huvudaktieägaren hyr kontorslokal av Magnolia Utveckling AB. Hyran uppgår till 1 408 000 kronor per år, exklusive vissa avtalade tillägg.

Huvudaktieägaren har, vid sju tillfällen under perioden 2011 - 2013, till Bolaget lånat ut ett totalt belopp om 49 500 000 kronor. År 2012 lånade även Huvudaktieägaren ut 500 000 kronor till Magnolia Utveckling AB. Huvudaktieägarens dotterbolag, F. Holmström Fastigheter i Nynäshamn AB, lånade år 2012 ut 500 000 kronor till Bolaget. Samtliga lån löpte med en årlig ränta på sju procent. Samtliga lån är återbetalda.

Se även den finansiella informationen som hänvisas till nedan för ytterligare information om transaktioner med närstående.

## Rådgivare

Pareto tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Magnolia Bostad och Huvudaktieägaren i samband med Erbjudandet, för vilket de kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Den sammanlagda ersättningen kommer att vara beroende av Erbjudandets framgång. Pareto har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, Huvudaktieägaren och närstående till Huvudaktieägaren tjänster inom området för den dagliga verksamheten i samband med andra transaktioner. Pareto agerar även som Certified Adviser till Magnolia Bostad.

## Transaktionskostnader

Magnolia Bostads kostnader hänförliga till Erbjudandet samt upptagande till handel av dess aktier på Nasdaq First North, inklusive betalning till utfärdandeinstitutet och andra rådgivare, samt övriga uppskattade transaktionskostnader beräknas uppgå till totalt cirka 12 miljoner kronor.

## Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar, vilka tidigare har publicerats, är i sin helhet införlivade i Prospektet.

- Den översiktligt granskade kvartalsrapporten för perioden januari - mars 2015
- Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2014
- Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2013
- Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2012

Informationen i handlingarna är således en del av Prospektet och ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen.

## Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Magnolia Bostads (i) bolagsordning samt (ii) all sådan historisk finansiell information som refereras till i Prospektet, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Grev Turegatan 11 A, Box 5853, 102 40, Stockholm, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Magnolia Bostads hemsida, [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se). Information som finns på hemsidan eller som refereras till på Bolagets webbplats utgör inte del av, och införlivas inte genom, hänvisning till Prospektet.

# Skattefrågor i Sverige

Vad som anges nedan är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av Erbjudandet för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen utgår från antagandet att aktierna i Bolaget kommer att anses som marknadsnoterade från ett skatteperspektiv, vilket är fallet om aktierna handlas i tillräcklig utsträckning på Nasdaq First North. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Erbjudandet. Den behandlar till exempel inte:

- värdepapper som innehas i handelsbolag eller kommanditbolag eller innehav av värdepapper som behandlas som omsättningstillgång i näringsverksamhet,
- de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för undantag från kungsskatt för utländska juridiska personer,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för innehavare av kvalificerade andelar i bolag som är fåmansföretag,
- värdepapper som förvaras på ett investeringssparkonto alternativt innehas av kapitalförsäkring,
- utländska företag som bedriver verksamhet i Sverige från ett fast driftställe,
- utländska företag som har varit svenska företag,
- vissa kategorier av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror således på aktieägarens speciella situation. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis för information om sådana speciella omständigheter föreligger, exempelvis till följd av utländska regler eller tillämpning av dubbelbeskattningsavtal.

## Fysiska personer och dödsbon

### Försäljning av aktier

Fysiska personer och dödsbon beskattas för kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarrätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarrätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt denna ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

### Utdelning

Fysiska personer och dödsbon beskattas vid utdelning i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av utdelat belopp.

För fysiska personer innehålls preliminär skatt med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

## Juridiska personer

### Försäljning av aktier

För aktiebolag och andra juridiska personer, utom dödsbon, beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som angivits ovan.

Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör.

Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

#### **Utdelning**

Utdelning på aktier är skattepliktig i inkomstslaget näringsverksamhet. Skatt tas ut med 22 procent av utdelat belopp.

## **Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

### **Fysiska personer och dödsbon**

#### *Kupongskatt*

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skatt tas ut med 30 procent av utdelat belopp.

Skattesatsen reduceras i allmänhet genom föreskrift i skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den nivå som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltningsregistrerade aktier, förvaltare avdrag för kupongskatt.

#### *Försäljning av aktier*

Aktieägare i Bolaget som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige (begränsat skattskyldiga) beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier i Bolaget (se dock vissa undantag nedan). Dessa aktieägare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Sådana aktieägare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för deras del.

En fysisk person som är bosatt utanför Sverige kan beskattas i Sverige vid försäljning av delägarätter (till exempel aktie, teckningsrätt, konvertibel inlösenrätt och säljrätt som avser aktier och andel i investeringsfond) om personen under det kalenderår då försäljningen sker eller vid något tillfälle under de tio närmaste föregående kalenderåren varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistats här. Delägarätter som getts ut av ett utländskt bolag eller andelar i en i utlandet delägarbeskattad juridisk person beskattas endast i Sverige om andelarna har förvärvats under tiden som den skattskyldige varit obegränsat skattskyldig i Sverige. Regeln är även tillämplig på dödsbon efter svenskar bosat-

ta i utlandet. Beskattningsrätten kan dock vara begränsad genom de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder.

### **Juridiska personer**

#### *Källskatt på utdelning*

För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag utgår normalt kupongskatt med 30 procent. Kupongskatten är ofta nedsatt genom bestämmelser i skatteavtal. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den skattesats som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

#### *Försäljning av aktier*

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för vinst vid avyttring av svenska aktier. De kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Dessa aktieägare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra.

# Bolagsordning

## Bolagsordning för Magnolia Bostad AB, org.nr 556797-7078, antagen på årsstämma den 22 april 2015.

### § 1 Firma

Bolagets firma är Magnolia Bostad AB. Bolaget är publikt (publ).

### § 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### § 3 Verksamhet

Bolaget ska äga och förvalta mark samt bedriva bygg- och anläggningsproduktion och därmed förenlig verksamhet.

### § 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 120 000 000 kronor och högst 480 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 30 000 000 stycken och högst 120 000 000 stycken.

### § 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3 till 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

### § 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1-2 revisorer med högst 2 revisors-suppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

### § 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska Bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

### § 8 Deltagande på stämma

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman dels göra anmälan till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

### § 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

### § 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringspersoner;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter, som skall utses av stämman;
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
10. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer;
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### § 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

### § 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

# Adresser

**Magnolia Bostad AB**

Tel. 08-470 50 80  
Grev Turegatan 11 A  
Box 5853  
SE - 102 40 Stockholm

**Huvudägare Magnolia Bostad AB**

F. Holmström Fastigheter AB  
Grev Turegatan 11 A  
Box 5184  
SE - 102 44 Stockholm

**Finansiell rådgivare**

Pareto Securities AB  
Berzelii Park 9  
Box 7415  
SE - 103 91 Stockholm

**Legal rådgivare**

Roschier Advokatbyrå AB  
Blasieholmsgatan 4 A  
Box 7358  
SE-103 90 Stockholm

**Revisor**

Ernst & Young AB  
Box 7850  
SE-103 99 Stockholm

**Kontoförande institut**

Euroclear Sweden AB  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
SE-101 23 Stockholm



**MAGNOLIA**