

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

koncernen

1 jan–30 sep 2025

Q3

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2025

Under det tredje kvartalet färdigställde vi totalt 725 bostäder och räknat från årets början har vi färdigställt över 1 500 bostäder. Givet våra planerade färdigställanden räknar vi med att under året nå milstolpen om 15 000 färdigställda bostäder sedan starten 2009. Sedan årets början har vi sålt två projekt genom forward funding, ett projekt i Kista för uppförande av 310 bostäder och ett i Tyresö för uppförande av 140 bostäder. Projektet i Kista är i full produktion och projektet i Tyresö byggstartas nu efter att lagakraftvunnet bygglov nyligen erhållits.

Under perioden har vi ingått avtal om en förlängning av vår revolverande kreditfacilitet och anpassat dess löptid med vår befintliga obligations duration. Kombinerat med obligationsrefinansieringen under första kvartalet innebär det att den genomsnittliga kapitalbindningstiden förbättrats till 2,3 år jämfört med 0,8 år per den 31 december 2024. Detta bidrar till ett ökat finansiellt handlingsutrymme vilket möjliggör fullt fokus på vår kärnverksamhet.

När Riksbanken i september sänkt styrräntan till 1,75 procent för att stödja konjunkturen förbättrar det finansieringsförutsättningarna på marknaden, vilket medför en ökad investeringsvilja inom bostadsutveckling, och vårt segment hyresrätter. Vår byggrättsportfölj omfattar idag drygt 9 000 byggrätter, varav cirka 60 procent har färdig detaljplan. Byggrättsportföljen är koncentrerad till storstadsområdena, där vi står redo att starta flertalet nya projekt.



Johan Tengelin, verkställande direktör

1 januari – 30 september 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 405 mkr (1 479).
- Rörelseresultatet uppgick till -190 mkr (-647).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -366 mkr (-873) och resultat efter skatt uppgick till -366 mkr (-856).

1 juli – 30 september 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 23 mkr (148).
- Rörelseresultatet uppgick till -29 mkr (-99).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -83 mkr (-165) och resultat efter skatt uppgick till -83 mkr (-165).

Händelser 1 juli – 30 september 2025

- Förlängt den revolverande lånefaciliteten hos Norion bank till slutet av 2027.
- Avyttrat småhusbyggrätter i Upplands-Bro från JVt som ägs tillsammans med Heimstaden.

Händelser efter periodens utgång

- Bygglov i projektet Bäverbäcken i Tyresö kommun har vunnit laga kraft varmed frånträde och byggnationsstart sker under Q4.

Nyckeltal koncernen	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Projektrelaterade*						
Antal produktionsstartade bostäder	450	0	0	0	450	0
Antal sålda bostäder	1 011	734	0	0	1 224	947
Totalt antal bostäder under produktion	2 289	4 683	2 289	4 683	2 289	3 440
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	9 038	11 648	9 038	11 648	9 038	10 591
Totalt antal färdigställda bostäder	1 391	2 353	614	393	2 579	3 541
Finansiella						
Rörelseresultat, mkr	-190	-647	-29	-99	-519	-976
Soliditet, %	27,7	26,8	27,7	26,8	27,7	26,2

*Antal bostäder inkluderar Magnolias andel av bostäder som utvecklas i JV

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad (publ), org.nr 556797–7078 utvecklar attraktiva och hållbara hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter i Sveriges storstadsområden. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Verksamheten bedrivs från kontor i Stockholm och Göteborg.

Hållbar bostadsutveckling

Vi utvecklar hållbara bostäder byggda med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt kriterier utifrån lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi utvecklar våra bostäder för en god inomhus- och utomhusmiljö och bygger in trygghet i de områden vi utvecklar bland annat inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer. Vi är även aktiva inom utveckling av cirkulärt byggande och återbruk. Marken som bereds och de fastigheter som byggs ska användas av generationer i många år framöver. För att bidra till en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch deltar vi i olika branschinitiativ som HS30 och LFM30.

Vårt utvecklingsarbete inkluderar redan i ett tidigt skede planer för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa förutsättningar för att byggnader och anläggningar ska bli energieffektiva även i förvaltningsskedet. Vår ambition är att skapa effektiva, flexibla planlösningar och demonterbara konstruktioner för att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll. Vi drar nytta av energieffektiv teknik och hållbara materialval. För fastigheternas framtida drift planerar vi för förnybar energi.

Affärsmodell

Projekt utvecklas för försäljning och säljs vanligtvis genom forward funding i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och lönsamhetsuppskattningar och förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättsskalkyl. Efter genomfört förvärv, ofta av byggrätter inom färdiga detaljplaner, utvecklar vi projektet från idé fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad. I samarbete med totalentreprenören arbetar vi fram ett kontrakt med fast pris och vald miljöcertifiering.

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



Magnolia Bostad har sedan starten 2009 levererat över 14 000 bostäder till den svenska fastighetsmarknaden till ett värde överstigande 30 miljarder kronor.

Projekt under produktion

I samband med den förnyade strategin är alla projekt under pågående produktion antingen redan sålda eller avsedda för försäljning. Företagets utvecklingsstrategi fokuserar på svenska storstadsregioner där merparten av befintliga projekt under produktion befinner sig.

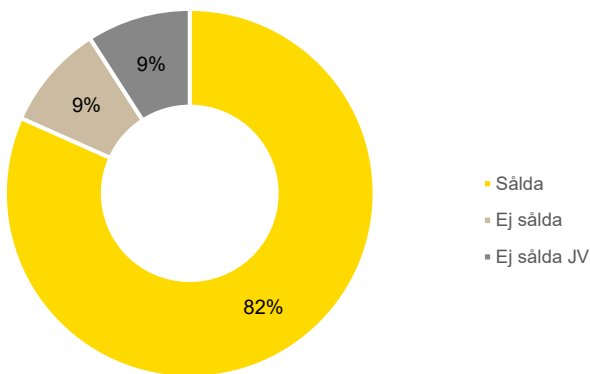
Bostäder under produktion

Av de produktionsstartade bostäderna är 1 870 sålda (inkl. projekt i JV) och 211 är ännu ej sålda. Resterande 208 bostäder avser ej sålda projekt inom befintliga JV-bolag. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga bostäder, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

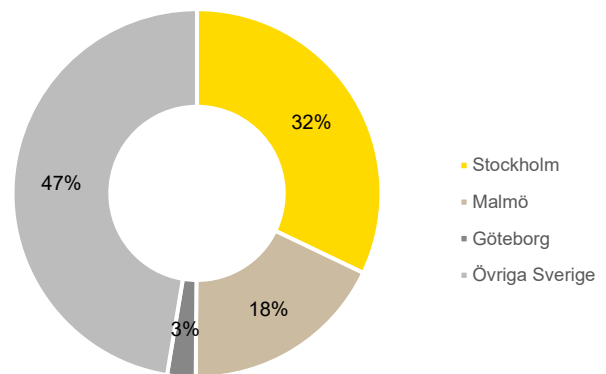
Bostäder under produktion per region

Under kvartalet har Magnolia färdigställt tre projekt bestående av 614 bostäder i Stockholm, Göteborg och Borås. Per sista september är 53 procent av bostäderna under produktion belägna i Sveriges storstadsregioner.

Bostäder under produktion per status



Bostäder under produktion per region



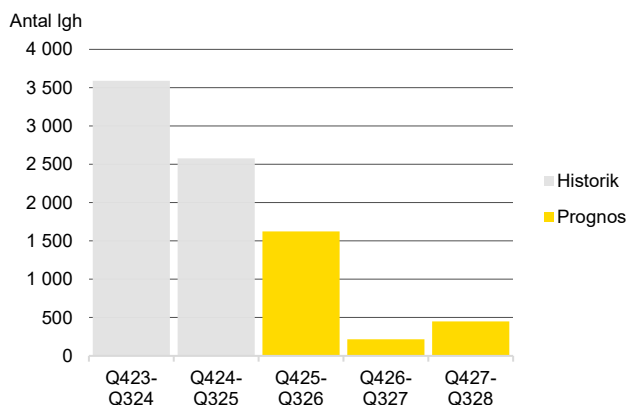
Färdigställande – rullande tolv månader

Under den senaste tolv månadersperioden har Magnolia Bostad färdigställt 2 579 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att ca 1 600 bostäder kommer att färdigställas.

Händelser under kvartalet

Magnolia bostad har under kvartalet bland annat färdigställt projektet Haninge Söderbymalm, projektet är beläget i Stockholmsområdet och omfattar totalt 346 bostäder.

Färdigställda Bostäder



Projektet Söderbymalm är en hyresfastighet i Haninge, Stockholm, som färdigställdes under det tredje kvartalet 2025.

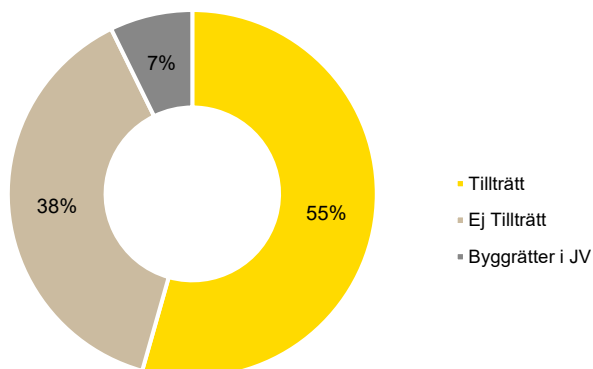
Projekt för försäljning

Projekt avyttras vanligtvis i ett tidigt skede genom forward funding till större fastighetsbolag. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov eftersom projekten finansieras av köparen under produktionsperioden. Produktionsstarter i byggrättsportföljen sker normalt då detaljplan vunnit laga kraft och en bindande totalentreprenad är tecknad. Större projekt produktionsstartas oftast i etapper om 200–300 bostäder. Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas.

Byggrättsportfölj per tillträdestatus

Vår byggrättsportfölj uppgår per den 30 september 2025 till totalt 9 038 byggrätter varav 4 915 har tillträtts och 3 467 har kommande tillträde. Resterande byggrätter avser Magnolia Bostads andel av byggrätter som ägs inom JV-bolag.

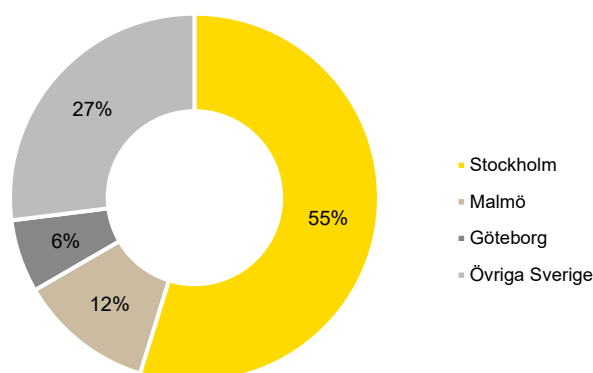
Fördelning byggrätter per status



Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är, i linje med bolagets strategi för framtida utveckling, fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 73 procent av byggrätterna är belägna.

Fördelning byggrätter per region



Byggrättsportfölj per detaljplanestatus

Mer än hälften av byggrättsportföljen har lagakraftvunnen detaljplan och är därmed redo att produktionsstartas inom en snar framtid.

Händelser under kvartalet

Under kvartalet har vi avyttrat småhusbyggrätter i Upplands-Bro från JV med Heimstaden. Vidare har fortsatt renodling och optimering av byggrättsportföljen inneburit en total minskning om ca 300 byggrätter.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q3 2025

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 250
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 328
Totalt		9 038



Brogårdstaden i Upplands-Bro, Stockholm.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	405	1 479	23	148	569	1 643
Produktions- och driftskostnader	-480	-1 874	-21	-213	-830	-2 223
Bruttoresultat	-76	-395	2	-65	-261	-580
Central administration	-82	-66	-22	-20	-98	-82
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-32	-102	-8	-15	0	-70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	-84	0	1	-160	-244
Rörelseresultat	-190	-647	-29	-99	-519	-976
Finansiella intäkter	4	10	1	3	11	16
Finansiella kostnader	-181	-236	-54	-68	-256	-312
Resultat före skatt	-366	-873	-83	-165	-765	-1 272
Inkomstskatter	0	17	0	0	7	25
PERIODENS RESULTAT	-366	-856	-83	-165	-758	-1 247
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-366	-792	-83	-154	-758	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64	0	-11	0	-64

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Periodens resultat	-366	-856	-83	-165	-758	-1 247
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-366	-856	-83	-165	-758	-1 247
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-366	-792	-83	-154	-758	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64	0	-11	0	-64

Resultatkommentarer

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Rapportperioden 1 januari–30 september 2025

Nettoomsättningen uppgick till 405 mkr (1 479) och rörelse-
resultatet uppgick till -190 mkr (-647). Resultat före skatt uppgick till
-366 mkr (-873).

Intäkternas fördelning, mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	373	1 418
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	373	1 418
Projektleddning	20	22
Hyra	8	26
Fakturering till projekten och övriga intäkter	3	13
Summa intäkter redovisade över tid	32	61
TOTALA INTÄKTER	405	1 479

Under det första kvartalet har en byggrätt i Bålsta, Håbo kommun avyttrats. Marken omfattar 8 700 kvm ljus BTA och var tidigare planerad för utveckling av 129 bostäder. Under det andra kvartalet har projekten Bäverbäcken i Tyresö och Kista Ång i Stockholm avyttrats i forward funding-affärer till internationella investerare. Projekten är planerade att färdigställas under Q4 2027 respektive Q1 2028 och omfattar tillsammans 450 bostäder.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till 3 mkr. Den största negativa drivaren är ett identifierat behov av ökade avsättningar i projekt där Serneke Sverige varit anlitad entreprenör och utredningen av konkursens effekter har fortsatt under året. Ytterligare avsättningar har gjorts om -70 mkr relaterat till fördröjningar i dessa projekt till följd av att nya entreprenörer upphandlades för färdigställande av projekten. Positiva bidragande faktorer kommer främst från projekt i slutfas där upplösning av tidigare riskavsättningar har kunnat ske om cirka 70 mkr.

Kostnader hänförliga till avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår i perioden till -66 mkr, varav -14 mkr i det tredje kvartalet. Kostnaderna är en följd av beslut om att inte fullfölja vissa projekt samt en översyn av portföljens marknadsvärde i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och strategiska prioriteringar.

Central administration uppgår till -82 mkr (-66) och är negativt påverkat av engångskostnader hänförliga till periodens

omstrukturering av verksamheten. Kontoren i Umeå, Norrköping och Malmö har avvecklats som en konsekvens av prioriteringen till storstadsområden. Kvartalets kostnader för central administration uppgår till -22 mkr jämfört med -30 mkr under det andra kvartalet till följd av implementerade besparingsåtgärder som börjar få effekt.

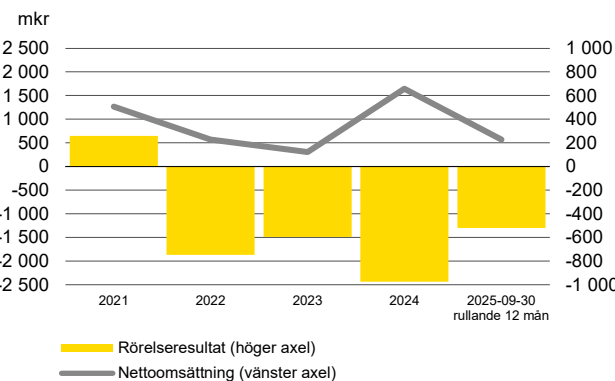
Resultat från intresseföretag uppgår till -32 mkr (-102) varav -8 mkr i tredje kvartalet. Under det första kvartalet har JV Yard sålts och frånträtts i anslutning till att samtliga avtalsvillkor har uppfyllts. Under det tredje kvartalet har byggrätter i Upplands-Bro omfattande totalt 9 578 BTA avsedda för utveckling av 53 småhus avyttrats från JVt som ägs tillsammans med Heimstaden. Periodens negativa resultateffekt drivs primärt av finansieringskostnader i JVn med pågående produktion.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Driftnetto	4	27
Övriga intäkter och kostnader	-4	-13
Värdeförändringar	-5	6
Finansieringskostnader	-26	-119
Skatt	-0	-3
Resultat vid avyttring	-3	-
Totalt	-32	-102

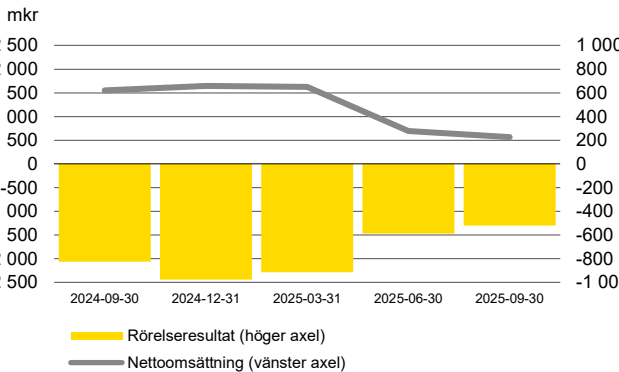
Finansnettot för perioden uppgick till -176 mkr (-226), vilket innebär en förbättring jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av en minskad lånevolym. Periodens räntekostnader har påverkats negativt av engångskostnader hänförliga till förtida inlösen av tidigare utestående obligationslån som genomfördes under första kvartalet i anslutning till refinansieringen av obligationerna.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,4 procent, jämfört med 9,3 procent vid årsskiftet 2024.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	0	1 797	0
Nyttjanderättstillgångar	47	33	30
Maskiner och inventarier	1	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	48	1 831	30
Andelar i intresseföretag och joint ventures	150	216	239
Fordringar hos intresseföretag	14	88	59
Andra långfristiga fordringar	110	219	155
Summa finansiella anläggningstillgångar	274	523	453
Summa anläggningstillgångar	322	2 353	484
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	2 151	1 385	2 232
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	7	14	11
Fordringar hos intresseföretag	85	134	138
Övriga fordringar	230	563	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14	9
Likvida medel	257	98	128
Summa omsättningstillgångar	2 743	2 212	3 006
SUMMA TILLGÅNGAR	3 065	4 565	3 489

Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 3 065 mkr, jämfört med 3 489 mkr vid årets början. Minskningen beror framförallt på amorteringar som genomförts i samband med obligationsrefinansieringen samt vid försäljningar under året.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 2 151 mkr (2 232). Minskningen drivs av avyttringen av projekten Kista Äng i Stockholm, Bäverbäcken i Tyresö samt byggrättsförsäljningar. Dessa motverkas av fortsatta investeringar i projekten Öresjö Ängar samt Slagsta Strand som är under uppförande.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal bostäder	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	211	395
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	45
Färdigställda – ej sålda	157	304
Projektportfölj	368	744
Byggrättsportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	4 915	1 200
Ej tillträdda	3 467	183
Projekt i tidigt skede	0	23
Byggrättsportfölj	8 382	1 407
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	8 750	2 151

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 150 mkr (239). Minskningen beror på försäljningen av JV Yard som ägts tillsammans med Slättö. Utöver detta är posten påverkad av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner av bostäder.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på JV-bolag uppgår till 99 mkr (197). Minskningen beror på att mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats samt amorteringar på aktieägarfinansiering till JVt med Niam har gjorts under året i anslutning till att bostadsrättslägenheter har tillträtts.

Magnolia har ett flertal JV-samarbeten med olika fastighetsaktörer och utvecklar delar av byggrättsportföljen inom dessa. Normalt bidrar JV-partnern med en större kapitalinsats och Magnolia projektleder produktionerna.

Magnolia Bostad har ett JV med Heimstaden och ett med KF-fastigheter för utveckling av totalt 441 respektive 776 bostäder i Upplands-Bro. Därutöver har Magnolia Bostad ytterligare JV-bolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen.

Magnolia Bostad har tillsammans med Niam ett JV-samarbete för utveckling av totalt 226 bostadsrätter i Göteborg, där inflyttning pågår. Inom samma JV finns 110 hyresrätter som färdigställts under året.

I samarbete med SBB driver Magnolia Bostad även ett JV i Nykvarn, där detaljplanearbete pågår för en framtida utveckling av totalt 289 bostäder.

Intresseföretag och joint ventures, mkr	Antal Bostäder ²	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Produktionsstartade projekt i JV ¹	265	0
Färdigställda projekt i JV ¹	111	0
Byggrättsportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	656	151
Summa Intresseföretag och joint ventures	1 032	151

1. Antal bostäder inkluderar sålda och ej sålda bostäder i JV.
2. Avser vår andel av det totala antalet bostäder.

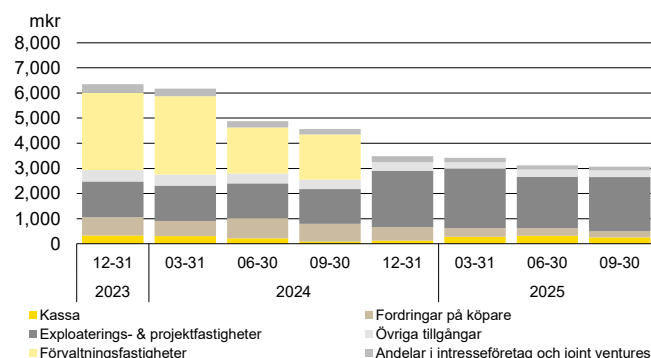
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 340 mkr (639) utgör 250 mkr (546) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 152 mkr (424) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvider och slutgiltigt köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 58 mkr (62).

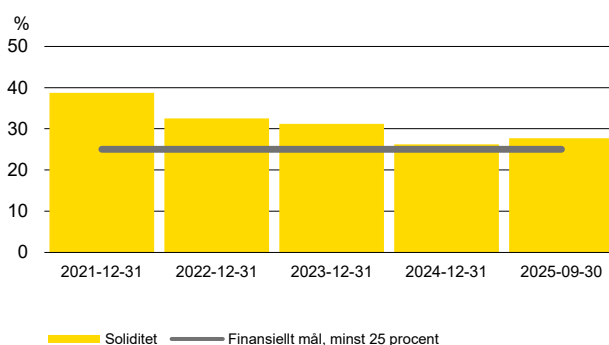
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 257 mkr (128). Under perioden har bolaget erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr samt erhållit slutavräkningslikvider från färdigställda projekt om ca 450 mkr. Obligationsrefinansieringen innebar en nettolikvideffekt om ca -450 mkr.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 638	2 255	2 338
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-1 942	-1 183	-1 576
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	848	1 223	913
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	848	1 223	914
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0	7	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 504	433	465
Långfristiga skulder till intresseföretag	0	25	0
Långfristig leasingskuld	42	28	27
Övriga långfristiga skulder	121	129	112
Summa långfristiga skulder	1 667	622	605
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	298	1 811	1 699
Kortfristig leasingskuld	9	9	7
Leverantörsskulder	29	21	7
Skulder till intresseföretag	0	11	0
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	142	745	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	123	122
Summa kortfristiga skulder	551	2 720	1 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 065	4 565	3 489

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 848 mkr (914) med en soliditet om 27,7 procent (26,2). I samband med obligationsrefinansieringen under februari har Magnolia Bostad erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr.

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Under det fjärde kvartalet 2024 genomfördes en nyemission i Magnolia Holding 4 AB varmed minoritetens andel av eget kapital absorberats av eget kapital hänförligt till stamaktieägare.

Finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Vår målsättning är att ny finansiering ska vara hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter och andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Markförvärv finansieras normalt initialt med en kombination av likvid från obligationslån, säljarreverser eller rullande lånekrediter.

Räntebärande skulder

Under perioden har samtliga tidigare obligationslån refinansierats med en ny obligation om 825 mkr. Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 september 2025 till 1 802 mkr (2 164).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 852 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (1 226), projektrelaterade skulder om 883 mkr (737) och säljarreverser om 145 mkr (229).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Vid färdigställande av fastigheter som byggs på egen balansräkning refinansieras byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån till dess att fastigheten avyttrats. Under det tredje kvartalet har lånefaciliteten hos Norion bank förlängts till slutet av 2027. Samtidigt refinansierades byggnadskreditivet i Öresjö Ångar etapp 4A till ett säkerställt fastighetslån. Tillsammans med obligationsrefinansieringen som genomfördes under första kvartalet har detta medfört att den genomsnittliga kapitalbindningstiden nu uppgår till 2,3 år jämfört med 0,8 år per den 31 december 2024.

Obligationer

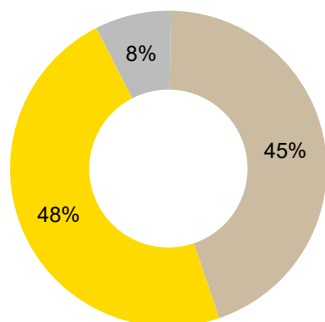
Per den 30 september 2025 hade Magnolia Bostad ett icke säkerställt obligationslån. Obligationslånet har ett nominellt värde om 825 mkr inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

Skillnaden mellan bokfört värde och nominellt belopp beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Övriga skulder

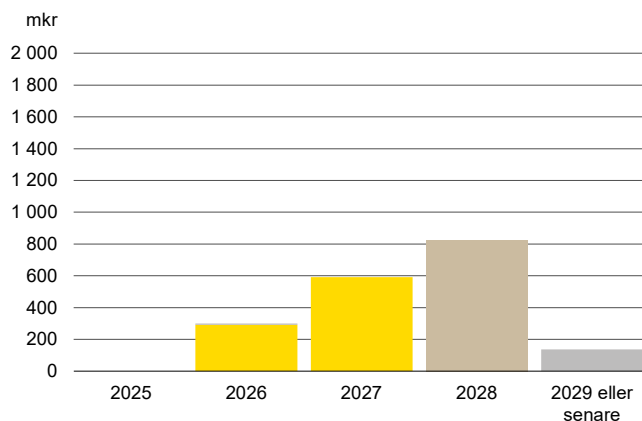
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt samt avsättningar i sålda projekt och uppgår till 263 mkr (249).

Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationslån ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

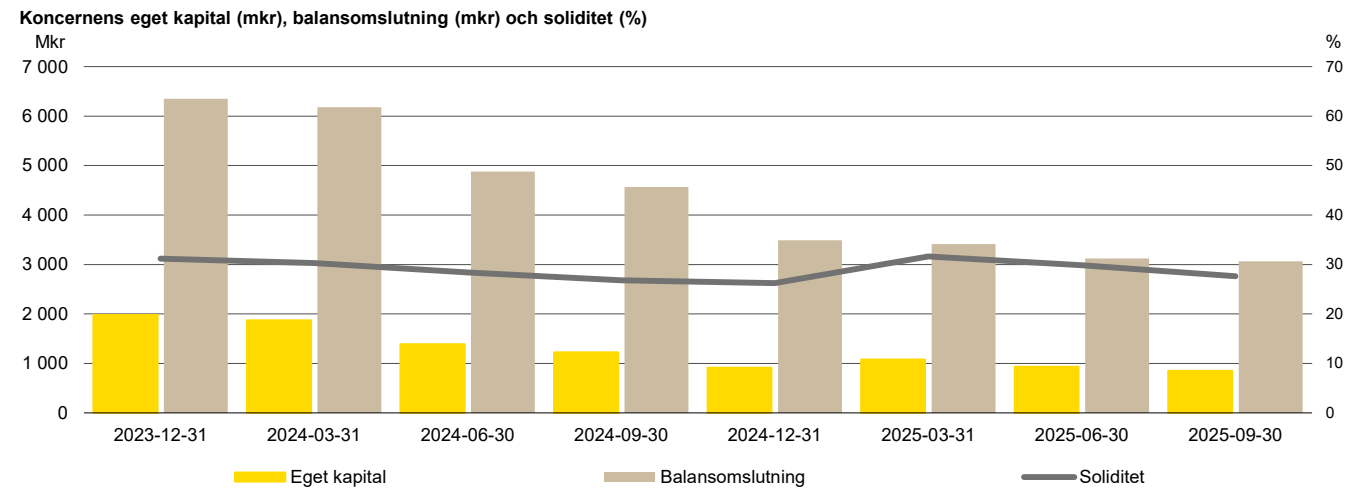
Förfallostruktur skuld



■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationslån ■ Säljarreverser

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	151	2 155	-264	-64	1 978
Periodens resultat	-	-	-792	-64	-856
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare					
Aktieägartillskott	-	100	-	-	100
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-127	127	0
Utgående eget kapital 2024-09-30	151	2 255	-1 183	0	1 223
Periodens resultat	-	-	-392	0	-392
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare					
Aktieägartillskott	-	83	-	-	83
Utgående eget kapital 2024-12-31	151	2 338	-1 576	0	914
Ingående eget kapital 2025-01-01	151	2 338	-1 576	0	914
Periodens resultat	-	-	-366	0	-366
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare					
Aktieägartillskott	-	300	-	-	300
Utgående eget kapital 2025-09-30	151	2 638	-1 942	0	848



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-366	-873	-1 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	32	102	70
Av- och nedskrivningar av tillgångar	77	210	380
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	84	244
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	10	156	162
Andra ej likviditetpåverkande resultatposter	48	10	20
Betald inkomstskatt	-	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-198	-311	-396
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-364	-107	-128
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	522	247	479
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-33	-145	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74	-317	-240
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-	-265	-381
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-1	-
Försäljning av dotterföretag	122	408	433
Investering i finansiella tillgångar	-4	-2	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	53	-	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	170	141	63
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	300	100	100
Upptagna lån	276	239	296
Amortering av låneskulder	-543	-395	-422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33	-57	-26
Periodens kassaflöde	129	-233	-203
Likvida medel vid periodens början	128	331	331
Likvida medel vid periodens slut	257	98	128

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 129 mkr (-233). Likvida medel per den 30 september 2025 uppgick till 257 mkr (128). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 260 mkr per den 30 september 2025 varav 61 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv och 199 mkr avser outnyttjad markfinansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -74 mkr (-317), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projekt som utvecklas på egen balansräkning, reglering av fordringar mot JVn samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

I samband med frånträde av fastigheten erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut vilket normalt sker efter cirka tre år. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 170 mkr (141). Under första kvartalet avyttrades andelarna i JV-Yard vilket innebar ett positivt kassaflöde om 53 mkr. I andra kvartalet har projekten Kista Äng och Bålsta Gästis frånträtts till köparna vilket efter amortering av relaterad markfinansiering om 143 mkr för Kista Äng som löstes av köparen inneburit nettolikviditet om 122 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 33 mkr (-57). Upptagna lån avser lyft av byggnadskreditiv i fastigheter som är under produktion. Under perioden har en säljarrevers om 63 mkr samt markfinansiering om 28 mkr för projektet Bålsta Gästis återbetalats. Under posten amortering av låneskulder ingår även den nyemitterade obligationen om 825 mkr samt nettoreglering av tidigare obligationer.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	24	21	7	6	29	26
Summa intäkter	24	21	7	6	29	26
Central administration	-41	-39	-13	-13	-51	-49
Rörelseresultat	-17	-18	-6	-6	-22	-23
Finansiella intäkter	79	149	25	48	124	194
Finansiella kostnader	-104	-135	-28	-50	-836	-867
Resultat efter finansiella poster	-43	-5	-10	-8	-734	-696
Koncernbidrag	0	0	0	0	-49	-49
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-43	-5	-10	-8	-783	-745

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	206	227	207
Summa anläggningstillgångar	206	227	207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	2 405	3 344	2 599
Övriga fordringar	4	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1	-
Summa kortfristiga fordringar	2 409	3 349	2 604
Kassa och bank	46	10	43
Summa omsättningstillgångar	2 455	3 359	2 647
SUMMA TILLGÅNGAR	2 662	3 586	2 853
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 859	2 259	1 602
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	778	298	300
Summa långfristiga skulder	778	298	300
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	922	927
Skulder till koncernföretag	7	90	9
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17	15
Summa kortfristiga skulder	24	1 029	951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 662	3 586	2 853

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -43 mkr (-5).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 69,9 procent (56,1). Balansomslutningen uppgår till 2 662 mkr (2 853). Under perioden har aktieägartillskott om 300 mkr erhållits.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Närståendetransaktioner

Koncernen,

Koncernen står under bestämmande inflytande av HAM Nordic AB, org.nr. 559279–7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådgivs av Areim AB. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 0 mkr är 0 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Omfattning och inriktning på övriga närståendetransaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 32 i bolagets årsredovisning för 2024 samt: www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag.

Twister och rättsliga åtgärder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 27–29 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2024.

Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument förutom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 792 mkr jämfört med nominellt värde om 825 mkr. Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

Magnolia Bostads intäktsredovisning medför att projekt vinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 30 september 2025 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 33 anställda, 10 kvinnor och 23 män vid kontor i Stockholm och Göteborg. Ledningsgruppen består av sex personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Viktig information kring antaganden

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar, direktavkastningskrav, inflation och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos.

Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, direktavkastningskrav samt framtida hyresvärde och inflation. Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Stockholm den 22 oktober 2025

Magnolia Bostad AB (publ), Styrelsen

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Definitioner

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida bostäder på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal bostäder ändras över tid.

Bedömd produktionsstart

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

Produktionsstart

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Pågående projekt

Projekt i projektering eller produktionsstartade.

Bedömt färdigställande av projekt

Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

Detaljplaneprocess

Detaljplaneprocessen är en kommunal process som kan påverkas av ett flertal faktorer och därmed försenas på grund av exempelvis politiskt skifte eller ändrade förutsättningar i utvecklingsområdet. Ett överklagande av antagen plan kan försena processen med upp till 18 månader.

Forward Funding

Forward funding innebär att projektet under produktionsperioden ägs och finansieras av projektets köpare.

Sålda bostäder under produktion

Antal bostäder under produktion där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Rörelseresultat

Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar inklusive resultat från andelar i intresseföretag samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

<https://om.magnoliabostad.se/sv/esma-nyckeltal>

Kvartalsöversikt

		2025				2024			2023
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	
Nettoomsättning, mkr	23	344	38	164	148	1 279	52	71	
Rörelseresultat, mkr	-29	-97	-63	-329	-99	-423	-125	-180	
Resultat efter skatt, mkr	-83	-150	-134	-392	-165	-482	-208	-252	
Eget kapital, mkr	848	930	1 080	914	1 223	1 388	1 870	1 978	
Soliditet, %	27,7	29,8	31,6	26,2	26,8	28,4	30,3	31,2	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-104	-89	119	95	-214	-32	-428	132	
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025
 Årsredovisning 2025
 Delårsrapport januari – mars 2026

18 februari 2026
 april 2026
 24 april 2026

Kontakt

Johan Tengelin, VD
 johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, vVD & CFO
 fredrik.westin@magnoliabostad.se

Patrik Ekestubbe, IR- och Finanschef
 073 367 71 27, patrik.ekestubbe@magnoliabostad.se

Denna information är sådan information som Magnolia Bostad AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2025-10-22 klockan 07:45.

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Döbelnsgatan 24, Box 5853, 113 52 Stockholm
Telefon: 08 470 50 80
magnoliabostad.se