

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

koncernen

1 jan–30 jun 2025

Q2

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2025

Under det första halvåret 2025 refinansierade vi våra utestående obligationer genom ett nytt obligationslån om 825 mkr och stärkte därmed vår finansiella ställning. Totalt har vi under perioden sålt över 1 000 nya boenden, varav två projekt genom forward funding, ett i Kista och ett i Tyresö. De genomförda försäljningarna bidrar till att stärka bolagets likviditet och minska vår skuldsättning. Parallellt har vi färdigställt och levererat över 700 boenden till våra köpare. Innan året är slut räknar vi med att nå milstolpen att ha färdigställt över 15 000 boenden till den svenska marknaden sedan starten 2009.

Periodens resultat har påverkats av en konkurs hos entreprenören i två av våra sålda projekt. Genom snabbt agerande säkerställde vi en ny avtalspartner och kan fortsätta leverera enligt plan, ett tydligt bevis på vår förmåga att hantera och lösa oförutsedda händelser. Vi börjar också se effekten av de besparingsåtgärder vi påbörjade under förra året, vilka kommer få fullt utfall under kommande kvartal.

Marknaden i stort visar tecken på förbättring, inflationen har kommit närmare målnivån och styrräntan har fortsatt nedåt. Vi förväntar oss ytterligare räntesänkningar under året vilket stärker förutsättningarna för försäljning av nyproduktion av hyresrätter. Vi för flera intressanta diskussioner kring både förvärv och försäljningar och ser goda möjligheter att genomföra nya affärer.

Som tidigare har aviserats kommer jag att lämna min roll så snart en ersättare finns på plats, men till dess fortsätter mitt arbete med att driva och förvalta vår position som en ledande utvecklare av bostäder i forward funding-struktur. Jag är stolt över att vi under kvartalet har sålt bostadsprojekt till två internationella aktörer som är långsiktiga på den svenska bostadsmarknaden och att vi fortsätter att leverera attraktiva och hållbara boenden till våra köpare. Jag tackar för förtroendet för vår genomförandekraft och vår produkt.

Avslutningsvis vill jag rikta ett särskilt tack till mina kollegor för det arbete ni hittills gjort under året. Tillsammans har vi fortsatt att leverera med kvalitet och anpassat oss till marknadens förutsättningar och lyckats genomföra flera affärer. Jag önskar er, våra kunder och samarbetspartners samt våra ägare en trevlig sommar!

Johan Tengelin, verkställande direktör



1 januari – 30 juni 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 382 mkr (1 331).
- Rörelseresultatet uppgick till -161 mkr (-548).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -284 mkr (-708) och resultat efter skatt uppgick till -284 mkr (-691).

1 april – 30 juni 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 344 mkr (1 279).
- Rörelseresultatet uppgick till -97 mkr (-423).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -150 mkr (-501) och resultat efter skatt uppgick till -150 mkr (-482).

Händelser 1 april – 30 juni 2025

- Sålt projekten Kista Äng i Stockholm om 310 bostäder samt Bäverbäcken i Tyresö om 140 bostäder.
- Aviserade att VD Johan Tengelin kommer att lämna sin roll, han kvarstår tills en efterträdare är på plats för att säkerställa en välordnad övergång.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat avtal om försäljning av 50 småhus-byggrätter i Strängnäs kommun med frånträde under början av 2026.

Nyckeltal koncernen	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden	450	0	450	0	450	0
Antal sålda boenden	1 011	734	450	734	1 224	947
Totalt antal boenden under produktion	2 903	5 075	2 903	5 075	2 903	3 440
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	9 352	11 956	9 352	11 956	9 352	10 591
Totalt antal färdigställda boenden	777	1 960	237	236	2 358	3 541
Finansiella						
Rörelseresultat, mkr	-161	-548	-97	-423	-589	-976
Soliditet, %	29,8	28,4	29,8	28,4	29,8	26,2

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 boenden byggda med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt kriterier utifrån lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi utvecklar våra boenden 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. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättsskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter. 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. Fokus ligger på att skapa goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Parallellt med förvärv av mark inleds arbetet med att utveckla nya boenden. 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 13 500 boenden till den svenska fastighetsmarknaden till ett värde överstigande 30 miljarder kronor.

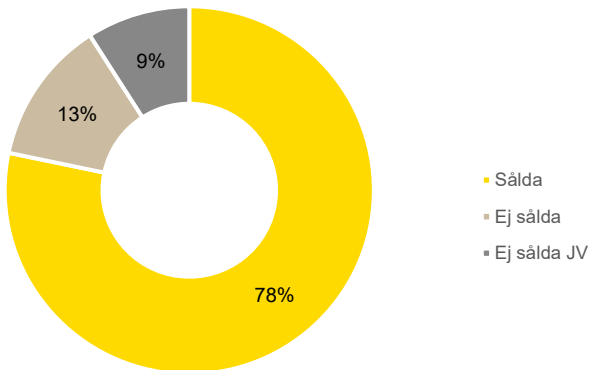
Projekt under produktion

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.

Boenden under produktion

Av de produktionsstartade bostäderna är 2 272 bostäder sålda (inkl. projekt i JV) och 368 är ännu ej sålda. Resterande 263 bostäder avser ej sålda projekt inom befintliga JV-bolag. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

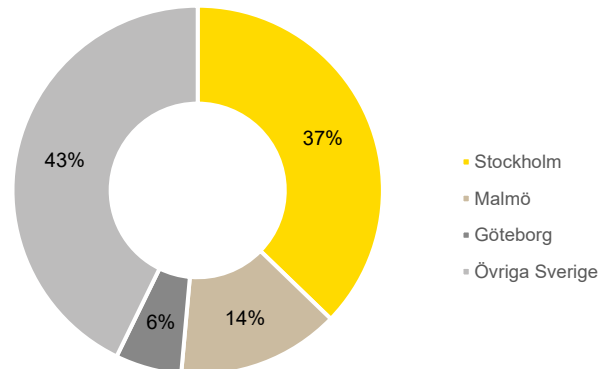
Boenden under produktion per status



Boenden under produktion per region

Under perioden har Magnolia i linje med bolagets strategi produktionsstartat 450 boenden belägna i Sveriges storstadsregioner. Per sista juni 2025 är 57 procent av bostäderna under produktion belägna i dessa regioner.

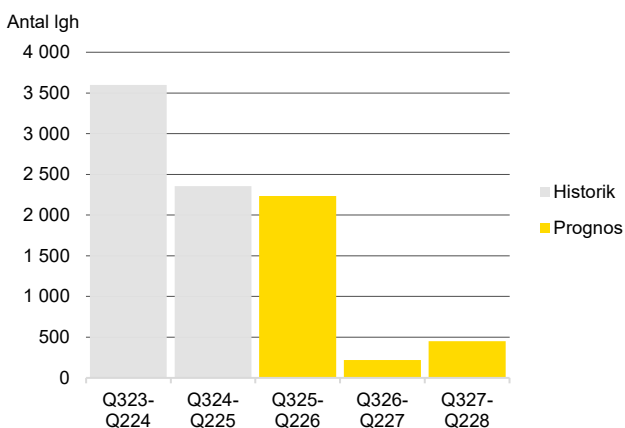
Boenden under produktion per region



Färdigställande – rullande tolv månader

Under den senaste tolv månadersperioden har Magnolia Bostad färdigställt 2 358 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att ca 2 200 bostäder kommer att färdigställas. Antal byggrätter och antal bostäder exkluderar JV-partens andel.

Färdigställda boenden



Händelser under kvartalet

Magnolia bostad har under kvartalet färdigställt projekten Hasseludden och Ursviks Torn, båda projekten är belägna i Stockholmsområdet och omfattar totalt 237 bostäder.



Projektet Hasseludden är ett äldreboende i Nacka, Stockholm med 60 lägenheter som färdigställdes under kvartalet.

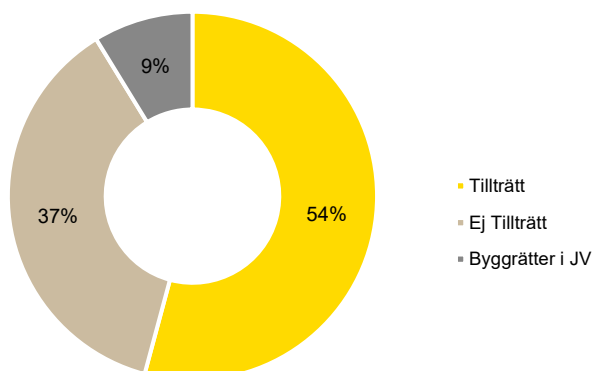
Projekt för försäljning

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 boenden. Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Byggrättsportfölj per tillträdestatus

Vår bedömda byggrättsportfölj uppgår den 30 juni 2025 totalt till 9 352 byggrätter varav 5 067 byggrätter har tillträtts och 3 467 byggrätter har kommande tillträde. 818 boenden avser Magnolia Bostads del av byggrätter i samägda JV-bolag.

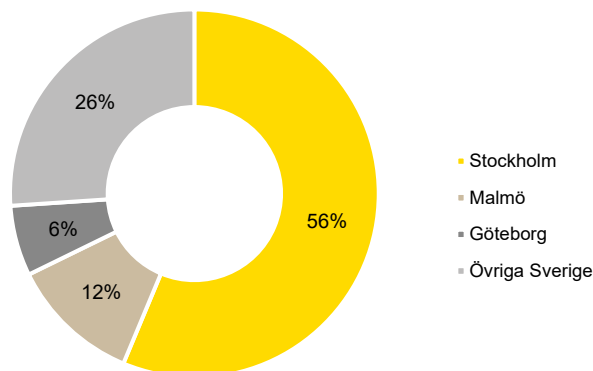
Fördelning byggrätter per status



Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 74 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 två projekt omfattande 450 bostäder sålts och produktionsstartas i Stockholmsregionen. Vidare har en markanvisning vilken tidigare var tänkt för utveckling av 215 bostäder avbrutits. Resterande ändringar avser mindre justeringar i projekten.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q2 2025

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 386
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 507
Totalt		9 352



Projektet Kista Äng i Stockholm, såldes och produktionsstartades under perioden.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	382	1 331	344	1 279	694	1 643
Produktions- och driftskostnader	-460	-1 661	-400	-1 583	-1 021	-2 223
Bruttoresultat	-77	-330	-56	-304	-327	-580
Central administration	-60	-46	-30	-27	-96	-82
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-24	-87	-11	-56	-7	-70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	-84	0	-36	-159	-244
Rörelseresultat	-161	-548	-97	-423	-589	-976
Finansiella intäkter	3	7	2	4	12	16
Finansiella kostnader	-126	-168	-54	-82	-270	-312
Resultat före skatt	-284	-708	-150	-501	-847	-1 272
Inkomstskatter	0	18	0	18	7	25
PERIODENS RESULTAT	-284	-691	-150	-482	-840	-1 247
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-283	-638	-150	-448	-829	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-53	0	-34	-12	-64

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	-284	-691	-150	-482	-840	-1 247
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-284	-691	-150	-482	-840	-1 247
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-283	-638	-150	-448	-829	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-53	0	-34	-12	-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 juni 2025

Nettoomsättningen uppgick till 382 mkr (1 331) och rörelse-resultatet uppgick till -161 mkr (-548). Resultat före skatt uppgick till -284 mkr (-708).

Intäkternas fördelning, mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	358	1 289
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	358	1 289
Projektleddning	17	14
Hyra	5	21
Fakturering till projekten och övriga intäkter	2	7
Summa intäkter redovisade över tid	24	42
TOTALA INTÄKTER	382	1 331

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 -12 mkr. Den största bidragande faktorn är ett identifierat behov av ökade avsättningar i projekt där Serneke Sverige varit anlitad entreprenör och utredningen av konkursens effekter har fortsatt under första halvåret. Ytterligare avsättningar har gjorts om -70 mkr, varav -25 mkr i andra kvartalet, relaterat till fördyrningar i dessa projekt till följd av att nya entreprenörer upphandlades för färdigställande av projekten. Positiva bidragande faktorer avser främst färdigställda projekt där riskavsättningar har lösts upp i samband med framgångsrik slutavräkning mot kund om cirka 60 mkr.

Kostnader hänförliga till avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår i perioden till -52 mkr, varav -31 mkr i andra 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 -60 mkr (-46) 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.

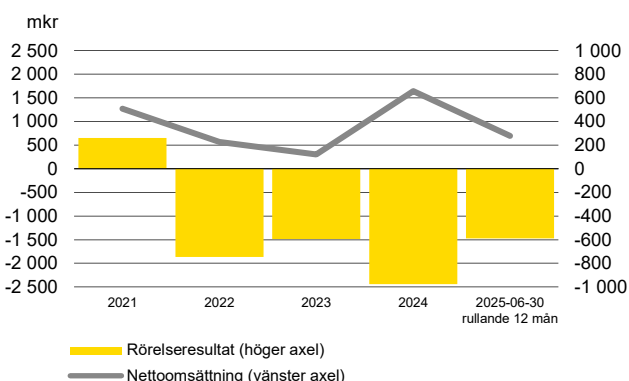
Resultat från intresseföretag uppgår till -24 mkr (-87) varav -12 mkr i andra kvartalet. Under det första kvartalet har JV Yard sålts och frånträtts i anslutning till att samtliga avtalsvillkor har uppfyllts. Den negativa resultateteffekten drivs primärt av finansieringskostnader i JVn med pågående produktion.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Driftnetto	3	16
Övriga intäkter och kostnader	-3	-24
Värdeförändringar, projektutveckling	-3	11
Värdeförändringar, övriga	-2	-13
Finansieringskostnader	-17	-78
Skatt	-	1
Resultat vid avyttring	-3	-
Totalt	-24	-87

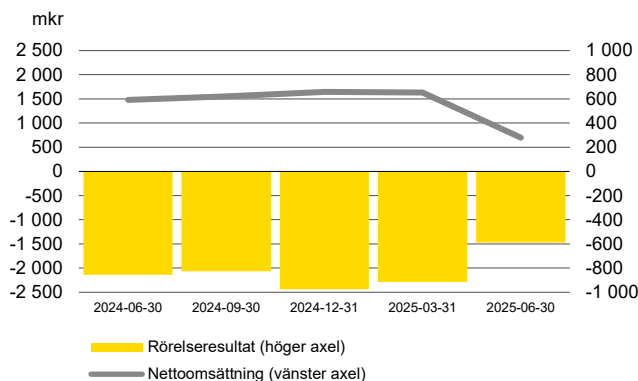
Finansnettot för perioden uppgick till -123 mkr (-161), vilket innebär en viss förbättring jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av en minskad lånevolym. Periodens räntekostnader har påverkats negativt av engångskostnader hänförliga till förtida inlösen av tidigare utestående obligationslån som genomfördes under första kvartalet i anslutning till refinansieringen av obligationerna.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,7 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 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	0	1 826	0
Nyttjanderättstillgångar	49	37	30
Maskiner och inventarier	0	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	49	1 865	30
Andelar i intresseföretag och joint ventures	162	253	239
Fordringar hos intresseföretag	21	84	59
Andra långfristiga fordringar	113	555	155
Summa finansiella anläggningstillgångar	295	892	453
Summa anläggningstillgångar	344	2 757	484
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	2 056	1 381	2 232
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	5	13	11
Fordringar hos intresseföretag	86	140	138
Övriga fordringar	295	350	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16	9
Likvida medel	321	217	128
Summa omsättningstillgångar	2 775	2 122	3 006
SUMMA TILLGÅNGAR	3 119	4 879	3 489

Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 3 119 mkr, jämfört med 3 489 mkr i början av året. Minskningen beror framförallt på amorteringar som gjorts i samband med obligationsrefinansieringen.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 2 056 mkr (2 232). Minskningen drivs av avyttrade projekt och byggrätter vilket till viss del motverkas av fortsatta investeringar i projekten Öresjö Ångar samt Slagsta Strand som är under uppförande. Under kvartalet har projekten Kista Ång i Stockholm samt Bäverbäcken i Tyresö avyttrats.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	368	610
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	49
Projektportfölj	368	659
Byggrättspportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	5 067	1 193
Ej tillträdda	3 467	180
Projekt i tidigt skede	0	24
Byggrättspportfölj	8 534	1 397
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	8 902	2 056

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 162 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 107 mkr (197). Minskningen beror på att mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats.

Magnolia har ett flertal JV-samarbeten med olika fastighetsaktörer och utvecklar delar av byggrättspportföljen 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 416 respektive 900 boenden 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 226 bostadsrätter i Göteborg, varav 181 är sålda och inflyttning pågår. Inom samma JV pågår utveckling av 110 hyresrätter med planerat färdigställande under innevarande år.

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

Intresseföretag och joint ventures, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Produktionsstartade projekt i JV	376	7
Färdigställda projekt i JV	0	0
Byggrättspportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	818	155
Summa Intresseföretag och joint ventures	1 194	162

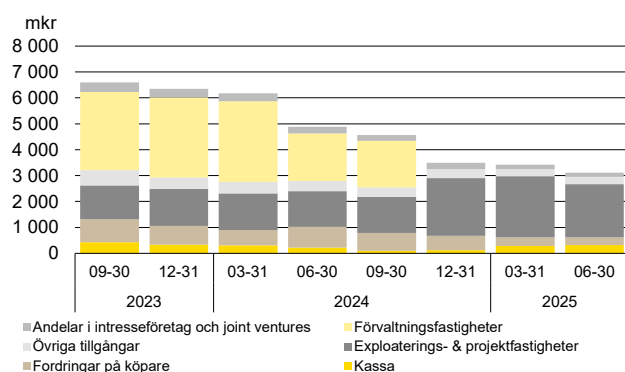
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 408 mkr (639) utgör 296 mkr (546) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 215 mkr (424) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvider och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 58 mkr (62).

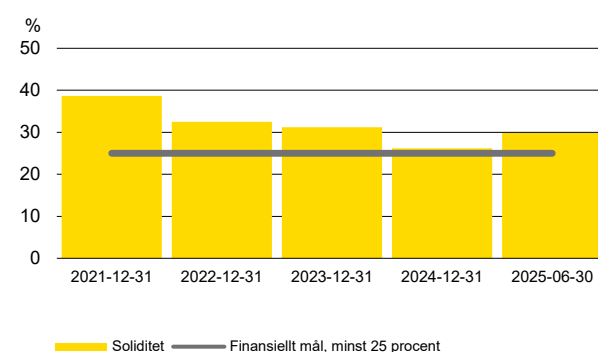
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 321 mkr (128). Under perioden har bolaget erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr samt erhållit slutavräkningslikvider från färdigställda projekt om ca 394 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 jun	2024 30 jun	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	-1 859	-902	-1 576
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	930	1 504	913
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-116	0
Summa eget kapital	930	1 388	914
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0	7	0
Långfristiga räntebärande skulder	906	535	465
Långfristiga skulder till intresseföretag	0	25	0
Långfristig leasingskuld	43	30	27
Övriga långfristiga skulder	120	85	112
Summa långfristiga skulder	1 069	683	605
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	842	1 887	1 699
Kortfristig leasingskuld	10	12	7
Leverantörsskulder	27	48	7
Skulder till intresseföretag	0	11	0
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	150	699	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	152	122
Summa kortfristiga skulder	1 121	2 808	1 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 119	4 879	3 489

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 930 mkr (914) med en soliditet om 29,8 procent (26,2). I samband med obligationsrefinansieringen under februari har Magnolia 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 juni 2025 till 1 748 mkr (2 164).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 805 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (1 226),

projektrelaterade skulder om 835 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. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år per den 30 juni 2025 jämfört med 0,8 år per den 31 december 2024.

Obligationer

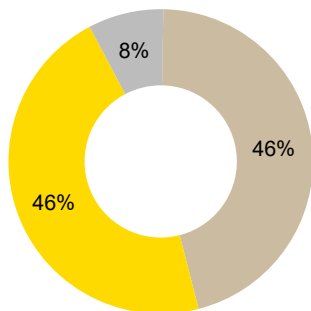
Per den 30 juni 2025 hade Magnolia Bostad ett obligationslån, icke säkerställt och noterat på Nasdaq Stockholms obligationslista. Obligationslånet har ett nominellt värde om 825 mkr inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

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

Övriga skulder

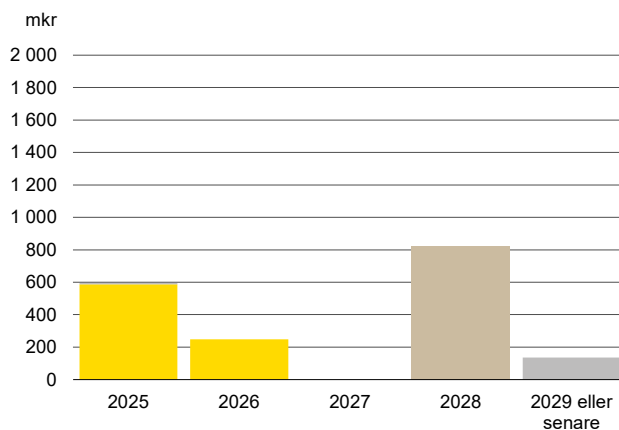
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt samt avsättningar i sålda projekt och uppgår till 269 mkr (249).

Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationslån ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

Förfallostruktur skuld

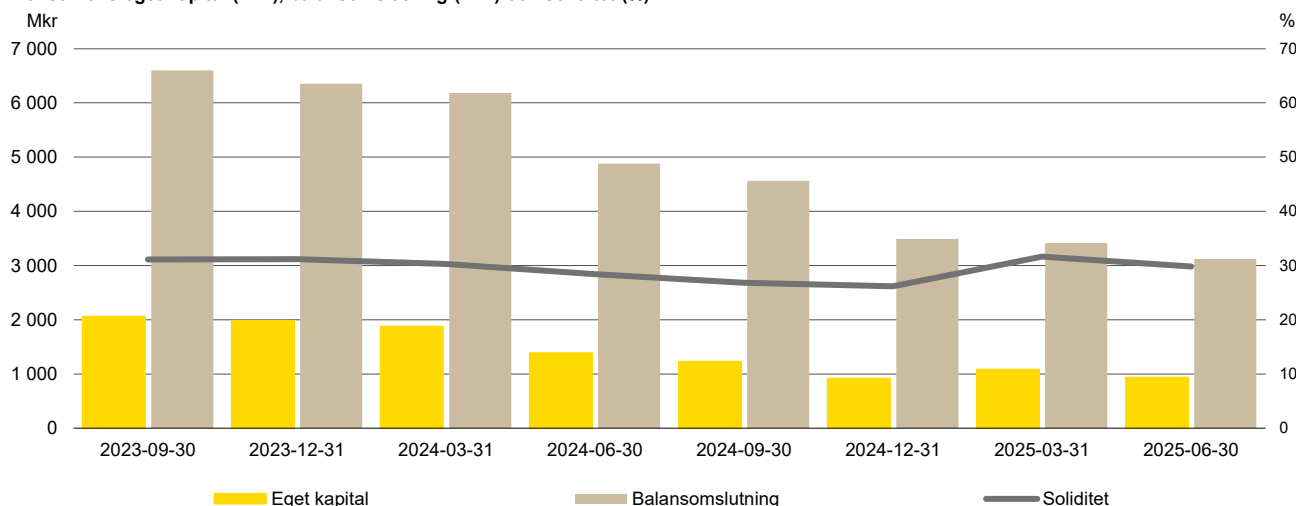


■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationslån ■ Säljarreverser

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	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	-	-	-	-638	-53	-691
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	100	-	-	-	100
Utgående eget kapital 2024-06-30	151	2 255	-	-902	-116	1 388
Periodens resultat	-	-	-	-546	-11	-557
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	83	-	-	-	83
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-127	127	0
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	-	-	-	-283	0	-284
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Utgående eget kapital 2025-06-30	151	2 638	-	-1 859	0	930

Koncernens eget kapital (mkr), balansomslutning (mkr) och soliditet (%)



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-284	-708	-1 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	24	87	70
Av- och nedskrivningar av tillgångar	60	150	380
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	84	244
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	25	173	162
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	36	8	20
Betald inkomstskatt	-	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-138	-205	-396
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-260	-94	-128
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	454	175	479
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-27	-122	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	-247	-240
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-	-182	-381
Försäljning av dotterföretag	122	274	433
Investering i finansiella tillgångar	-3	-2	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	53	-	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	172	90	63
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	300	100	100
Upptagna lån	234	239	296
Amortering av låneskulder	-543	-295	-422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9	44	-26
Periodens kassaflöde	193	-113	-203
Likvida medel vid periodens början	128	331	331
Likvida medel vid periodens slut	321	217	128

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 193 mkr (-113). Likvida medel per den 30 juni 2025 uppgick till 321 mkr (128). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 308 mkr per den 30 juni 2025 varav 109 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv och 199 mkr avser outnyttjad markfinansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 30 mkr (-247), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projektportföljen, reglering av fordringar mot JVn samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt om 394 mkr.

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 172 mkr (90). Under första kvartalet avyttrades andelarna i JV-Yard vilket innebar ett positivt kassaflöde om 53 mkr. I andra kvartalet har projekten Kista Ång och Bålsta Gästis frånträts till köparna vilket efter amortering av relaterad markfinansiering om 143 mkr för Kista Ång som löstes av köparen inneburit nettolikviditet om 122 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -9 mkr (44). 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-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	18	14	8	7	30	26
Summa intäkter	18	14	8	7	30	26
Central administration	-28	-26	-13	-13	-51	-49
Rörelseresultat	-10	-12	-5	-5	-21	-23
Finansiella intäkter	54	101	26	44	147	194
Finansiella kostnader	-76	-85	-27	-36	-858	-867
Resultat efter finansiella poster	-33	4	-6	3	-733	-696
Koncernbidrag	0	0	0	0	-49	-49
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-33	4	-6	3	-782	-745

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	206	161	207
Summa anläggningstillgångar	206	161	207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	2 372	3 342	2 599
Övriga fordringar	3	7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1	-
Summa kortfristiga fordringar	2 375	3 350	2 604
Kassa och bank	84	186	43
Summa omsättningstillgångar	2 459	3 537	2 647
SUMMA TILLGÅNGAR	2 666	3 698	2 853
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 869	2 268	1 602
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	773	297	300
Summa långfristiga skulder	773	297	300
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	1 021	927
Skulder till koncernföretag	8	88	9
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	24	15
Summa kortfristiga skulder	24	1 133	951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 666	3 698	2 853

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -33 mkr (4).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 70,1 procent (56,1). Balansomslutningen uppgår till 2 666 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.

Närstående transaktioner

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. Närstående transaktioner 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 närstående transaktioner 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 närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer 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 796 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 juni 2025 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 35 anställda, 11 kvinnor och 24 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.

Angivande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna halvårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt att den beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och dess dotterbolag står inför.

Stockholm den 9 juli 2025
Magnolia Bostad AB (publ)

Therese Rattik
Styrelsemedlem

Erika Olsén
Styrelseordförande

Johan Bengtsson
Styrelsemedlem

Anders Lif
Styrelsemedlem

Martin Belenius
Styrelsemedlem

Johan Tengelin
Verkställande direktör

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

Definitioner

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplanprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden 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 detaljplanprocesser, 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 boenden under produktion

Antal boenden 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 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	344	38	164	148	1 279	52	71	76
Rörelseresultat, mkr	-97	-63	-329	-99	-423	-125	-180	-129
Resultat efter skatt, mkr	-150	-134	-392	-165	-482	-208	-252	-195
Eget kapital, mkr	930	1 080	914	1 223	1 388	1 870	1 978	2 055
Soliditet, %	29,8	31,6	26,2	26,8	28,4	30,3	31,2	31,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-89	119	95	-214	-32	-428	132	-49
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

Delårsrapport januari – september 2025
 Bokslutskommuniké 2025
 Årsredovisning 2025
 Delårsrapport januari – mars 2026

21 oktober 2025
 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 2025-07-09 klockan 07:45.

MAGNOLIA

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