

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

koncernen

1 jan–30 sep 2026

Q3

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2026

Under det tredje kvartalet redovisar vi ett positivt resultat efter skatt om 13 mkr, jämfört med -83 mkr i motsvarande kvartal föregående år. Det är glädjande att den ökade aktiviteten i bolaget nu syns i resultatet och att vi idag står bättre rustade att ta tillvara möjligheterna i en marknad som tagit fart.

Vi ser ett momentum i såväl befintliga som nya projekt, vilket också präglar arbetet i affärsutvecklingsteamet och investeringskommittén. Bostadsprojektet Konduktören i Veddesta, Järfälla, visar vår förmåga att agera snabbt på nya affärsmöjligheter. Under årets första kvartal tecknade vi avtal om förvärv av byggrätterna, och under tredje kvartalet avyttrade vi projektet till Hines genom forward funding, med frånträde den 30 september. Projektet omfattar 197 hyreslägenheter och är vår andra affär med Hines efter Kista Ång. Samtidigt fortskrider förhandlingarna kring de avsiktsförklaringar vi ingått avseende kommande projektförsäljningar.



Utöver detta har vi slutfinansierat de färdigställda etapperna B och C i Öresjö Ängar i Borås, om totalt 134 lägenheter. Det ger oss utrymme att fortsätta öka uthyrningsgraden och skapar goda förutsättningar för en kommande försäljning.

Marknadsutvecklingen ger stöd för vår affärsmodell och kommersiella fastighetstransaktioner på den svenska marknaden har ökat kraftigt under året, med det starkaste första kvartalet på över 20 år. Bostäder har hittills i år utgjort omkring en tredjedel av transaktionsvolymen, och externa bedömare har höjt prognosen för helåret till 300 miljarder kronor, vilket skulle innebära den högsta nivån sedan 2021. De räknar också med stabila avkastningskrav under året. Nyproducerade hyresrätter är fortsatt ett av de mest likvida segmenten på marknaden. Samtidigt lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 1,75 procent i september, men signalerade att den kan komma att höjas.

Avslutningsvis vill jag tacka våra kunder och samarbetspartners för det fortsatta förtroendet. Ett särskilt tack till alla medarbetare: att vi redovisar ett positivt resultat är er förtjänst och ett kvitto på att vårt arbete ger effekt. Men vi nöjer oss inte här. Vi går nu in i årets sista kvartal med fortsatt högt tempo och stor beslutsamhet. Fokus ligger på att omsätta det ökade intresset i fler affärer nära vår kärnkompetens, där vi har bäst förutsättningar att skapa värde.

Mats Brandt, verkställande direktör

1 januari – 30 september 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 485 mkr (405).
- Rörelseresultatet uppgick till -20 mkr (-190).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -173 mkr (-366) och resultat efter skatt uppgick till -173 mkr (-366).

1 juli – 30 september 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 176 mkr (23).
- Rörelseresultatet uppgick till 67 mkr (-29).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 13 mkr (-83) och resultat efter skatt uppgick till 13 mkr (-83).

Händelser 1 juli – 30 september 2026

- Sål projektet Konduktören (tidigare Nexum) i en forward funding-affär, ett projekt omfattande 197 lägenheter i Veddesta, Järfälla.
- Slutfinansierat de färdigställda etapperna B och C i projektet Öresjö Ängar i Borås.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal koncernen	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Projektrelaterade*				
Antal produktionsstartade bostäder	197	450	197	450
Antal sålda bostäder	354	1 572	464	1 682
Totalt antal bostäder under produktion	1 471	2 554	1 471	1 396
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	9 259	9 694	9 259	9 373
Totalt antal färdigställda bostäder	122	1 502	1 280	2 660
Finansiella				
Rörelseresultat, mkr	-20	-190	-68	-238
Soliditet, %	22,2	27,7	22,2	25,4

*Antal bostäder inkluderar det totala antalet bostäder i JVn. Jämförelsetalen har räknats om.

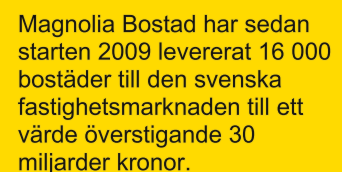
Magnolia Bostad (publ), org.nr 556797–7078, är en bostadsutvecklare som utvecklar nya bostäder i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden. Bolaget grundades 2009 och verksamheten bedrivs från kontor i Stockholm och Göteborg. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Vi utvecklar hållbara bostäder med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt minst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande certifieringsnivå. Vårt mål är inte bara att skapa byggnader utan att skapa trygga, långsiktiga hem där människor och familjer kan leva och må bra. Därför utformar vi våra bostäder med fokus på en god inomhus- och utomhusmiljö samt trygghet i närområdet, bland annat inspirerat av BoTryggt2030s riktlinjer. För att driva på omställningen i branschen deltar vi även i initiativ som HS30 och LFM30.

Allt detta gör vi för att människor ska kunna bo sunt, tryggt och hållbart, idag och lång tid framöver.

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

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.



Projekt under produktion

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

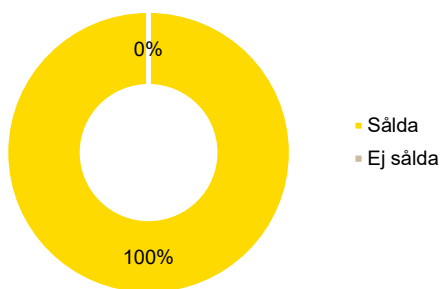
Bostäder under produktion

Av de produktionsstartade bostäderna är samtliga 1 471 sålda (inkl. projekt i JV). Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga bostäder, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

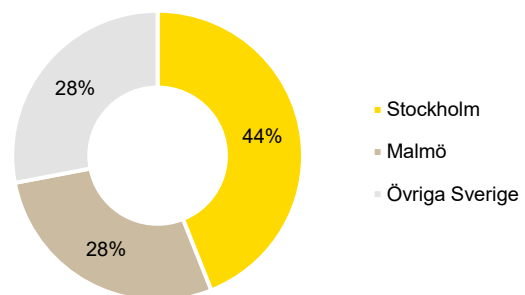
Bostäder under produktion per region

Tillskottet av projektet Konduktören i Stockholmsregionen innebär att storstadsandelen ökar. Per den 30 september är 72 procent av bostäderna under produktion belägna i Sveriges storstadsregioner.

Bostäder under produktion per status



Bostäder under produktion per region



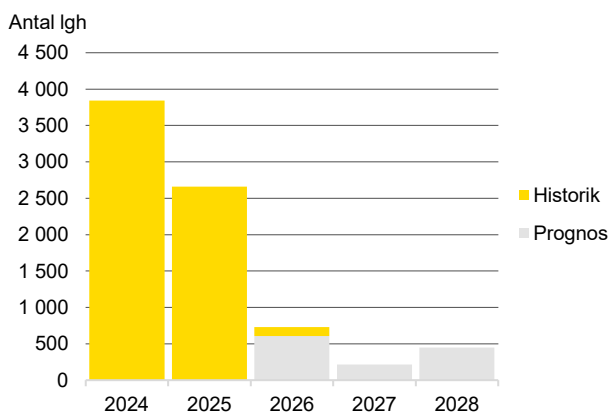
Färdigställande – rullande 12 månader

Under den senaste tolv månadersperioden har Magnolia Bostad färdigställt 1 280 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att 824 bostäder kommer att färdigställas.

Händelser under kvartalet

Projektet Konduktören i Järfälla, med 197 lägenheter, tillkommer under kvartalet efter försäljningen till Hines i en forward funding-affär.

Färdigställda bostäder



Bäverbäcken i Tyresö omfattar 140 hyresrätter och är sålt. Produktionen pågår för fullt och projektet beräknas färdigställas under första kvartalet 2028.

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 avtal om bindande totalentreprenad är tecknat. 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.

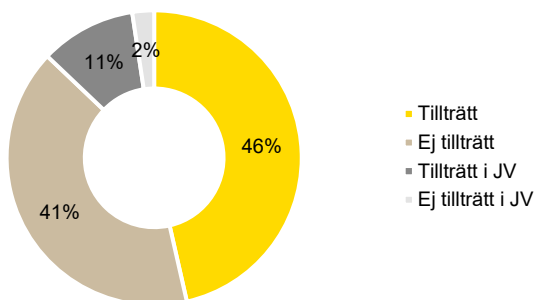
Byggrättsportfölj per tillträdesstatus

Vår byggrättsportfölj inklusive JVn uppgår per den 30 september 2026 till totalt 9 259 byggrätter varav 5 273 har tillträtts och 3 986 har kommande tillträde.

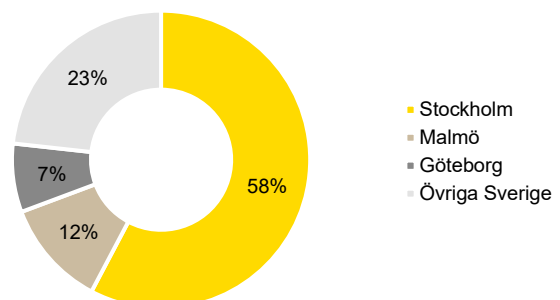
Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är, i linje med bolagets strategi för framtida utveckling, fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 77 procent av byggrätterna är belägna.

Fördelning byggrätter per status



Fördelning byggrätter per region



Byggrättsportfölj per detaljplanestatus

Mer än hälften av byggrättsportföljen har lagakraftvunnen detaljplan och är därmed redo att produktionsstartas när avtal med köpare av projekt har tecknats.

Händelser under kvartalet

Projektet Konduktören har lämnat byggrättsportföljen i samband med försäljningen och redovisas i stället under Projekt under produktion. I övrigt inga väsentliga händelser under kvartalet. Fokus ligger på att driva pågående affärsdialoger framåt.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q3 2026

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 136
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 663
Totalt		9 259



Vårby Udde i Huddinge är en ny stadsdel vid Mälaren med cirka 2 100 bostäder på Spendrups tidigare bryggeriområde där detaljplanen förväntas antas i november.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	485	405	176	23	497	416
Produktions- och driftskostnader	-452	-480	-94	-21	-496	-524
Bruttoresultat	33	-76	82	2	1	-108
Central administration	-45	-82	-11	-22	-62	-99
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-8	-32	-4	-8	-6	-31
Rörelseresultat	-20	-190	67	-29	-68	-238
Finansiella intäkter	2	4	1	1	5	7
Finansiella kostnader	-155	-181	-54	-54	-208	-234
Resultat före skatt	-173	-366	13	-83	-271	-465
Inkomstskatter	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-173	-366	13	-83	-271	-465
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-172	-366	13	-83	-271	-464
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Periodens resultat	-173	-366	13	-83	-271	-465
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-173	-366	13	-83	-271	-465
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-172	-366	13	-83	-271	-464
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0

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 2026

Nettoomsättningen uppgick till 485 mkr (405) och rörelseresultatet uppgick till -20 mkr (-190). Resultat före skatt uppgick till -173 mkr (-366).

Intäkternas fördelning, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	463	373
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	463	373
Projektleddning	8	20
Hyra	14	8
Fakturering till projekten och övriga intäkter	1	3
Summa intäkter redovisade över tid	22	32
TOTALA INTÄKTER	485	405

Under det första kvartalet har två fastigheter i Östersund avyttrats, varav den ena fastigheten består av en ICA-butik och den andra var en byggrättsförsäljning, detta i linje med vår ambition att fokusera verksamheten mot storstadsområdena. Tillsammans omfattar de två försäljningarna 14 236 kvm ljus BTA och var tidigare planerade för utveckling av 203 bostäder. Försäljningarna har skett till bokfört värde. Under det andra kvartalet avyttrades Öresjö Ångar etapp A, en färdigställd hyresfastighet om 157 lägenheter i Borås. Försäljningen gav ett negativt resultat, främst till följd av en högre vakansgrad vid försäljningstidpunkten än förväntat då inflyttningarna inte skett i den takt vi önskat. Samtidigt stärkte avyttringen koncernens likviditet och minskade de räntebärande skulderna. Försäljningen är i linje med vår strategi att frigöra kapital för återinvestering i nya projekt och att utveckla för försäljning snarare än egen förvaltning. Under tredje kvartalet såldes projektet Konduktören i Veddesta, Järfälla, till Hines i en forward funding-affär, med tillträde under kvartalet. Projektet omfattar 197 bostäder och beräknas färdigställas under första halvåret 2029.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till 78 mkr. Positiva effekter kommer bland annat från projektet Råbylund etapp C, D och E i Lund, som har avyttrats till Heimstaden och nu närmar sig färdigställande. Därutöver har tilläggsköpeskilling erhållits i projektet Mejseln i Göteborg, som har avyttrats till Bygga Hem i Göteborg. Vidare har riskavsättningar upplösts i projekt som befinner sig i slutskedet.

Kostnader hänförliga till avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår i perioden till -19 mkr (-66). Kostnaderna är till stor del en följd av fortsatt översyn av vår projektportfölj, vilket medfört förgäveskostnader för nedlagd projektutveckling. Posten är väsentligt lägre än motsvarande period föregående år.

Central administration uppgår till -45 mkr (-82), vilket är en klar förbättring jämfört med samma period föregående år. Minskningen är främst ett resultat av den medvetna omstruktureringen av verksamheten som genomfördes under 2025 och som nu får full effekt. Perioden har även påverkats positivt av vissa poster av engångskaraktär, varför den underliggande kostnadsnivån är något högre än utfallet för perioden.

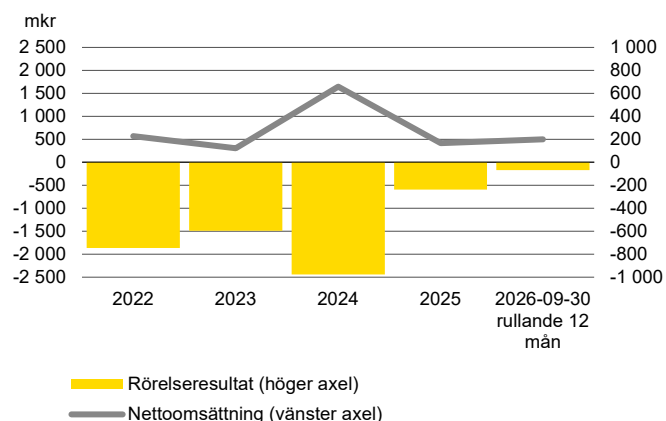
Resultat från intresseföretag uppgår till -8 mkr (-32). Posten påverkas positivt av projekten Linnefabriken och Linneförrådet som avser två bostadsrättsföreningar som uppförts i vårt JV med Niam i Göteborg där inflyttning och försäljning av lägenheter fortlöper. Resultatet belastas samtidigt av finansieringskostnader i JVN.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Driftnetto	8	4
Övriga intäkter och kostnader	10	-4
Värdeförändringar	-0	-5
Finansieringskostnader	-22	-26
Skatt	-3	0
Resultat vid avyttring	-1	-3
Totalt	-8	-32

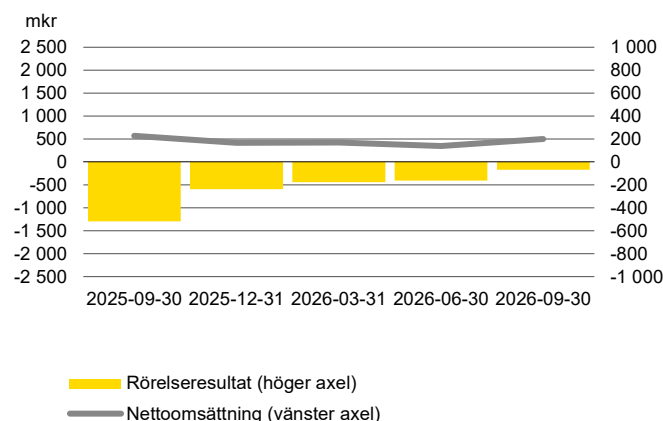
Finansnettot för perioden uppgick till -152 mkr (-176). Minskningen drivs framför allt av en minskad lånevolym till följd av obligationsrefinansieringen som genomfördes under det första kvartalet föregående år.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,2 procent, jämfört med 9,2 procent vid årsskiftet 2025.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Nyttjanderättstillgångar	37	47	44
Maskiner och inventarier	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	38	48	45
Andelar i intresseföretag och joint ventures	145	150	153
Fordringar hos intresseföretag	-	14	8
Andra långfristiga fordringar	77	110	55
Summa finansiella anläggningstillgångar	222	274	216
Summa anläggningstillgångar	260	322	261
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 844	2 151	2 163
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	6	7	6
Fordringar hos intresseföretag	85	85	85
Övriga fordringar	262	230	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9	7
Likvida medel	121	257	202
Summa omsättningstillgångar	2 337	2 743	2 692
SUMMA TILLGÅNGAR	2 597	3 065	2 953

Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 2 597 mkr, jämfört med 2 953 mkr vid årets början. Minskningen beror bland annat på försäljningen av etapp A i projektet Öresjö Ångar samt amortering av räntebärande skulder.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 844 mkr (2 163). Minskningen förklaras främst av genomförda försäljningar, bland annat etapp A i Öresjö Ångar, och motverkas delvis av investeringar i pågående projekt, däribland Slagsta Strand etapp 1 som färdigställdes under perioden.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal bostäder	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	0	0
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	37
Färdigställda – ej sålda	211	459
Projektportfölj	211	496
Byggrättspportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	4 300	1 135
Ej tillträdda	3 765	196
Projekt i tidigt skede	0	17
Byggrättspportfölj	8 065	1 348
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	8 276	1 844

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 145 mkr (153). Minskningen beror på negativa resultatandelar till följd av finansieringskostnader i joint ventures, samt att ca 15 mkr omförts till exploateringsfastigheter till följd av att Magnolia tillsammans med KF Fastigheter har kommit överens om att Magnolia tar över ett delområde i Bro från det gemensamma JVt. Minskningen motverkas delvis av ett positivt resultatbidrag från JVt med Niam i Göteborg där försäljning och inflyttning av bostadsrätterna fortsätter enligt plan.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 8 mkr till 85 mkr (93).

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 vi projektleder produktionerna.

Magnolia Bostad har ett JV med Heimstaden och ett med KF Fastigheter för utveckling av totalt 441 respektive 639 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.

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 ¹	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Produktionsstartade projekt i JV	0	0
Färdigställda projekt i JV	642	15
Byggrättspportfölj		
Ej produktionsstartade	1 194	130
Summa Intresseföretag och joint ventures	1 836	145

¹. Avser det totala antalet bostäder i JVn.

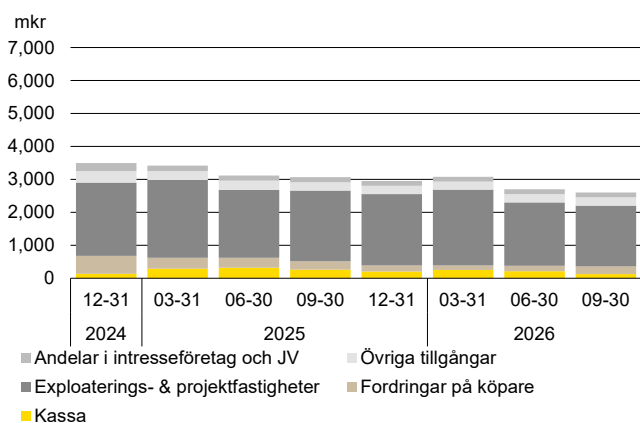
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 339 mkr (280) utgör 235 mkr (186) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 171 mkr (144) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvider och slutlig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 66 mkr (61).

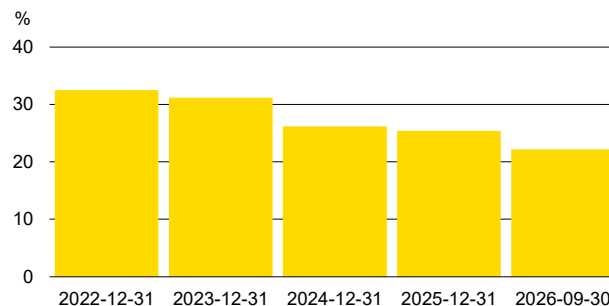
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 121 mkr (202).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 638	2 638	2 638
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-2 213	-1 942	-2 040
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	577	848	749
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	577	848	749
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 380	1 504	1 463
Långfristig leasingskuld	33	42	40
Övriga långfristiga skulder	94	121	124
Summa långfristiga skulder	1 507	1 667	1 626
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	342	298	346
Kortfristig leasingskuld	10	9	9
Leverantörsskulder	9	29	20
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	86	142	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	73	81
Summa kortfristiga skulder	513	551	578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 597	3 065	2 953

Eget kapital och soliditet

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 577 mkr (749) med en soliditet om 22,2 procent (25,4).

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

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

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 september 2026 till 1 723 mkr (1 808).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 752 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (825), projektrelaterade skulder om 780 mkr (882) och säljarreverser om 147 mkr (145).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde av fastigheten. Vid färdigställande av fastigheter som byggs på egen balansräkning refinansieras byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån till dess att fastigheten avyttrats. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,5 år jämfört med 2,0 år per den 31 december 2025.

Obligationer

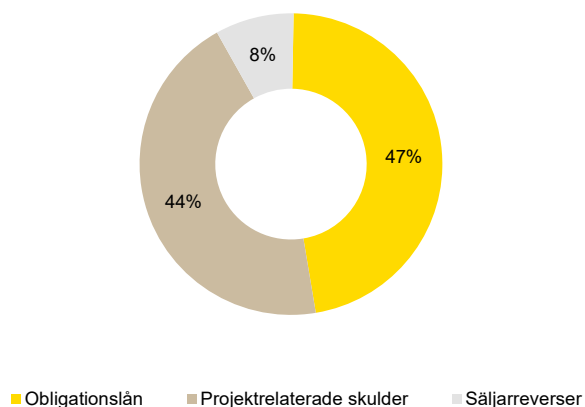
Per den 30 september 2026 har Magnolia Bostad ett icke säkerställt obligationslån. Obligationslånet har ett nominellt värde om 825 mkr inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

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

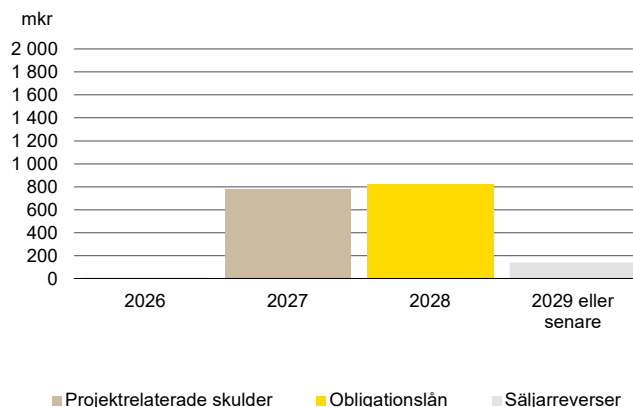
Övriga skulder

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 180 mkr (246).

Fördelning räntebärande skulder



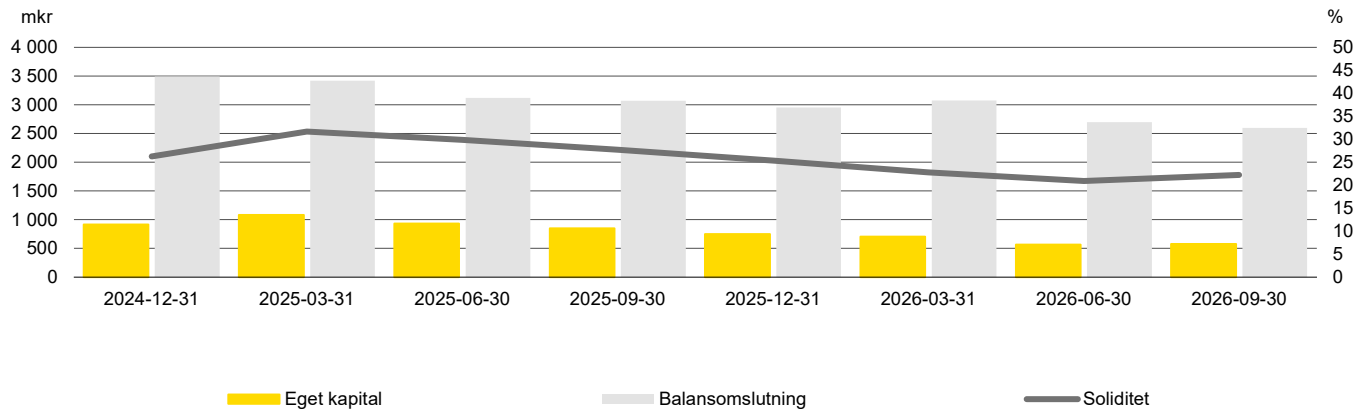
Förfallostruktur skuld



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 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	0	-1 942	0	848
Periodens resultat	-	-	-	-98	0	-98
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	151	2 638	0	-2 040	0	749
Ingående eget kapital 2026-01-01	151	2 638	-	-2 040	0	749
Periodens resultat	-	-	-	-173	0	-173
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2026-09-30	151	2 638	0	-2 213	0	577

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-173	-366	-465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	8	32	24
Av- och nedskrivningar av tillgångar	27	77	89
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-51	10	34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	30	48	56
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-159	-198	-261
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-167	-364	-409
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	27	522	502
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-24	-33	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-323	-74	-215
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	-1
Försäljning av dotterföretag	228	122	206
Investering i finansiella tillgångar	-13	-4	-15
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-1	53	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	214	170	258
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	-	300	300
Upptagna lån	102	276	322
Amortering av låneskulder	-74	-543	-591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28	33	31
Periodens kassaflöde	-81	129	75
Likvida medel vid periodens början	202	128	128
Likvida medel vid periodens slut	121	257	202

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgår till -81 mkr (129). Likvida medel uppgår per den 30 september 2026 till 121 mkr (202). Därutöver finns outnyttjade beviljade krediter om 257 mkr som avser outnyttjad markfinansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -323 mkr (-74), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projekt som utvecklas på egen balansräkning samt erhållna likvider för projekt.

I samband med frånträde av fastigheten erhåller Magnolia Bostad normalt kostnadstäckning för de investeringar som gjorts i projekten. Delar av projektvinsten kan även likvidmässigt erhållas vid frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut vilket normalt sker efter två till tre år. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 214 mkr (170). Kassaflödet har främst påverkats positivt av avyttringar om totalt 228 mkr, avseende två fastigheter i Östersund, Öresjö Ängar etapp A och projektet Konduktören.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 28 mkr (33). Upptagna lån avser lyft av byggnadskreditiv i fastigheter som är under produktion och upptagande av lån i färdigställda fastigheter. Under perioden har markfinansiering om 9 mkr och byggnadskreditiv om 65 mkr amorterats.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	12	24	3	7	36	48
Summa intäkter	12	24	3	7	36	48
Central administration	-31	-41	-9	-13	-38	-48
Rörelseresultat	-19	-17	-6	-6	-2	0
Finansiella intäkter	42	79	13	25	66	103
Finansiella kostnader	-89	-104	-28	-28	-688	-703
Resultat efter finansiella poster	-65	-43	-20	-10	-622	-600
Koncernbidrag	0	0	0	0	-110	-110
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-65	-43	-20	-10	-732	-710

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	157	206	136
Summa anläggningstillgångar	157	206	136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 784	2 405	1 849
Övriga fordringar	3	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-
Summa kortfristiga fordringar	1 788	2 409	1 853
Kassa och bank	4	46	11
Summa omsättningstillgångar	1 792	2 455	1 864
SUMMA TILLGÅNGAR	1 949	2 662	2 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 126	1 859	1 191
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	799	778	783
Summa långfristiga skulder	799	778	783
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	7	7	7
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17	18
Summa kortfristiga skulder	24	24	26
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 949	2 662	2 000

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -65 mkr (-43).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 57,8 procent (59,7). Balansomslutningen uppgår till 1 949 mkr (2 000).

Övrig information

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS®, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. 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.

Magnolia har under föregående år påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Magnolias resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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 genomförts mellan bolag i koncernen och bolag i den överordnade ägarstrukturen, mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen samt övriga transaktioner.

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 8 och not 29 i bolagets årsredovisning för 2025 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 32–34 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2025.

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 708 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 värdehierarki 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 2026 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 29 anställda, 11 kvinnor och 18 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 21 oktober 2026
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 detaljplanprocesser, 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 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 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

		2026			2025			2024
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Nettoomsättning, mkr	176	266	43	12	23	344	38	164
Rörelseresultat, mkr	67	-85	-2	-48	-29	-97	-63	-329
Resultat efter skatt, mkr	13	-136	-49	-98	-83	-150	-134	-392
Eget kapital, mkr	577	563	700	749	848	930	1 080	914
Soliditet, %	22,2	20,9	22,8	25,4	27,7	29,8	31,6	26,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-172	-97	-54	-141	-104	-89	119	95
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 januari – december 2026 19 februari 2027
Årsredovisning 2026 april 2027
Delårsrapport januari – mars 2027 23 april 2027

Kontakt

Mats Brandt, VD
mats.brandt@magnoliabostad.se

Svenjo Behrens, tf CFO
svenjo.behrens@magnoliabostad.se

Erik Tobisson, Finansieringsansvarig & IR
+46 70 050 52 40, erik.tobisson@magnoliabostad.se

Denna information är sådan information som Magnolia Bostad AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2026-10-21 07:45 CEST.

MAGNOLIA

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