

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
koncernen
1 jan–31 dec 2023

Q4

Bokslutskommuniké 1 januari–31 december 2023



”2023 har markerat en dramatisk och sällan skådad inbromsning inom bostadsproduktionen i Sverige, en utveckling vi inte bevittnat sedan början av 1990-talet.

I kraft av en hög produktionsstartsvolym under 2020–2021 gick vi in i 2023 med hela 9 300 bostäder i pågående produktion, varav 78 procent var sålda till institutionella investerare och resterande utvecklades i egen regi. Under året har vi färdigställt totalt 1 932 bostäder, varav 1 779 har överlämnats till köpare i enlighet med ingångna avtal. Under rådande omständigheter har det dock varit utmanande att produktionsstarta nya projekt och under 2023 har vi startat ett projekt, omfattande totalt 57 bostäder. Idag har Magnolia Bostad 7 500 under produktion.

Vårt resultat för 2023, som har påverkats av marknadsläget med uteblivna produktionsstarter, högt ränteläge och negativa värderingseffekter, är allt annat än tillfredställande.

Avtagande inflation och prognoser om sjunkande räntor gör att det finns förutsättningar för en successiv återhämtning på bostadsmarknaden under 2024. Det finns ett stort behov av kvalitativa bostäder i Sveriges tillväxtregioner, främst kring storstäderna men även i orter som är en del av det gröna industriskiftet.

För att kunna möta lägre framtida produktionsvolymen kommer vi behöva anpassa vår organisation och reducera våra kostnader, ett tungt men tyvärr oundvikligt beslut. Med en ambition att vara en av Sveriges ledande samhällsutvecklare, behöver vi skapa förutsättningar för en stabil och lönsam affär, och efter dessa åtgärder kommer vi vara bättre positionerade för att kunna ta vara på affärsmöjligheter i takt med att marknaden återhämtar sig.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare. Er anpassningsförmåga och ert engagemang har varit avgörande för vår framdrift under detta krävande år.”

Johan Tengelin, Verkställande direktör

1 januari–31 december 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 305 mkr (569).
- Rörelseresultatet uppgick till -595 mkr (-747), varav -104 mkr (-230) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -871 mkr (-929) och resultat efter skatt uppgick till -868 mkr (-863).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -21,34 kr (-20,89).

Väsentlig händelse 1 oktober–31 december 2023

Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 200 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

1 oktober–31 december 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 71 mkr (349).
- Rörelseresultatet uppgick till -180 mkr (-235), varav -30 mkr (-34) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -254 mkr (-288) och resultat efter skatt uppgick till -252 mkr (-281).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -6,15 kr (-6,93).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Nyckeltal koncernen	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden	57	949	0	60
Antal sålda boenden under perioden	0	60	0	60
Totalt antal boenden under produktion	7 496	9 345	7 496	9 345
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	14 073	18 828	14 073	18 828
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 085	2 489	3 085	2 489
Rörelseresultat, mkr	-595	-747	-180	-235
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	-	-
Soliditet, %	31,2	32,5	31,2	32,5
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	-	-
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	-21,34	-20,89	-6,15	-6,93
Eget kapital per aktie, kr ¹	54,00	58,88	54,00	58,88

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet).

Hållbar samhällsutveckling genom grön finansiering

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797–7078 är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden, främst hyresrätter men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Boenden utvecklas både för försäljning och för egen förvaltning. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Bolagets obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på www.magnoliabostad.se.

Magnolia Bostad bidrar till hållbar samhällsutveckling. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor genomsyrar vår livscykelanalys, planering, produktion, förvaltning och finansiering.

Marken som bereds och de fastigheter som byggs ska användas av generationer i många år framöver. Vi arbetar för hållbar byggnation med energisnål teknik, sunda materialval och cirkulärt återbruk och bygger minst med kriterier utifrån Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Våra projekt tredjepartsgranskas med miljörevision. Ambitionen är att varje år utföra en hållbarhetsrevision av en totalentreprenad.

För att skapa trygghet i de samhällen vi utvecklar är Bo-Tryggt2030 en del av vår arkitektur och projektutveckling. Vi vill även skapa förutsättningar för trygghet, integration, jämställdhet och hälsa genom samhällsengagemang och stöd till ett 30-tal klubbar för tjejj- och damfotboll. Vi deltar i olika branschinitiativ som HS30, LFM30 och ÖBKN i syfte att genom samarbete uppnå en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch.

Samtliga medarbetare, samarbetspartners och partners för sponsring undertecknar Magnolia Bostads uppförandekod som styr bolagets affärsetik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering. Alla våra utestående obligationsprogram är gröna och vi arbetar löpande för finansiering via gröna byggnadskreditiv. Vår ambition är att all vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter. Våra obligationer följer bolagets gröna ramverk som är upprättat enligt Green Bonds Principles 2018 kategorin Green Buildings.

[Läs mer om hållbar finansiering på sidan 10.](#)

Läs mer om våra gröna obligationer och hållbarhetsarbete: <https://om.magnoliabostad.se/sv/obligationer>
<https://om.magnoliabostad.se/sv/hallbarhet>

I Upplands-Bro utvecklar vi ett nytt samhälle med över 2 000 bostäder



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022
	jan- dec	jan- dec	okt- dec	okt- dec
Nettoomsättning	305	569	71	349
Produktions- och driftskostnader	-452	-795	-153	-444
Bruttoresultat	-147	-226	-83	-96
Central administration	-76	-98	-20	-22
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-268	-193	-47	-83
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-104	-230	-30	-34
Rörelseresultat	-595	-747	-180	-235
Finansiella intäkter	19	19	9	5
Finansiella kostnader	-295	-201	-83	-57
Resultat före skatt	-871	-929	-254	-287
Inkomstskatter	3	67	2	7
PERIODENS RESULTAT	-868	-863	-252	-281
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-807	-790	-233	-262
Innehav utan bestämmande inflytande	-61	-73	-19	-19
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-21,34	-20,89	-6,15	-6,93
Efter utspädningseffekter	-21,34	-20,89	-6,15	-6,93

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022
	jan- dec	jan- dec	okt- dec	okt- dec
Periodens resultat	-868	-863	-252	-281
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-868	-863	-252	-281
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-807	-790	-233	-262
Innehav utan bestämmande inflytande	-61	-73	-19	-19

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–31 december 2023

Nettoomsättningen uppgick till 305 mkr (569) och rörelse-resultatet uppgick till -595 mkr (-747). Resultat före skatt uppgick till -871 mkr (-929).

Intäkternas fördelning	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	58	206
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	58	206
Projektleddning	49	49
Hyra	32	19
Fakturering till projekten och övriga intäkter	166	295
Summa intäkter redovisade över tid	247	362
TOTALA INTÄKTER	305	569

Fastighetsförsäljningar består i perioden av en byggrättsförsäljning i Lund om 17 mkr, en lokalförsäljning inom ramen för projektet Nya Hovås i Göteborg om 7 mkr samt justeringar av tidigare vinstavräknade projekt om 34 mkr.

Utveckling driftnetto	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	18	5
Färdigställda fastigheter	5	-
Projektfastigheter	9	14
Hyresintäkter	32	19
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-11	-2
Färdigställda fastigheter	-5	-
Projektfastigheter	-11	-9
Driftskostnader	-27	-11
DRIFTNETTO	5	8

Under perioden har en färdigställd förvaltningsfastighet i Upplands-Bro tillträtts från ett JV-bolag. Delar av projektet Ängloket i Knivsta har även färdigställts och inflytt har påbörjats under fjärde kvartalet. Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -452 mkr (-795) och är påverkat av kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen om -206 mkr.

Kostnaderna för central administration uppgår till -76 mkr (-98). Minskningen av kostnaderna beror på den översyn av

fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet 2022.

Resultat från intresseföretag uppgår till -268 mkr (-193), främst påverkat av negativa värderingseffekter till följd av ökade avkastningskrav samt finansieringskostnader i pågående produktioner.

Fördelning resultat från intresseföretag	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Driftnetto	26	13
Övriga intäkter och kostnader	-26	-35
Värdoförändringar, projektutveckling	124	55
Värdoförändringar, övriga	-242	-144
Finansieringskostnader	-158	-96
Skatt	8	14
Totalt	-268	-193

Värdoförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -104 mkr (-230) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkats av gynnsamma hyresupp-räkningar.

Värdoförändringar	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förändring driftnetto	150	-88
Förändring projektkostnader	-21	-102
Projektutveckling	96	107
Förändring avkastningskrav	-331	-145
Försäljning	2	2
Försäljning till JV	-	-3
Totalt	-104	-230

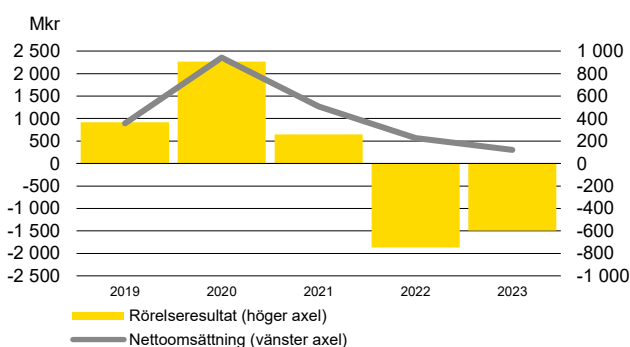
Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -276 mkr (-182). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,8 procent jämfört med 8,2 procent vid årsskiftet 2022/2023.

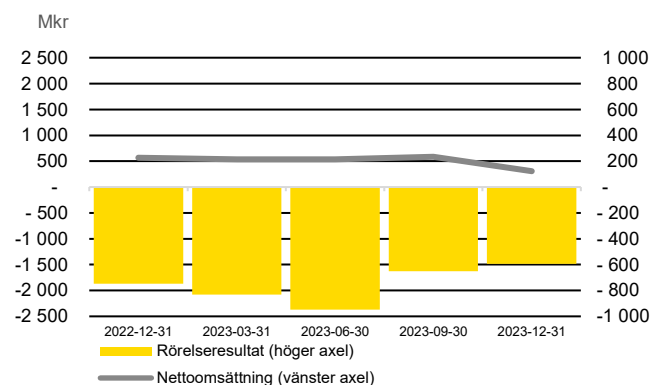
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -868 mkr (-863) och innehåller 3 mkr (67) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Rapportperioden 1 oktober–31 december 2023

Nettoomsättningen uppgick till 71 mkr (349) och rörelse-resultatet uppgick till -180 mkr (-235). Resultat före skatt uppgick till -254 mkr (-288).

Intäkternas fördelning	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	14	244
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	14	244
Projektledning	12	13
Hyra	15	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	29	87
Summa intäkter redovisade över tid	57	105
TOTALA INTÄKTER	71	349

Periodens intäkter från fastighetsförsäljningar om 14 mkr (244) består av en lokalförsäljning inom ramen för projektet Nya Hovås i Göteborg om 7 mkr samt ändrade uppskattningar av rörliga komponenter i transaktionspriset för avytt-rade projekt om 7 mkr.

Hysesintäkterna uppgår till 15 mkr (5) och fastighets-omkostnaderna uppgår till -14 mkr (-4) vilket ger ett driftnetto om 1 mkr (1). Under kvartalet har delar av projektet Ångloket i Knivsta färdigställts och inflytt har påbörjats.

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoresultatet även påverkat av fasta kostnader och nedskrivningar i projektportföljen vilket ger ett bruttoresultat för perioden om -83 mkr (-96).

Kostnader för central administration uppgår till -20 mkr (-22). Minskningen av kostnaderna beror på den översyn över fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet 2022.

Resultat från intresseföretag uppgår till -47 mkr (-83), främst påverkat av negativa värdeförändringar till följd av ökade avkastningskrav samt finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Driftnetto	7	5
Övriga intäkter och kostnader	-5	-7
Värdeförändringar, projektutveckling	26	30
Värdeförändringar, övriga	-39	-79
Finansieringskostnader	-36	-33
Skatt	-	1
Totalt	-47	-83

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -30 mkr (-34) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkats av gynnsamma hyresupp-räkningar.

Värdeförändringar	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Förändring driftnetto	111	-45
Förändring projektkostnader	-19	-
Projektutveckling	20	23
Förändring avkastningskrav	-142	-13
Totalt	-30	-34

Finansnettot under kvartalet uppgår till -74 mkr (-53).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

	2023	2022
Belopp i mkr	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	-	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	7
Förvaltningsfastigheter	3 085	2 489
Nyttjanderättstillgångar	47	49
Maskiner och inventarier	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar	3 134	2 541
Andelar i intresseföretag och joint ventures	338	515
Fordringar hos intresseföretag	78	192
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-
Andra långfristiga fordringar	509	910
Summa finansiella anläggningstillgångar	925	1 618
Summa anläggningstillgångar	4 059	4 166
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	1 426	1 348
Bostadsrätter	4	4
Kundfordringar	18	17
Fordringar hos intresseföretag	135	149
Övriga fordringar	355	439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	13
Likvida medel	331	772
Summa omsättningstillgångar	2 290	2 742
SUMMA TILLGÅNGAR	6 350	6 908

Tillgångar

Koncernens balansomslutning uppgår till 6 350 mkr, jämfört med 6 908 mkr i början av året.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 3 085 mkr (2 489). Ökningen är primärt hänförlig till förvärv av en färdigställd fastighet i Upplands-Bro vilken utvecklats inom ett JV tillsammans med Heimstaden. Utöver förvärvet är posten även påverkad av fortsatta investeringar i projekt under produktion, framförallt projekten Ångloket i Knivsta, Meriten studentboende i Visby och Öresjö Ångar centrum i Borås. Kvartalets värdeförändringar uppgår till -30 mkr.

Förvaltningsfastigheter	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ingående redovisat värde	2 489	2 276
Omklassificeringar	0	-324
Investeringar och förvärv	702	769
Värdeförändringar	-106	-233
Utgående redovisat värde	3 085	2 489

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 426 mkr (1 348). Under fjärde kvartalet har en fastighet i Ystad tillträtts. Posten har även utöver fortsatt utvecklingsarbete i projekten påverkats av nedskrivningar av vissa projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet under rådande marknadsläge.

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat, främst till följd av finansieringskostnader och negativa värdeförändringar på underliggande fastigheter och uppgår till 338 mkr (515). Aktieägartillskott till JV-företag under perioden uppgår till 83 mkr. Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 128 mkr till 213 mkr (341).

En del av JV-bolagen bedriver arbete med detaljplan, en del av bolagen har fastigheter under pågående produktion och en del av bolagen har färdigställda förvaltningsfastigheter.

Magnolia Bostad äger tillsammans med Slättö ett JV-bolag med fyra färdigställda projekt. Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden färdigställdes under 2021, projektet LU:1 i Luleå under första kvartalet 2022 och projekten Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro färdigställdes under andra kvartalet 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 38 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 051 mkr och fastigheternas årliga driftnetto uppgår till 45 mkr.

Magnolia Bostad har ytterligare två JV-bolag med Slättö, ett JV med Heimstaden samt ett JV med SBB för utveckling av fastigheter för egen förvaltning med ett eller flera projekt under pågående produktion i respektive JV. Därutöver har Magnolia Bostad JV-bolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen som utvecklas för egen förvaltning, där en stor del av byggrätterna hör till projektet Näsängen i Åkersberga.

Utöver JV-bolag för utveckling för egen förvaltning är Magnolia Bostad tillsammans med SBB ägare av ett JV för att utveckla totalt 289 boenden för försäljning i Nykvarn. Samt tillsammans med KF-fastigheter ägare av ett JV för utveckling av ca 900 boenden i Upplands-bro.

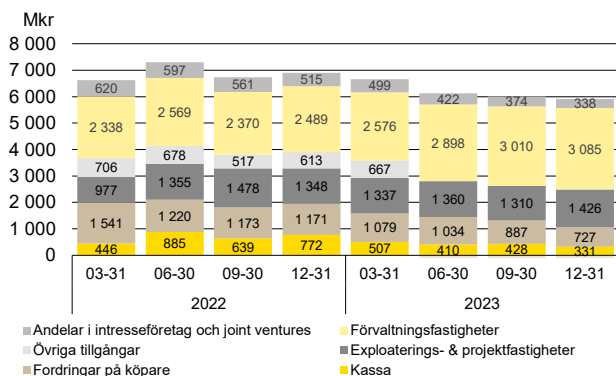
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 864 mkr (1 349) utgör 727 mkr (1 171) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 298 mkr (370) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 74 mkr (110).

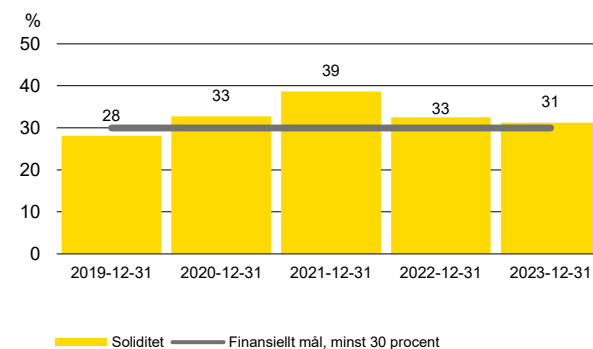
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 331 mkr (772).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 155	1 528
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-264	549
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 042	2 228
Innehav utan bestämmande inflytande	-64	18
Summa eget kapital	1 978	2 245
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	24	27
Långfristiga räntebärande skulder	2 339	2 515
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	24
Långfristig leasingkuld	33	36
Övriga långfristiga skulder	115	906
Summa långfristiga skulder	2 537	3 507
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	860	506
Kortfristig leasingkuld	19	18
Leverantörsskulder	27	33
Skulder till intresseföretag	11	11
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	702	403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216	185
Summa kortfristiga skulder	1 835	1 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 350	6 908

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 978 mkr (2 245) med en soliditet om 31,2 procent (32,5). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat. Under andra kvartalet har ett aktieägarlån inklusive upplupen ränta om totalt 327 mkr konverterats till ett ovillkorat aktieägartillskott. Under det tredje kvartalet har koncernen erhållit ett aktieägartillskott om 100 mkr. Under det fjärde kvartalet har koncernen erhållit ett aktieägartillskott om 200 mkr. Magnolia Bostads finansiella mål innebär att soliditeten minst ska uppgå till 30 procent.

Av koncernens eget kapital är -64 mkr (18) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv månadersperioden var negativ.

Hållbar 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 grön eller hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter. I dagsläget är alla våra utestående obligationsprogram gröna. Utveckling av fastigheter för förvaltning, forward funding eller bostadsrätter har olika finansieringsbehov. Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Vissa markförvärv finansieras också initialt med likvid från obligationslån. Markförvärv kan till viss del även finansieras med säljarreverser eller rullande lånekrediter. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då räntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2023 till 3 199 mkr (3 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 418 mkr (1 411), projektrelaterade skulder om 685 mkr (529), Byggnadskreditiv om 449 mkr (163) och säljarreverser om 337 mkr (408). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 252 mkr (137) samt erhållen handpenning om 58 mkr (60). Aktieägarlån om 313 mkr har konverterats till aktieägartillskott i perioden.

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 1,6 år per den 31 december 2023 jämfört med 2,3 år per den 31 december 2022.

Gröna obligationer

Per den 31 december 2023 har Magnolia Bostad tre obligationslån som alla är gröna, icke säkerställda och noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

- en obligation om 400 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall april 2024.
- en obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall mars 2025.
- en obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,75 procent (med Stiborgolv) med förfall maj 2026.

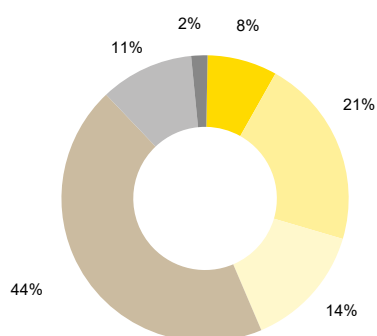
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 418 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Läs mer om våra gröna obligationer på vår hemsida: <https://om.magnoliabostad.se/sv/obligationer>

Övriga skulder

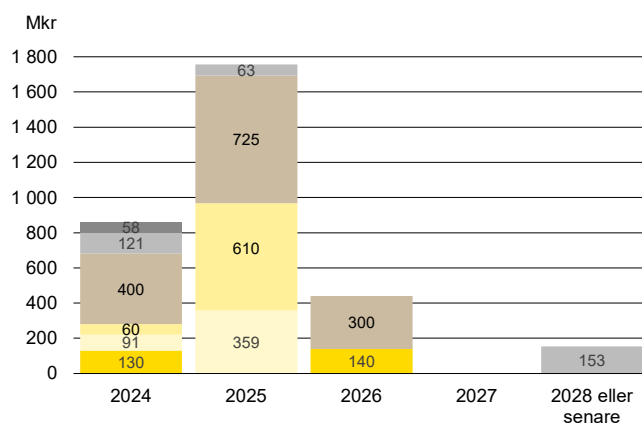
Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 817 mkr (1 309).

Räntebärande skulder



- Säkerställda fastighetslån
- Projektrelaterade skulder
- Byggnadskreditiv
- Obligationslån
- Säljarreverser
- Handpenning

Förfallostruktur

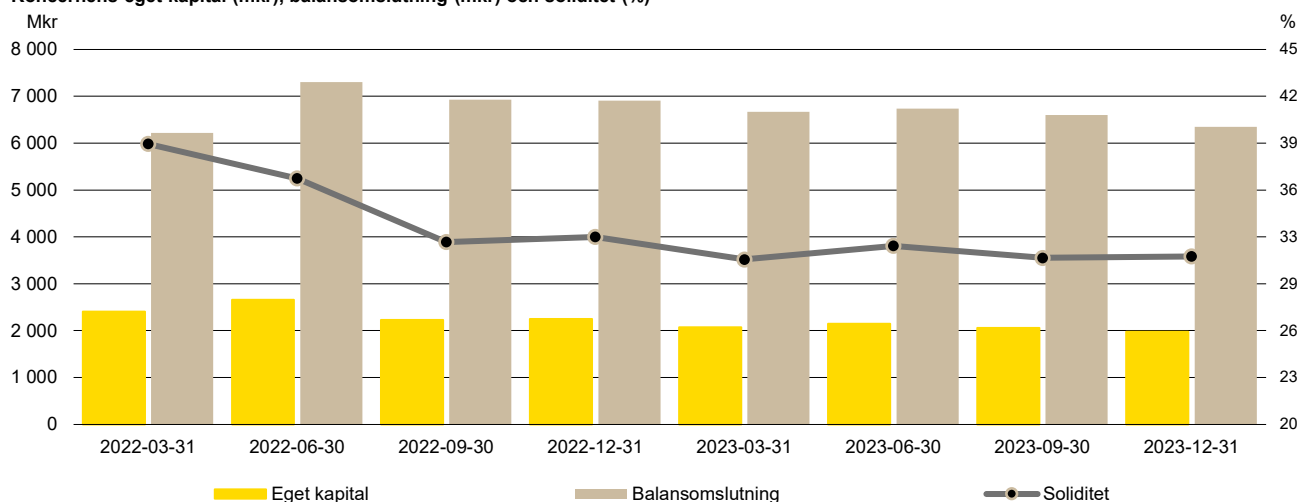


- Handpenning
- Obligationslån
- Byggnadskreditiv
- Säljarreverser
- Projektrelaterade skulder
- Säkerställda fastighetslån

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 2022-01-01	151	823	-	1 342	89	2 406
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0	-
Periodens resultat	-	-	-	-790	-73	-863
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med ägare						
Aktieägartillskott	-	1 345	-	-	-	1 345
Ränta på hybridlån	-	-	-	-5	-	-5
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Utgående eget kapital 2022-12-31	151	1 528	-	549	18	2 245
Ingående eget kapital 2023-01-01	151	1 528	-	549	18	2 245
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5	-20	-25
Periodens resultat	-	-	-	-807	-61	-868
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med ägare						
Aktieägartillskott	-	627	-	-	-	627
Utgående eget kapital 2023-12-31	151	2 155	-	-264	-64	1 978

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-871	-929	-253	-288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	267	193	46	82
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	3	-	3
Av- och nedskrivningar av tillgångar	212	119	88	56
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	105	230	30	35
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-34	27	-7	-15
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-5	-	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	10	9	2	2
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-311	-353	-94	-125
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-447	-571	-343	-300
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	476	641	190	258
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-138	-141	-182	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-420	-423	-428	-87
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	0	-	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-702	-395	-105	-83
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-77	-105	-	-34
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	35	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-780	-465	-105	-117
Finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott	300	700	200	300
Upptagna lån	915	1 004	512	133
Amortering av låneskulder	-434	-277	-253	-95
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-24	-	-24	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	757	1 427	435	338
Periodens kassaflöde	-442	539	-98	133
Likvida medel vid periodens början	772	233	428	639
Likvida medel vid periodens slut	331	772	331	772

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -442 mkr (539). Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 331 mkr (772). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 358 mkr per den 31 december 2023.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -420 mkr (-423), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projektfastigheter samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

I samband med frånträde 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. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -780 mkr (-465), främst påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -702 mkr (-395) drivet av fortsatta investeringar i pågående produktioner samt tillträde av fastigheten Bro Målarstrand 36.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 757 mkr (1427). Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditiven i pågående produktioner samt upptagen finansiering för Bro Målarstrand 36 som tillträtts under året.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Nettoomsättning	26	29	6	19
Summa intäkter	26	29	6	19
Central administration	-49	-51	-10	-12
Rörelseresultat	-23	-22	-4	7
Finansiella intäkter	188	144	56	42
Finansiella kostnader	-191	-141	-47	-39
Resultat efter finansiella poster	-26	-19	5	10
Koncernbidrag	-53	-67	-53	-67
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-79	-86	-48	-57

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	142	124
Summa anläggningstillgångar	142	124
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	3 367	3 010
Övriga fordringar	7	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Summa kortfristiga fordringar	3 374	3 014
Kassa och bank	237	396
Summa omsättningstillgångar	3 611	3 410
SUMMA TILLGÅNGAR	3 754	3 534
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 164	1 596
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 018	1 471
Summa långfristiga skulder	1 018	1 471
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	458	-
Skulder till koncernföretag	85	438
Övriga kortfristiga skulder	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	29
Summa kortfristiga skulder	572	468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 754	3 534

Moderbolaget

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

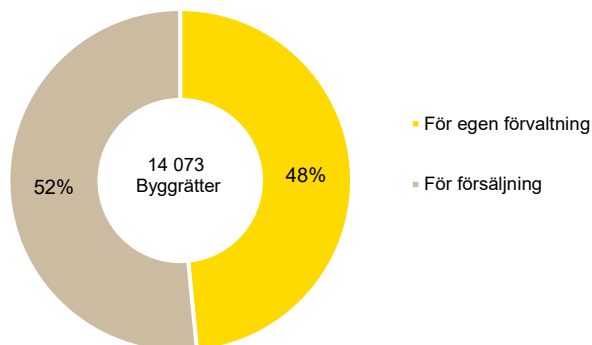
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -26 mkr (-19).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 57,6 procent (45,2). Balansomslutningen har ökat till 3 754 mkr (3 534). Under perioden har ett aktieägarlån inklusive upplupen ränta om 327 mkr konverterats till ett ovillkorat aktieägartillskott och ytterligare två aktieägartillskott om 100 respektive 200 mkr har erhållits. Eget kapital är utöver periodens resultat och aktieägartillskott påverkat av fusioner av dotterbolag.

Projekt och fastigheter

Magnolia Bostad avser att certifiera alla projekt enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller liknande. Varje kvartal gör vi miljörevisioner i produktion och i projekteringsfas för olika projekt.

Byggrättsportfölj

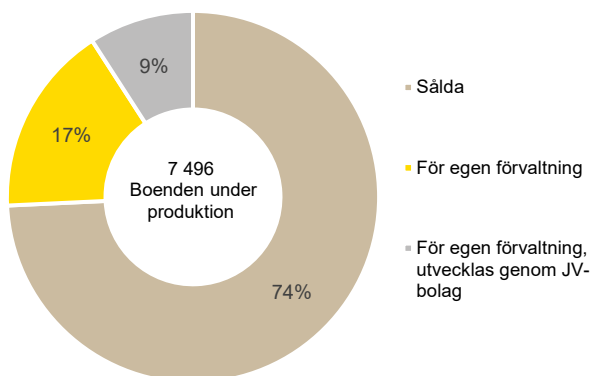


Magnolia Bostad utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Våra boenden utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.

Våra bedömda byggrätter uppgår den 31 december 2023 totalt till 14 073 byggrätter där 6 817 avser boenden för egen förvaltning och 7 256 avser boenden för försäljning. Byggrättsportföljen presenteras med bedömt antal boenden. Projekt avsedda för lager, logistik och skolor ingår ej i de angivna nyckeltalen för antal boenden.

Under det tredje kvartalet 2023 förvärvades 128 byggrätter vid Väsjön i Sollentuna kommun.

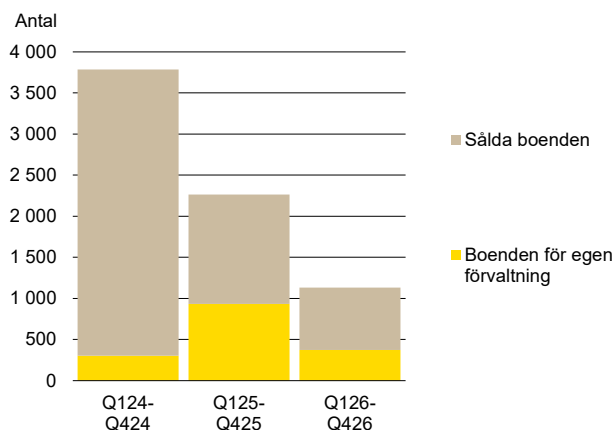
Boenden under produktion



Den 31 december 2023 hade Magnolia Bostad 7 496 boenden under produktion, 1 930 avser boenden för egen förvaltning och 5 566 avser sålda boenden. Av de 1 930 boenden som utvecklas för egen förvaltning så utvecklas 35 procent inom JV-bolag.

Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete. En gång per år avser vi att utföra en miljörevision på en totalentreprenad för ett av våra projekt.

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



Detta är bolagets bästa bedömning över färdigställande av bostäder under produktion. Vid färdigställande av sålda boenden erhåller Magnolia Bostad slutlikvid för respektive projekt.

Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 3 783 bostäder kommer att färdigställas och under den närmaste tre-årsperioden bedömer vi att ca 7 200 bostäder kommer att färdigställas.

Antal byggrätter och antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners andel visas inte.

Fastigheter för egen förvaltning

Uppgifter är, om inte annat anges, inklusive minoritetens ägande, exklusive JV-partners andel.

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt är 8 projekt för egen förvaltning under produktion omfattande drygt 1 930 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 4,6 mdkr, varav ca 1,7 mdkr är hänförliga till projekt som i dagsläget ägs i JV-bolag. Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar säkrats. De kvarstående investeringarna uppgår till 0,4 mdkr för de 684 boenden under produktion som ägs genom JV-bolag.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 534 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 31 december 2023 är beräknat till 2028 men merparten av projekten förväntas färdigställas under 2024 till 2025.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 31 december 2023 till 6 817 byggrätter.

Vid lagakraftvunnen detaljplan och efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera bedöms ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning ha ett icke diskonterat övervärde om 4,1 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	1 930
Varav byggstartat	1 534
Varav ej byggstartat	396

Verksamhetsmål

Magnolia Bostads verksamhetsmål är att inneha 6 000 färdigställda bostäder för egen förvaltning.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR	SHF	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 120	0	1 120
Planuppdrag	18 - 24 månader	2 198	0	2 198
Granskning	2 - 4 månader	0	78	78
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 458	0	1 458
Lagakraftvunnen detaljplan		1 963	0	1 963
Totalt		6 739	78	6 817

Detaljplanarbetet 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.

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

Byggrättsportföljen per 31 december 2023.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

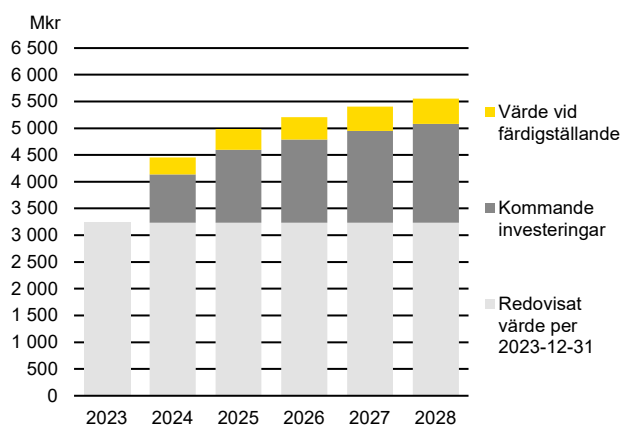
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter & projekt under produktion

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	537	26 236	1 000	0	1 000	53
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 930	84 646	2 234	1 792	4 606	229
Summa	2 466	110 881	3 234	1 792	5 606	282

Fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning som redan idag är under produktion. Magnolia Bostads direkta och andel av indirekta ägande.



Redovisat värde i tabellen ovan består av vad som redovisas som förvaltningsfastigheter i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning samt Magnolia Bostads andel av förvaltningsfastigheter i JV-bolag.

Per december 2023 uppgick antal färdigställda boenden för egen förvaltning till 537 med ett fastighetsvärde om 1 000 mkr. Merparten av dessa boenden ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core plus Holding AB.

Under fjärde kvartalet färdigställdes fastigheten Valfisken 1 från vårt JV med Slättö. Fastigheten är belägen i Västerås och innefattar 82 lägenheter.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 4,6 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till cirka 0,6 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde, uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 6,2 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till cirka 0,7 mdkr.

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.

Värdeförändringar

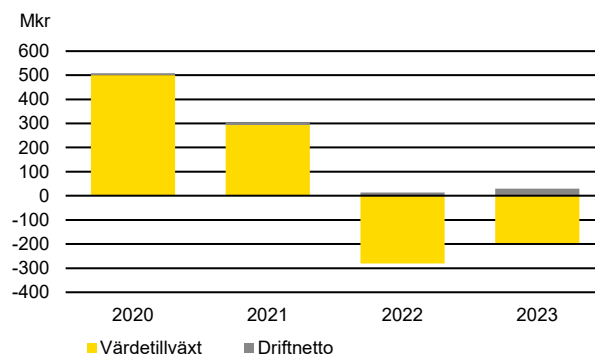
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 januari 2023–31 december 2023 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	150	75	224
Förändring projektkostnad	-21	-30	-51
Projektutveckling	96	124	220
Förändring avkastningskrav	-331	-264	-595
Försäljning	2	4	6
Försäljning till JV	0	0	0
Värdeförändring	-104	-91	-196

Majoriteten av redovisade negativa värdeförändringar kommer från stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 220 mkr.

Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter utgör en väsentlig del av rörelseresultatet i och med utvecklingen av fastigheter för egen förvaltning.

Intjäningskapacitet

	Total	Färdigställda	Under produktion
Hysesvärde	282	53	229
Vakans	-3	-1	-2
Hysesintäkter	279	52	227
Drift- och underhållskostnader	-47	-9	-39
Driftnetto	232	43	188
Finansnetto	-155	-29	-126
Driftnetto efter finansnetto	76	14	62

Tabellen visar bedömd årlig intjäningskapacitet i förvaltningsfastigheter uppdelat på färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter under produktion. Drift- och underhållskostnader omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är beräknade med 5 procent utifrån en bedömd belåningsgrad på 55 procent av bedömt fastighetsvärde.

Projekt för försäljning

Hyresrättsprojekt avyttras vanligtvis i ett tidigt skede genom forward funding affär till större institutioner eller andra välnummerade partners. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov eftersom projekten finansieras av köparen under produktionsperioden.

Magnolia Bostads projekt för försäljning

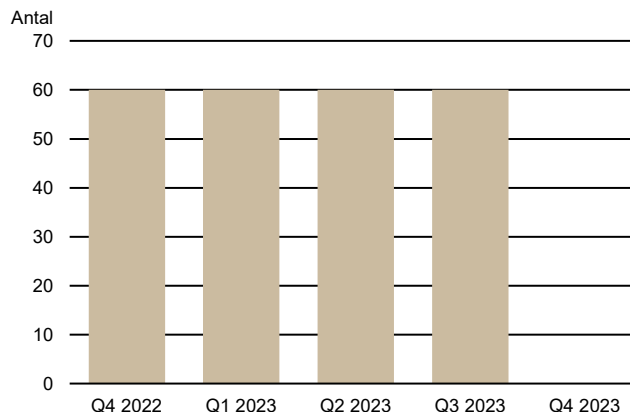
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

Produktionsstartar i byggrättsportföljen för försäljning sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal är tecknat. Större projekt produktionsstartas oftast i flera etapper om 200–300 boenden per etapp. Magnolia Bostad har som regel ett projektledningsavtal med köparen som löper fram till inflyttning. Bostadsrätter vinstavräknas först då bostadsrättslägenheterna tillträds.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning. I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter.

Sålda boenden

Rullande 12 månader



Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning

		HR	BR	SHF + H	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	0	0	0	0
Planuppdrag	18 - 24 månader	781	391	300	1 472
Granskning	2 - 4 månader	0	0	0	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	573	285	0	858
Lagakraftvunnen detaljplan		4 066	784	77	4 927
Totalt		5 420	1 459	377	7 256

Detaljplanarbetet 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.

HR = Hyresrätt, BR = Bostadsrätt, SHF = Samhällsfastigheter, H = Hotell

Byggrättsportföljen per 31 december 2023.

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. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -61 mkr är -64 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.

Under perioden har Magnolia Holding 4 AB förvärvat samtliga aktier i Magnolia Holding 3 AB från Magnolia Utveckling AB och Videbo Invest AB. Under fjärde kvartalet har Magnolia Utveckling AB förvärvat hela minoritetsintresset i Moutarde Holding 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 35 i bolagets årsredovisning för 2022 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.

Tvister 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. Rysslands anfallskrig mot Ukraina har ökat osäkerheten även om bolaget inte har någon verksamhet varken i Ukraina eller Ryssland. Bolaget har

heller inga motparter och gör heller inga direkta inköp från Ukraina eller Ryssland. Kriget kan ändå, genom indirekta effekter, komma att påverka försörjningen av material till projekt vilket kan komma att ytterligare fördyra och / eller senarelägga vissa projekt. Samtliga projekt värderas löpande. Bolaget fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 64–66 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2022.

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 1 111 mkr (1 215) jämfört med bokfört värde om 1 418 mkr (1 411). 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. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 december indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Arkitektur, Verksamhetsstyrning och Finans. Koncernen bestod per den 31 december 2023 av 98 (104) anställda 42 (46) kvinnor och 56 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2022. Per 31 december 2023 bestod ledningsgruppen av fyra personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm

den 21 februari 2024, Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

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

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.

Realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus anskaffningskostnad, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader, justering för värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och tillägg för realiserad värdetillväxt av förvaltningsfastigheter dividerat med 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.

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

Förkortningar

LFM30 (Lokal färdplan Malmö 2030), en organisation som genom samverkan vill utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

HS30 (Hållbart Stockholm 2030), aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som arbetar för att minska det ekologiska avtrycket från branschen och för social hållbarhet.

ÖBKN (Östergötland Bygger KlimatNeutralt), nätverk där näringslivet, offentligheten och akademien möts för att lösa samhällets miljöutmaningar.

Definitioner, övriga

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal

BOA: Boarea, LOA: Lokalarea, BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

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

Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats. För att kunna vinstavräkna ett projekt krävs även att bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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, projekt för försäljning

Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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.

Försäljningsgrad

Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Sålda boenden under produktion

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

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kvartalsöversikt

	2023				2022			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Nettoomsättning, mkr	71	76	101	57	349	32	97	91
Rörelseresultat, mkr	-180	-129	-179	-107	-235	-427	-62	-23
Resultat efter skatt, mkr	-252	-195	-246	-175	-281	-433	-109	-39
Resultat per aktie, kr	-6,15	-4,97	-6,03	-4,20	-6,93	-10,57	-2,59	-1
Eget kapital, mkr	1 978	2 055	2 149	2 069	2 245	2 227	2 660	2 769
Eget kapital per aktie, kr ¹	54,00	54,72	56,82	54,69	58,89	57,88	68,45	71
Soliditet, %	31,2	31,1	31,9	31,0	32,5	32,2	36,4	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-428	132	-49	-74	-87	-86	155	-405
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-11,3	3,5	-1,3	-2,0	-2,3	-2,3	4,1	-11
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

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

Finansiell kalender

Årsredovisning 2023:	12 april, 2024
Delårsrapport januari – mars 2024:	26 april, 2024
Halvårsrapport januari – juni 2024:	5 juli, 2024
Delårsrapport januari – september 2024:	23 oktober, 2024

Kontakt

Johan Tengelin, VD
joan.tengelin@magnoliabostad.se

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

Marita Björk, Chef Hållbarhet och IR
072 720 00 06, marita.bjork@magnoliabostad.se

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 februari 2024 kl. 07:45.

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se