

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Årsredovisning 2025

Hitta hem med
Magnolia Bostad

25

Innehållsförteckning

Vår verksamhet	3	Finansiering	23	Bolagsstyrningsrapport	91
2025 i korthet	4	Koncernens finansiering	24	Bolagsstyrningsrapport	92
VD har ordet	5	Projektfinansiering	26	Styrelse	95
Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi	6	Förvaltningsberättelse och räkenskaper	27	Ledning och revisor	96
Affärsmodell	7	Innehållsförteckning	28	Revisors yttrande	97
Så skapar vi värde	8	Förvaltningsberättelse	29		
Hållbar samhällsutveckling	9	Riskhantering	32	Övrig information	
Vårt produkterbudande – hållbara		Koncernens bokslut	35	Definitioner och förklaringar samt	
bostäder över tid	10	Moderbolagets bokslut	40	viktig information kring antaganden	98
Det börjar med oss – långsiktig utveckling	12	Tilläggsupplysningar och noter	43	Finansiell kalender	100
Projekt och fastigheter	17	Styrelsens försäkran	66	Kontakt	100
Att samarbeta med oss	18	Revisionsberättelse	67		
Byggrättspportföljen – grunden för vår affär	20	Flerårsöversikt	71		
Bostadsprojekt i produktion	21	Alternativa nyckeltal	74		
Färdigställda bostadsprojekt	22	Hållbarhetsrapportering	75		
		Hållbarhetsrapport 2025	76		
		GRI-index	77		
		Klimatnyckeltal 2025	86		
		FN:s globala mål	87		
		Revisors yttrande	90		

Magnolia Bostads legala årsredovisning finns på sidorna 28–67 och är reviderad av bolagets revisorer.

Detta är Magnolia Bostad

2025 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad
– mål och strategi →

Affärsmodell →

Så skapar vi värde →

2025 i korthet

2025 i korthet

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad
– mål och strategi →

Affärsmo­dell →

Så skapar vi värde →

Resultat januari–december

- Nettoomsättningen uppgick till 416 mkr (1 643).
- Rörelseresultatet uppgick till –238 mkr (–976).
- Resultat före skatt uppgick till –465 mkr (–1 272) och resultat efter skatt uppgick till –465 mkr (–1 247).

Försäljningar

- Försäljning av samtliga andelar i JV Yard, motsvarande 561 bostäder.
- Försäljning av två projekt i forward funding-struktur omfattande projekten Kista Ång i Stockholm om 310 bostäder samt Bäverbäcken i Tyresö om 140 bostäder.
- Försäljning av småhusbyggrätter i Upplands-Bro från JVt som ägs tillsammans med Heimstaden.
- Försäljning av byggrätter om 5 828 kvm ljus BTA i Läggesta.
- Försäljning av två färdigställda hyresfastigheter om 110 hyreslägenheter i Göteborg från JV med Niam.

Färdigställda bostäder

Magnolia Bostad färdigställde 2 284 bostäder under 2025. Alla var miljöcertifierade eller förberedda för miljöcertifiering. Bolaget har sedan bildandet 2009 totalt färdigställt över 15 000 bostäder.



Större händelser under året

Vi vidtog ytterligare kostnadsbesparingar och ersatte våra regionkontor med två centrala enheter, en affärsutvecklingsenhet och en projektutvecklingsenhet. Det besparingsprogram och de effektiviseringsåtgärder som genomfördes under året har resulterat i en tydligt förbättrad och lägre kostnadsbas.

Bolaget emitterade ett nytt icke säkerställt obligationslån om 825 mkr och löste tre utestående obligationer om totalt 1 226 mkr.

Magnolia Bostad erhöll under året ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från bolagets ägare HAM Nordic AB.

Den revolverande lånefaciliteten hos Norion bank förlängdes till slutet av 2027.

Mats Brandt tillträdde som VD i december.

Svenjo Behrens tillträdde som t.f. CFO i oktober.

Större händelser efter utgången av 2025

Efter periodens utgång ingick Magnolia Bostad avtal om förvärv av byggrätter i norra Stockholm för planerad utveckling av ca 200 bostäder. Projektet har ett attraktivt läge, med närhet till befintlig spår­bunden trafik och planerad tunnelbana.

Nyckeltal koncernen

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Projektrelaterade ¹⁾		
Antal produktionsstartade boenden under perioden	450	0
Antal sålda boenden under perioden	1 056	947
Totalt antal boenden under produktion	1 396	3 440
Totalt antal bedömda byggrätter	8 786	10 591
Totalt antal färdigställda bostäder	2 284	3 541
Finansiella		
Rörelseresultat, mkr	–238	–976
Soliditet, %	25,4	26,2

¹⁾ Antalet bostäder inkluderar Magnolia Bostads andel av bostäder som utvecklats i JV.

Vårt fokus är utveckling av bostäder för försäljning

Under 2025 färdigställde Magnolia Bostad 2 600 bostäder och passerade med detta 15 000 levererade bostäder sedan 2009. Detta bekräftar bolagets position som en av Sveriges ledande bostadsutvecklare under perioden.

2025 i korthet →

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →

Affärsmodell →

Så skapar vi värde →

Året som gått

Året präglades av fortsatt anpassning till en försiktigt positiv marknad. Vi genomförde ett flertal affärer som bidrog till ökad likviditet och minskad skuldsättning. Vi sålde bostadsprojekt i forward funding-struktur i Kista och Tyresö, samt genomförde ytterligare projektförsäljningar, vilket innebar att vi kunde produktionsstarta 450 bostäder under året.

Refinansieringen av obligationer och förlängningen av kreditfaciliteten förbättrade kapitalbindningen och skapade ett ökat finansiellt handlingsutrymme. Tillsammans med genomförda effektiviseringsåtgärder och kostnadsbesparingar har detta resulterat i en starkare finansiell position väl anpassad för framtida tillväxt. Vi har nu en stark organisation med rätt nyckelkompetenser på plats som är avgörande för en hög leveransförmåga framåt.

Marknadsförutsättningarna förbättrades gradvis under året. Sjunkande inflation och räntor bidrog till bättre finansierings-

villkor och ökad investeringsvilja, särskilt inom segmentet bostäder och hyresrätter. Transaktionsaktiviteten ökade successivt, vilket ger positiva signaler om en återhämtande bostadsmarknad.

Framåt

Vår byggrättsportfölj uppgår till cirka 8 800 byggrätter, varav omkring 60 procent har lagakraftvunnen detaljplan. Portföljen är koncentrerad till Sveriges storstadsområden och ger god handlingsberedskap för att kunna starta nya projekt när marknaden fortsätter att stärkas. Vi utvärderar också kontinuerligt nya förvärv och affärer samt har en god handlingkraft för att kunna agera på attraktiva möjligheter. Med allt fler konkreta dialoger kring nya projekt och ett klart ökande intresse från utländskt kapital ser vi goda tillväxtpotentialer framåt.

Med tillgång till ett stort internationellt nätverk, ett mycket attraktivt produkt-erbjudande och en hög kundnöjdhet samt en lång historik av att leverera mycket attraktiva, hållbara och energieffektiva boenden ser vi positivt på 2026.

Stockholm i april 2026

Mats Brandt
verkställande direktör



Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

Magnolia Bostad 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.

2025 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad
– mål och strategi

Affärsmo­dell →

Så skapar vi värde →

Strategi

- Vi når våra mål genom utveckling av hela samhällen, bostäder och samhällsfastigheter.
- Utvecklingen av boenden sker för försäljning.
- Vi verkar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och väljer orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.
- Vi produktionsstartar våra projekt i takt med att efterfrågan har säkerställts.

Verksamhetsmål

Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Finansiellt mål

Minst 25 procent soliditet.



Affärsmodell

Magnolia Bostad arbetar långsiktigt genom hela värdekedjan – från markförvärv till färdigställda bostäder – med fokus på hållbarhet, kvalitet och trygghet.

2025 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad
– mål och strategi →

Affärsmodell

Så skapar vi värde →



Affärsmöjlighet – förstudie

Magnolia bevakar kontinuerligt marknaden för att identifiera attraktiva affärsmöjligheter.

Vår närvaro på marknaden, i kombination med lokal kännedom, ger oss möjlighet att fånga upp nya affärer. När ett intressant projekt identifieras genomförs förstudier som omfattar marknadsanalyser, hyresbedömningar samt noggranna intäkts- och kostnadsuppskattningar.

Redan i detta skede integreras kommersiella överväganden kring projektets framtida köpare och målgrupp.

Produktutformning och tekniska lösningar analyseras för att möta både investerarens avkastningskrav och framtida hyresgästers behov av funktionella, trygga och hållbara bostäder.



Förvärv/markanvisning

Magnolia förvärvar i huvudsak mark och byggrätter baserat på hyresrättskalkyler med tydligt fokus på riskjusterad avkastning.

Varje förvärv föregås av ett gediget analysarbete där marknadsförutsättningar, detaljplanestatus, genomföranderisk och finansieringsstruktur utvärderas.

Parallellt med markförvärvet påbörjas projektutvecklingen. Projektutvecklare, arkitekter och entreprenörer involveras tidigt i processen, vilket skapar goda förutsättningar för kostnads-effektiva lösningar och en genomtänkt produktutformning.

Genom tidig samverkan säkerställs att projekten utvecklas med fokus på hållbarhet, trygghet och långsiktig förvaltning.



Projektutveckling

Efter genomfört förvärv, ofta av byggrätter inom lagakraftvunna detaljplaner, utvecklar Magnolia Bostad projekten från idé till färdigställd bostad.

Projektutvecklingen präglas av struktur, tydliga beslutsprocesser och kontinuerlig riskuppföljning.

Byggnation upphandlas i regel som totalentreprenad. I nära samarbete med totalentreprenören tas ett kontrakt fram med fast pris, tydliga ansvarsfördelningar och vald miljöcertifiering.

Fokus ligger på att skapa goda och trygga bostadsmiljöer genom beprövade byggsystem, hållbara materialval och lösningar som bidrar till låg klimatpåverkan och god boendekvalitet över tid.



Försäljning

Försäljning av projekt sker huvudsakligen genom forward funding-strukturer, där avtal tecknas med investerare före byggstart.

Detta ger en väl definierad projektstruktur, effektiv kapitalallokering och god förutsägbarhet i kassaflöden.

Genom det tidiga arbetet i processen har Magnolia Bostad redan utvecklat en produkt som är attraktiv både för institutionella investerare och framtida hyresgäster.

Vår förståelse för marknadsbehov, hyresnivåer och projektets mikroläge gör oss till en trygg och långsiktig partner. Investerare får tillgång till väl genomarbetade projekt med tydlig kalkyl, kontrollerad risk och hög kvalitet i genomförandet.



Projektledning och byggnation

Magnolia har en stark projektledningsorganisation med lång erfarenhet av att genomföra komplexa bostadsprojekt.

Vår projektledning präglas av struktur, transparens och tydligt fokus på tid, kvalitet och kostnad.

Genom etablerade samarbeten med välrenommerade entreprenörer och konsulter säkerställs hög byggkvalitet och effektiv produktion.

Aktiv uppföljning under hela byggtiden, kombinerat med tydliga beslutsvägar och löpande riskhantering, bidrar till att projekten genomförs enligt plan och med hög leveranssäkerhet.



Överlämning till kund

Vid färdigställande sker en strukturerad överlämning till kund med fokus på kvalitet, hållbarhet och långsiktigt värdeskapande.

Magnolia har god hyresgäst-kunskap och förståelse för lokala marknadsförutsättningar, vilket bidrar till bostäder som fungerar väl i sitt geografiska sammanhang.

Hållbarhet är en integrerad del av överlämningsprocessen – från energiprestanda och materialval till sociala aspekter såsom trygghet och trivsel.

Genom väl genomförda projekt och en professionell överlämning skapas goda förutsättningar för effektiv förvaltning och stabila kassaflöden för investeraren över tid.

0 till 5 år

2 till 3 år

Så skapar vi värde

2025 i korthet →

VD har ordet →

Detta är Magnolia Bostad
– mål och strategi →

Affärsmodell →

Så skapar vi värde

Bostadsprojekt utvecklas för försäljning och säljs vanligtvis genom forward-funding i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka fastighetsaktörer.

Trygga markförvärv

Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter.

Projektutveckling

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 bestämt pris och vald miljöcertifiering. Fokus ligger på att skapa goda och trygga bostadsmiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv.

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.

Miljöcertifierade bostäder

Vi planerar för att alla bostäder ska certifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard.



Minskad klimatpåverkan

Genom bland annat materialval och val av energislag arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi mäter vårt klimatavtryck enligt Greenhouse gas protocol (GHG) och i samarbete via branschorganisationer arbetar vi för branschens anpassning till FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030.

Trygghet i de samhällen vi utvecklar

Under projekteringen är vi inspirerade av riktlinjerna i BoTryggt2030 i syfte att bygga bort brott och bygga in trygghet.

Medarbetare

Magnolia Bostad strävar efter att vara en jämställd arbetsgivare som värnar om medarbetarnas utveckling, hälsa och säkerhet. Samtliga medarbetare signerar bolagets uppförandekod som bland annat styr affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Värde Magnolia Bostad arbetar för att leverera till sina intressenter

Samhällen och kommuner

Hållbara bostadsområden utvecklade med omsorg om gestaltning, trivsel och trygghet.

Bostadsinvestorer

Effektiva förvaltningsenheter med hög ESG-profil, vilket ger förutsägbara intäkter och driftskostnader.

Partners och leverantörer

Samarbetspartner som med hög kompetens driver projekten från förstudie till färdigställande.

Hyresgäster

Funktionella, trygga och yteffektiva bostäder till hyresgästen där det är lätt att leva hälsosamt och miljömedvetet.

Medarbetare

Attraktiv arbetsgivare som värnar om medarbetarnas utveckling, hälsa och säkerhet.

Ägare och finansörer

Hållbar avkastning och värdetillväxt.

En långsiktigt hållbar affär

Vårt produkt erbjudande
– hållbara bostäder över tid

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →

Vårt produkterbudande – hållbara bostäder över tid

Vårt produkterbudande
– hållbara bostäder över tid

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →

Fixfabriken i Majorna, Göteborg, färdigställdes under 2025 och är ett av Magnolia Bostads mest platsförankrade projekt. Vi mötte arkitekten Hugo Löfgren för ett kortare samtal om hur kvarteret tog form och vad som präglade processen.

Vad gör Fixfabriken unik, enligt dig?

– Platsen i sig. Majorna har en stark identitet och Fixfabriken en tydlig industriell historia. Projektet har handlat om att ta vara på det arvet och göra det relevant i en modern stadsmiljö. Det är sällan man får arbeta med en plats som redan bär så mycket karaktär.

Hur skulle du beskriva vad ni har skapat?

– Två homogena kvarter i tegel som genom små utformningsgrepp har fått sin karaktär. Vi har strävat efter en arkitektur som både speglar Majorna och erbjuder bostäder med genomtänkt funktion och lång livslängd.

Hur har ni arbetat med platsens industrihistoria i gestaltningen?

– Detaljplanen för området har tagit upp teglet från de äldre byggnaderna i området samt att balkongräcken är utförda i smide. För våra kvarter har vi förstärkt det industriella genom att använda mörka bruna toner för balkongräcken, fönsterkarmar och takplåt.

Fixfabriken, Majorna

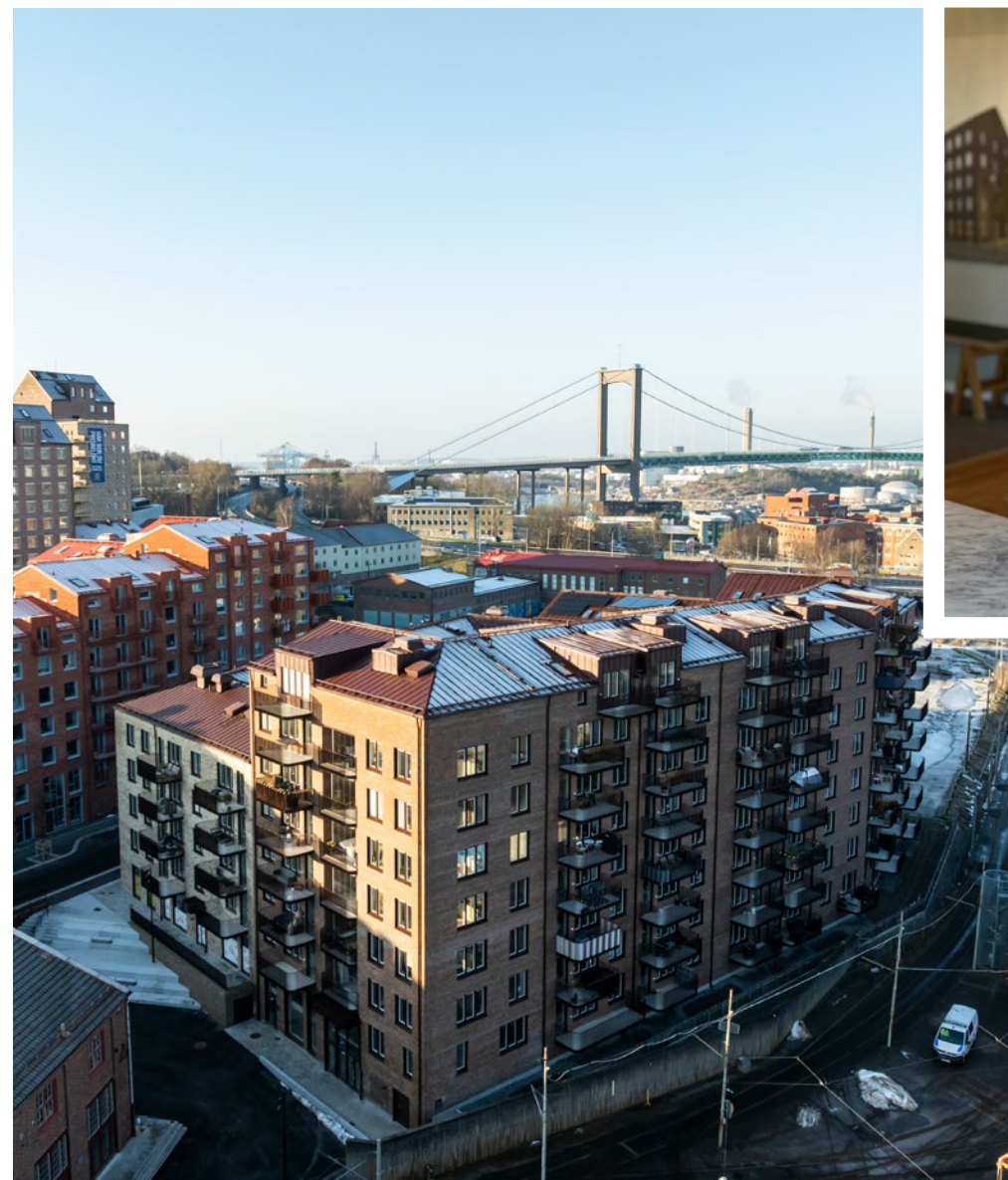
Plats: Majorna, Göteborg

Antal bostäder: ca 412

Upplåtelseform: Hyresrätter och bostadsrätter

Arkitekt: Hugo Löfgren

Köpare (hyresrätter): Sverigehuset AB



Hugo Löfgren, Chefsarkitekt
Magnolia Bostad och ansvarig
arkitekt projekt Fixfabriken
Göteborg

Vårt produkterbudande
– hållbara bostäder över tid

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →

Tegel är ett framträdande material. Varför?

– Att använda tegel i fasader ger ett gediget intryck och man får en byggnad som kräver lite underhåll och som också åldras på ett vackert sätt. Idag straffas tegelfasader i klimatberäkningarna men har samtidigt stora möjligheter till återbruk vilket är positivt. Jag tror att tegel fortsatt kommer vara ett attraktivt fasadmateriäl för sin långa livscykel men det kommer bli viktigt att använda det så att återbruk underlättas. En annan styrka med tegel är att det som material har fördelen av hantverket att mura som ger både upplevelse på långt och nära håll, i Fixfabriken är murningen väldigt väl utförd.

Hur har ni gjort avvägningar mellan kvalitet, ekonomi och genomförbarhet?

– Genom att vara tydliga med vad som skapar mest långsiktigt värde. Grundkvaliteten för projektets utsida är hög och definierad i detaljplanen – vårt mål har varit att insidan ska vara i paritet med utsidan. Det har inneburit smarta prioriteringar där vi balanserat kvalitet, ekonomi och genomförbarhet, utan att tumma på projektets identitet och de kvaliteter som är viktiga för helheten.

Hur har ni arbetat med planlösningarna?

– I markanvisningen fanns ett krav på många små lägenheter, samtidigt som vi i slutna kvarter behövt säkerställa att bostäderna uppfyller krav på sol- och dagsljus. Närheten till spårvagnsdepån och industri-buller har också påverkat vissa lägen. Utifrån dessa förutsättningar har vi arbetat noggrant med dispositionen för att utnyttja kvarteren på bästa sätt och skapa välfungerande bostäder.

”

Genom att vara tydliga med vad som skapar mest långsiktigt värde har vi gjort prioriteringar, men samtidigt hållit fast vid projektets identitet och de kvaliteter som är viktiga för helheten.

Hugo Löfgren
Arkitekt Magnolia Bostad

Påverkar blandade upplåtelseformer utformningen?

– Vi har strävat efter en likvärdig arkitektonisk kvalitet oavsett upplåtelseform. Samtidigt har det funnits tekniska skillnader. Hyresrätterna har exempelvis en tjockare yttervägg på grund av strängare energikrav och rymmer även varsin BmSS-avdelning (bostad med särskild service) med tio lägenheter. Det har inneburit vissa utmaningar, bland annat med avvikande våningsplan.

Finns det skillnad i kvalitet mellan hyresrätt och bostadsrätt?

– Den största skillnaden är att det för köparen av en bostadsrätt har funnits möjlighet att göra inredningsval. Kvalitets- och utförandemässigt finns det inte någon skillnad.



Tegel ger fasaden ett gediget uttryck och åldras vackert över tid.

Vilken styrka ser du att Magnolia utvecklat genom projekt som detta?

– En tydlig styrka är vår förmåga att arbeta platsanpassat och låta arkitekturen ta avstamp i den lokala identiteten. Fixfabriken visar hur väl det fungerar när man gör det konsekvent.

– Projektet har också gett oss värdefulla erfarenheter, som hur man med enkla medel kan skapa variation i en tegelfasad – exempelvis genom olika fogbehandlingar och kulörer. Liksom i flera av våra projekt har vi här utvecklat vår förmåga att hantera stor komplexitet, med kuperad fastighet, varierade taklandskap, olika upplåtelseformer och flera funktioner i samma kvarter.

Det börjar med oss – långsiktig utveckling

Vårt produkterbjudande
– hållbara bostäder över tid →

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling

- En förutsättning för hållbara bostäder är hållbara medarbetare →
- Ansvarsfull bostadsproduktion i nära samarbete med våra köpare →
- Tydliga kliv framåt i vårt hållbarhetsarbete →
- En hållbarhetsstyrning som skapar långsiktig affärsnytta →



En förutsättning för hållbara bostäder är hållbara medarbetare

Vårt produkterbjudande
– hållbara bostäder över tid →

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →

– En förutsättning för
hållbara bostäder är
hållbara medarbetare

– Ansvarsfull bostads-
produktion i nära sam-
arbete med våra köpare →

– Tydliga kliv framåt i vårt
hållbarhetsarbete →

– En hållbarhetsstyrning
som skapar långsiktig
affärsnytta →

På Magnolia Bostad är vi övertygade om att engagerade och kompetenta medarbetare är grunden för att skapa långsiktiga värden för kunder, samhälle och miljö.

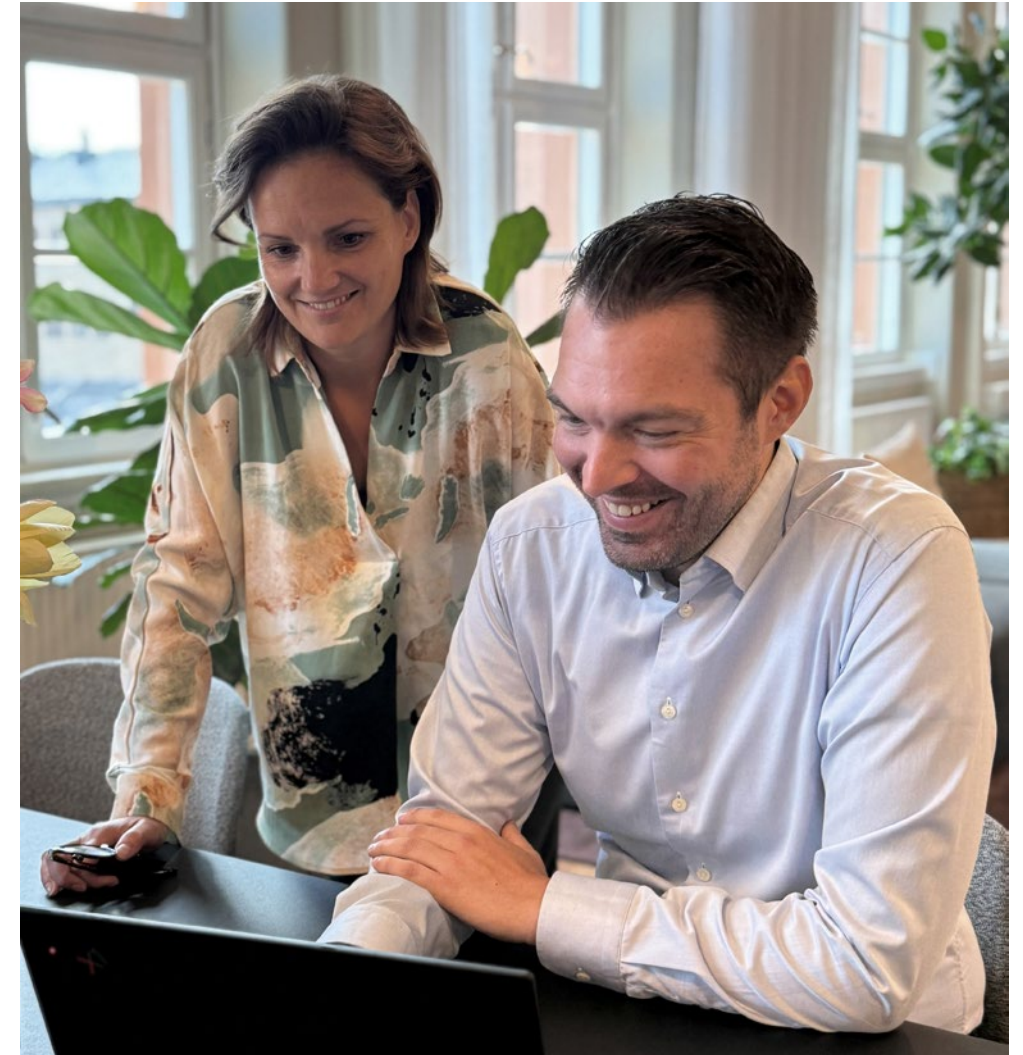
Vårt mål är att skapa en arbetsplats som främjar engagemang, lärande och innovation. Våra kontor i både Göteborg och Stockholm är varma och välkomnande, med en variation av lokaler och mötesplatser som möjliggör nära samarbete mellan avdelningar och kan anpassas efter behov.

Flertalet gånger per år samlas hela bolaget kring Magnolia Labs, vårt interna utbildningskoncept som inspirerar och främjar kontinuerligt lärande. Som specialister på projektledning med lång erfarenhet av bostadsutveckling strävar vi ständigt efter att utveckla både verksamheten och vårt erbjudande.

Magnolia Bostad har som övergripande mål att skapa en god arbetsmiljö för alla anställda. Risker för ohälsa i såväl fysiskt som psykiskt avseende ska förebyggas. En strävan är att alla, oavsett arbetsuppgifter, ska ges möjligheter till både inflytande och utveckling samt till samarbete och sociala kontakter

Under 2025 har vi bland annat haft kunskapshöjande insatser internt inom:

- Arbetsmiljö
- Brandskydd
- HLR (Hjärt- och lungräddning)
- Korruption och mutor



*Elenor Engde, biträdande Chef
Projektutveckling och Sebastian
Danielsson, Koncernredovisnings-
specialist.*

Ansvarsfull bostadsproduktion i nära samarbete med köpare och leverantörer

Under 2025 färdigställde och sålde Magnolia Bostad över 2 284 bostäder. Med 15 000 färdigställda bostäder sedan 2009 har vi både stora möjligheter och stort ansvar i klimatomställningen.

Ett av årets större pågående projekt är kvarteret Ångloket i Knivsta, med cirka 412 hyresrätter och en tydlig hållbarhetsprofil. Projektet utvecklas för Miljöbyggnad Silver och når låg energianvändning genom bergvärme och solceller. Det stationsnära läget minskar bilberoendet och underlättar hållbart resande för de boende.

Projektet genomförs som en forward funding-affär med Nrep vilket ger stabilitet i tidigt skede och skapar förutsättningar för att upprätthålla höga hållbarhetsnivåer. Nrep:s fokus på energieffektivitet och låga utsläpp ligger väl i linje med Magnolia Bostads hållbarhetsstrategi och stärker utvecklingen av klimatsmarta hyresrätter.

Under året tog entreprenören Veidekke över projektet efter konkurs hos tidigare entreprenör och återstartade produktionen i nära samverkan med Magnolia Bostad. Genom detta kunde projektet snabbt stabiliseras och fortsätta mot planerat färdigställande. Veidekkes uppdrag omfattar färdigställandet av den sista etappen med 111 hyreslägenheter samt utvändiga markarbeten. När kvarteret står färdigt kommer Ångloket att omfatta totalt cirka 412 hyresrätter i ett stationsnära läge i Knivsta.

- Vårt produkterbudande
– hållbara bostäder över tid →
- Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →
- En förutsättning för hållbara bostäder är hållbara medarbetare →
 - Ansvarsfull bostadsproduktion i nära samarbete med våra köpare
 - Tydliga kliv framåt i vårt hållbarhetsarbete →
 - En hållbarhetsstyrning som skapar långsiktig affärsnytta →

”

Genom erfarenhet och tydlig kostnadsstyrning i våra projekt kan våra köpare erbjuda långsiktigt hög kvalitet och förhållandevis låga hyror jämfört med andra nyproducerade bostäder.

Simon Edberg
projektutvecklare Magnolia Bostad

”

Vi tackar Nrep och Magnolia Bostad för förtroendet och ser fram emot ett nära samarbete för att leverera hyresrätter i bästa pendlingsläge till Knivstaborna.

Mattias Uppsäll
arbetschef Veidekke



Simon Edberg, projektutvecklare Magnolia Bostad.

Tydliga kliv framåt i vårt hållbarhetsarbete

Under 2025 tog Magnolia Bostad flera tydliga kliv framåt i vårt hållbarhetsarbete. Vi utvecklade vårt första projekt enligt EU-taxonomin, gjorde Miljöbyggnad Silver till en självklar lägstanivå och stärkte vår klimatdata med nya verktyg och arbetsätt.

Vi fortsätter att höja ribban för oss själva, steg för steg. Med fokus på minskad klimatpåverkan, hög transparens och långsiktigt värdeskapande driver vi på för att hållbart byggande ska vara både självklart och konkurrenskraftigt.

Vårt produkterbudande
– hållbara bostäder över tid →

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →

- En förutsättning för hållbara bostäder är hållbara medarbetare →
- Ansvarsfull bostadsproduktion i nära samarbete med våra köpare →

– Tydliga kliv framåt i vårt hållbarhetsarbete

- En hållbarhetsstyrning som skapar långsiktig affärsnytta →



EU Taxonomy

Först ut enligt EU-taxonomin

Under 2025 tog vi ett viktigt steg i vårt hållbarhetsarbete då vi utvecklade vårt första bostadsprojekt i linje med EU-taxonomin, Kista Äng. EU-taxonomin ger ett tydligt och gemensamt ramverk, och för oss handlar det om att utveckla bostäder som håller över tid – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Kista Äng uppfyller högt ställda krav på energieffektivitet, klimatanpassning och långsiktigt värdeskapande för boende, investerare och samhället. Nu är det vår nya standard att alla nya projekt ska följa taxonomin.



Miljöbyggnad Silver lägstanivå

Alla våra projekt ska uppnå minst Miljöbyggnad Silver, vilket innebär krav på energieffektivitet, god inomhusmiljö och materialval. Miljöcertifieringarna stärker projektekonomin, minskar driftkostnaderna och skapar attraktiva och robusta boendemiljöer.

Genom att integrera hållbarhetskrav i våra tidiga beslutsprocesser säkerställer vi att projekten står väl rustade inför kommande regelverk och ökade krav på klimatanpassning.



Tillsammans höjer vi ambitionsnivån

Magnolia Bostad är medlem i flera branschorganisationer och initiativ som driver utvecklingen mot mer hållbara samhällen och minskade utsläpp, bland annat Sweden Green Building Council (SGBC), Hållbart Stockholm 2030 (HS30) Lokalt Färdplan Malmö 2030 (LFM30), och Science Based Targets initiative (SBTi).

Genom medlemskapen deltar vi aktivt i arbetet med kunskapsdelning och utveckling av gemensamma branschstandarder både lokalt, nationellt och planetärt.



SCIENCE
BASED
TARGETS



Hållbarhetsstyrning med kraft att förändra

Vårt produkterbudande
– hållbara bostäder över tid →

Det börjar med oss
– långsiktig utveckling →

– En förutsättning för
hållbara bostäder är
hållbara medarbetare →

– Ansvarsfull bostads-
produktion i nära sam-
arbete med våra köpare →

– Tydliga kliv framåt i vårt
hållbarhetsarbete →

– En hållbarhetsstyrning
som skapar långsiktig
affärsnytta

Under 2025 har Magnolia Bostad tagit flera viktiga steg för att integrera hållbarhet i kärnan av vår affär. En ny hållbarhetspolicy, stärkta processer och bättre data skapar en mer enhetlig, spårbar och effektiv styrning genom hela utvecklingsprocessen. Arbetet syftar till att kombinera hållbarhet och affärsnytta på ett kraftfullt sätt – med snabbare analys, tydligare prioriteringar och arbetssätt som ger mätbar effekt.

Den nya hållbarhetspolicyen tydliggör krav och ansvar i varje fas av projektprocessen. I praktiken innebär det att hållbarhetskraven finns integrerade i samtliga fas 1- och fas 2-avtal, där entreprenören ansvarar för genomförande, dokumentation och verifiering.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad fungerar som en central del av vår uppföljning och säkerställer att projekten utvecklas i linje med våra klimat- och kvalitetsmål. Energieffektivitet och klimatpåverkan styrs genom krav på energiprestanda och klimatberäkningar för både delskedet A1–A5 och hela byggnadens livscykel. Magnolia Bostad säkerställer kvaliteten genom energiberäkningar, provningar och installationstester, och tar vid behov in externa specialister i projektens senare skeden.

Biologisk mångfald och markanvändning hanteras genom grönytefaktorer, växtval som främjar ekosystemtjänster samt utformningsprinciper enligt våra rambeskrivningar. Social hållbarhet stärks genom riskbedömningar vid förvärv, krav på trygghetskapande gestaltning och kontroll av underentreprenörer i enlighet med Bankinitiativet.

”

Genom skarpare krav och en mer konsekvent uppföljning levererar vi projekt som stärker våra kunders affärer och bygger den långsiktiga kvalitet som gör oss till en partner att lita på och med kraft att förändra.

Kent Wiklund
Tf Hållbarhetsansvarig

Digitalisering är en nyckelmöjlighet. När data används som beslutsstöd i kalkyler, projektering och uppföljning ökar precision och kvalitet, vilket ger snabbare beslutsvägar och mer robusta projekt. Genom nära dialog med våra kunder, investerare, ägare, kommuner och andra samarbetspartners säkerställs att våra projekt är attraktiva, relevanta och ansvarsfullt utvecklade över tid. Under året har vi tecknat avtal med Plant, som ger tillförlitlig klimatdata i realtid och gör det möjligt att upptäcka avvikelser tidigt och styra mot lösningar med lägre klimatpåverkan och högre värde.

På sidan 75-89 i vår Hållbarhetsrapport kan du läsa mer om Magnolia Bostads hållbarhetsarbete och vilka av FN:s Globala Mål som påverkar oss i vårt arbete samt våra klimatnyckeltal för 2025. Läs även mer om våra risker på sidan 32-34.



Vår projektutvecklings- verksamhet

Att samarbeta med oss →

Byggrättsportföljen – grunden
för vår affär →

Bostadsprojekt i produktion →

Färdigställda bostadsprojekt →

Att samarbeta med oss

Byggrättsportföljen – grunden
för vår affär →

Bostadsprojekt i produktion →

Färdigställda bostadsprojekt →

”

Vi är mycket nöjda med samarbetet, som har präglats av öppen dialog, gemensamt ansvar och ett starkt partnerskap. Tillsammans har vi levererat ett projekt som möter både affärsmål, tidplan och höga kvalitetskrav.

Morten Wettergren,
Asset Manager,
Obligo Real Estate AB



Projektet Lindens Park,
Kungsbacka.

Att samarbeta med oss – struktur, ansvar och genomförandekraft

Magnolia Bostad har lång erfarenhet av att utveckla och leverera komplexa bostadsprojekt, från tidig projektutveckling till färdigställande och överlämning enligt överenskomna villkor.

– I projektet Lindens Park tog vi ett fullt helhetsansvar genom hela genomförandet – med en strukturerad process, transparent rapportering och proaktiv hantering av utmaningar längs vägen, säger Henrik Meeths, Investeringschef på Magnolia Bostad. Leveransen skedde enligt plan vad gäller tid, kvalitet och budget, och överlämningen till Obligo genomfördes mycket smidigt och enligt de villkor vi kommit överens om.

– Forward funding-strukturen fungerade väl tack vare en gemensam målbild från start och tydliga ramar för samarbetet. Samarbetet byggdes på ömsesidigt förtroende, tydlig kommunikation och ett gemensamt fokus på att skapa långsiktigt hållbara och lättförvaltade bostäder.

– Magnolia arbetar med starka specialistteam inom projektledning och utveckling, där nyckelkompetenser samverkar genom hela projektprocessen. Genom vår erfarenhet av utvecklingsprojekt i hela landet – från förstudier till färdigställande – skapar vi värde för både fastighetsägare och framtida boende. Vår målsättning är att leverera projekt som kombinerar kvalitet, funktion och långsiktighet, med tydligt fokus på affären och värderingsstyrt ledarskap, säger Henrik Meeths.

Att samarbeta med oss

Byggrättsportföljen – grunden för vår affär →

Bostadsprojekt i produktion →

Färdigställda bostadsprojekt →



Projektet Lindens Park, Kungsbacka.



” När struktur, samarbete och tydliga mål möts skapas projekt som levererar värde på lång sikt.

Henrik Meeths
Investeringschef
Magnolia Bostad

Byggrättsportföljen – grunden för vår affär

Att samarbeta med oss →

Byggrättsportföljen – grunden
för vår affär

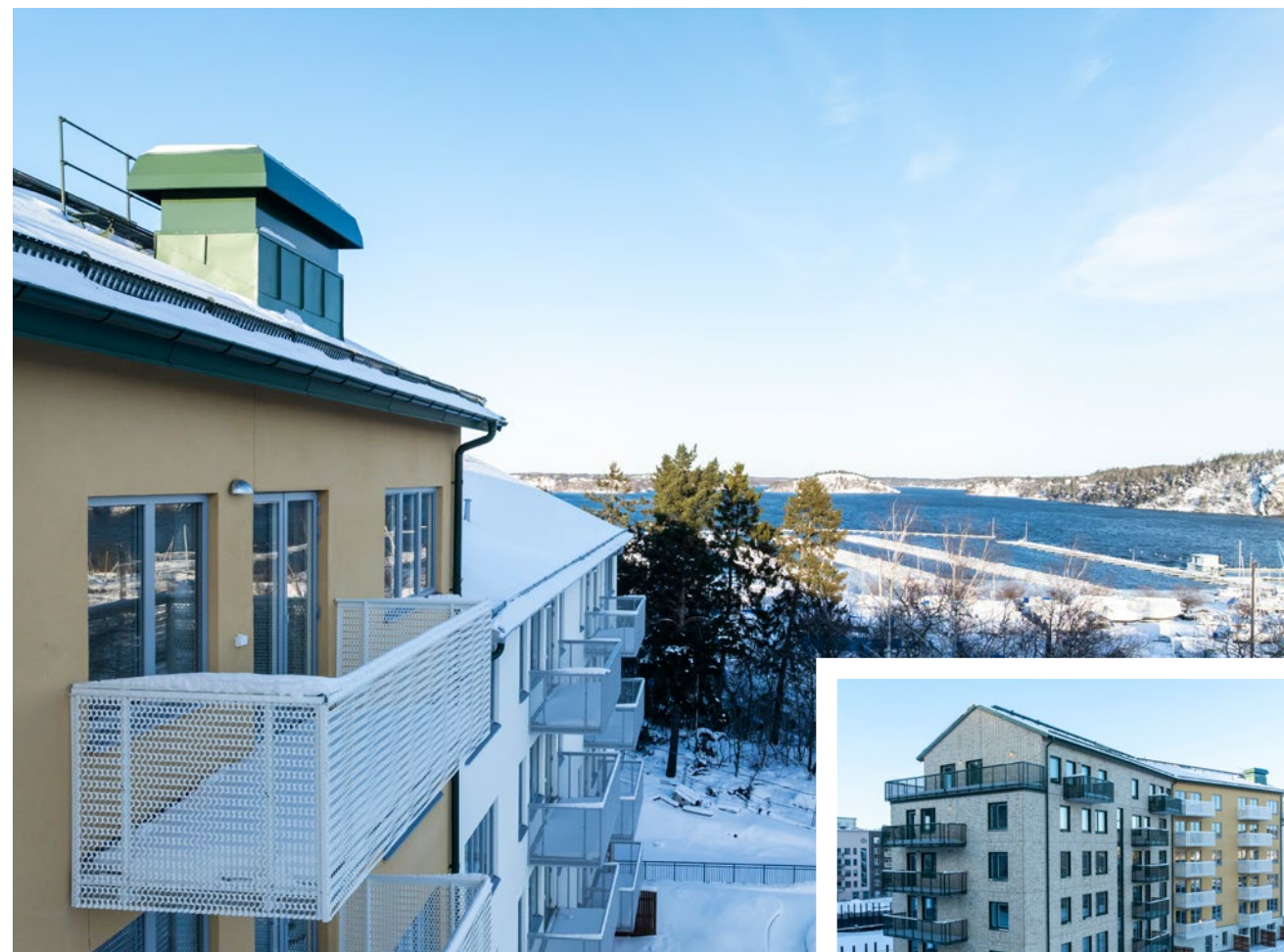
Bostadsprojekt i produktion →

Färdigställda bostadsprojekt →

Magnolia Bostad har en av Sveriges största bostads- och byggrättsportföljer, med drygt 8 800 byggrätter per 31 december 2025. Majoriteten av byggrätterna avser hyresrätter och är lokaliserade i Sveriges storstadsregioner, i linje med bolagets strategi för långsiktig och hållbar utveckling. Cirka 60 procent av byggrätterna har lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger en stark grund för fortsatt värdeskapande genom hela utvecklingskedjan – från markförvärv till färdigställda bostäder.

Vi söker främst färdiga – eller nära färdiga – bostadsbyggrätter i Sveriges storstadsregioner, där planförsättningar och genomförbarhet är tydliga. Fokus ligger på projekt som kan utvecklas med god kontroll över tid, kostnad och kvalitet, och som bidrar till långsiktigt värdeskapande i tillväxtområden. Genom forward funding och samarbete med institutionella investerare har vi sedan 2009 utvecklat bostäder till ett värde av cirka 30 miljarder kronor. Modellen ger förutsättningar för hållbara och energieffektiva bostäder som möter efterfrågan över tid.

Vår styrka ligger i vår förmåga att identifiera och förvärva attraktiva byggrätter i ett tidigt skede. Med ett brett kontaktnät och en stark närvaro på marknaden kombinerar vi lång erfarenhet av bostadsutveckling med strukturerade och effektiva processer.



I ett vattennära läge intill Mälaren i Slagsta Strand, Botkyrka, har Magnolia Bostad färdigställt 77 yteffektiva lägenheter om 1 – 5 rok.

Bostadsprojekt i produktion

Magnolia Bostad hade per den 31 dec 2025 pågående projekt i produktion omfattande cirka 1 396 bostäder. Av de produktionsstartade bostäderna är 1 274 sålda och 122, ännu ej sålda.

Ett aktuellt exempel på vår genomförandeförmåga är projektet i Kista Äng i Stockholm som utvecklas genom en forward-funding affär tillsammans med Hines. När Hines förvärvade projektet i april 2025 markerade det deras första investering på den svenska bostadsmarknaden. Projektet illustrerar vår roll som långsiktig och pålitlig partner i forward funding-affärer – där nära samarbete, strukturerad projektledning och gemensamt fokus på kvalitet skapar värde för både investerare och boende.

Forward funding-strukturen innebär att projektet är sålt samtidigt som Magnolia Bostad ansvarar för projektledning och genomförande fram till färdigställande. Enligt Hines har vårt strukturerade arbetssätt och proaktiva samarbete varit avgörande för projektets goda framdrift och riskkontroll. Hög kunskapsnivå och ett proaktivt samarbetsklimat har varit starkt bidragande till ett framgångsrikt genomförande. Projektet är i linje med plan och beräknas färdigställas i januari 2027.

Att samarbeta med oss →

Byggrättsportföljen – grunden för vår affär →

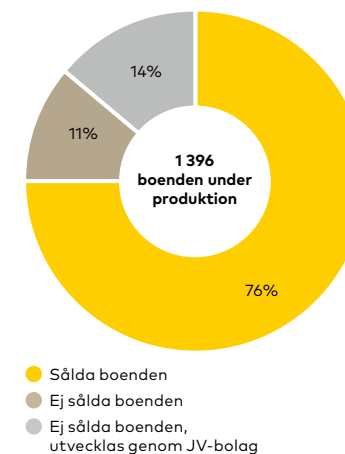
Bostadsprojekt i produktion

Färdigställda bostadsprojekt →



Kista Äng, endast 15 minuter med tunnelbana från Stockholm Central, med närhet till starka arbetsplatsområden och fortsatt kommunal utveckling. Läget i kombination med en växande befolkning och investeringar i samhällsservice, skapar goda förutsättningar för långsiktig värdetillväxt och stabil hyresutveckling.

Boenden under produktion 25-12-31



Färdigställda bostadsprojekt

Under 2025 färdigställde Magnolia Bostad 2 284 bostäder. Under de kommande tolv månaderna bedömer vi att cirka 730 bostäder kommer att färdigställas.

Sedan starten 2009 har vi utvecklat och färdigställt över 15 000 bostäder i Sveriges tillväxtregioner. Tillsammans med långsiktiga kapitalstarka partners skapar vi hållbara och attraktiva bostäder med fokus på kvalitet, effektivt genomförande och stabil avkastning.

Att samarbeta med oss →

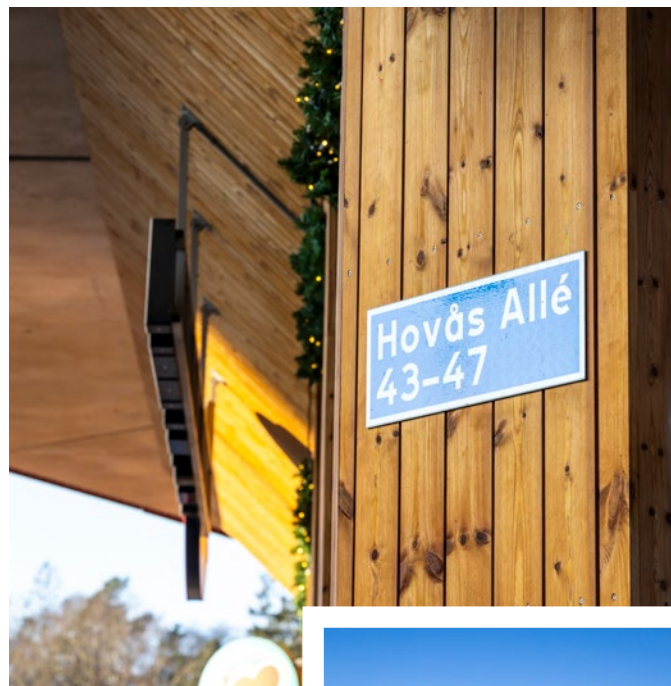
Byggrättsportföljen – grunden för vår affär →

Bostadsprojekt i produktion →

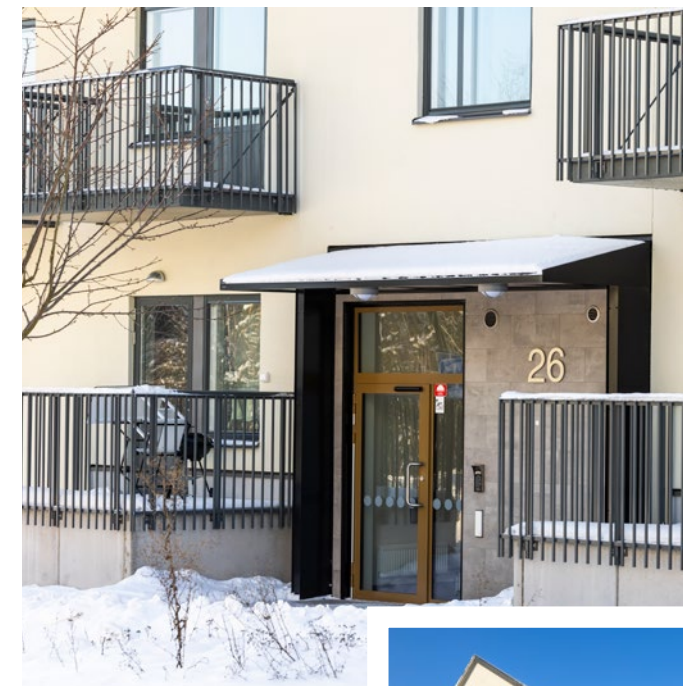
Färdigställda bostadsprojekt

Färdigställda bostadsprojekt 2025

- Nya Hovås, Göteborg, 184 lgh
- Lindens park, Kungsbacka, 356 lgh
- Hasseludden, Nacka, 60 lgh
- Ursvik 3 Tornet, Järfälla, 177 lgh
- Söderbymalm, Haninge, 346 lgh
- Fixfabriken, Majorna Göteborg, 222 lgh
- Öresjö Ängar Centrum 4A-B, Borås, 157 lgh
- Upplands Bro, Brogårdstaden, 416 lgh



Nya Hovås, Göteborg
Upplåtelseform: Hyresrätt
Antal lägenheter: 184
Färdigställt: 2025



Bro etapp 2, Upplands Bro
Upplåtelseform: Hyresrätt
Antal lägenheter: 416
Färdigställt: 2025



Finansiering

Koncernens finansiering →

Projektfinansiering →

Koncernens finansiering

Att säkerställa kapital till attraktiva villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur är en central del av hur vi driver och utvecklar verksamheten. Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer.

Vi arbetar för att uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur och minsta möjliga riskexponering. Finansiering behövs redan under den initiala utvecklingsfasen, där kapital krävs till markförvärv och förädlingsarbete.

Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om. I de fall vi köper en fastighet som inte har detaljplan kan planarbete och fastighetsombildning ta flera år. Fastigheter som förvärvas med lagakraftvunnen detaljplan kan däremot ofta produktionsstartas inom kort, ibland i direkt anslutning till förvärvet.

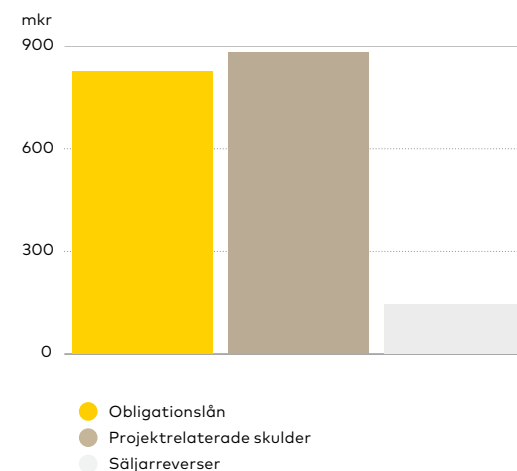
Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter och för andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten. Markförvärv finansieras initialt med Magnolia Bostads revolverande kreditfacilitet eller säljarreverser. Tillträdde fastigheter finansieras vanligtvis med olika projektrelaterade lån.

Koncernens finansiering

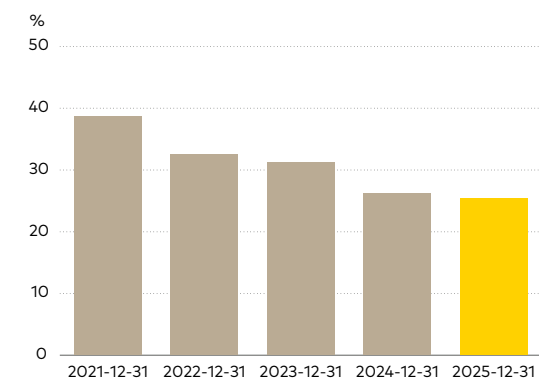
Projektfinansiering →

Nyckeltal finansiering, 31 december	2025	2024
Eget kapital, mkr	749	914
Likvida medel, mkr	202	128
Räntebärande skulder, mkr	1 808	2 164
Outnyttjade krediter, mkr	276	235
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	-202	-221
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	258	63
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	18	-45
Soliditet, %	25,4	26,2
Finansnetto, mkr	-227	-296
Genomsnittlig ränta, %	9,2	9,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exklusive handpenningar), antal år	2,0	0,8

Upplåningsform 2025-12-31



Soliditet, procent, 2025-12-31



Koncernens finansiering

Projektfinansiering →

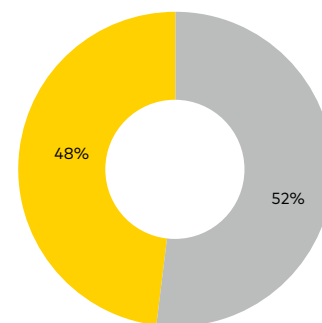
Koncernens finansiering per den 31 december 2025

Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgjordes av obligationslån med ett nominellt värde om 825 miljoner kronor 31 december 2025. Utöver obligationen består Magnolia Bostads räntebärande skulder av projektrelaterade skulder om 882 mkr och säljarreverser om 145 mkr. Magnolia Bostad har även utnyttjade krediter om 276 mkr varav 29 mkr avser utnyttjade byggnadskreditiv och 247 mkr avser utnyttjad kreditfacilitet.

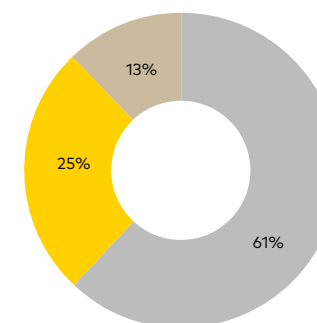
Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,2 procent jämfört med 9,3 procent vid årsskiftet 2024. Kapitalbindning, exklusive handpenningar, uppgick till 2,0 år per 31 december 2025, jämfört med 0,8 år per 31 december 2024. Soliditeten uppgick till 25,4 procent (26,2).

Genom att arbeta långsiktigt med banker och andra kreditgivare, påbörjas refinansieringsarbete för större lån senast nio månader före förfall.

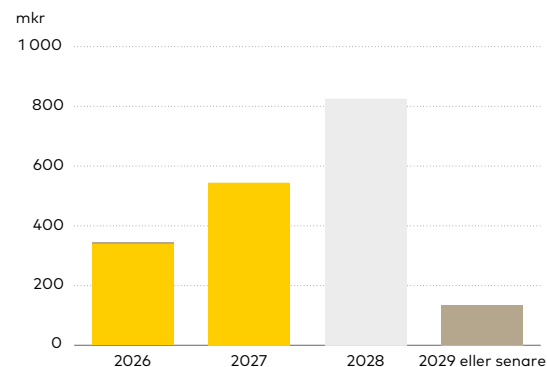
Obligationslånet omfattas av covenant som innebär att koncernens soliditet långsiktigt inte får understiga 25%. Fram till och med sista september 2026 är covenantkravet för obligationen temporärt nedsatt till 20% i enlighet med villkoren vid upptagandet av obligationen.

Säkerställning av krediter 2025-12-31

- Ikke säkerställda krediter
- Säkerställda krediter

Kapitalförsörjning 2025-12-31

- Räntebärande skulder
- Eget kapital
- Övriga skulder

Förfallostruktur skuld 2025-12-31

- Projektrelaterade skulder
- Obligationslån
- Säljarreverser

Projektfinansiering

Tyngdpunkten av finansieringsbehovet ligger på tiden fram tills Magnolia Bostad frånträder projektet, se bild till höger. Denna tidpunkt ligger före projekten blir byggda eftersom projekten vanligtvis säljs på forward funding. Efter frånträdet övergår finansieringsansvaret för projektet till köparen.

Koncernens finansiering →

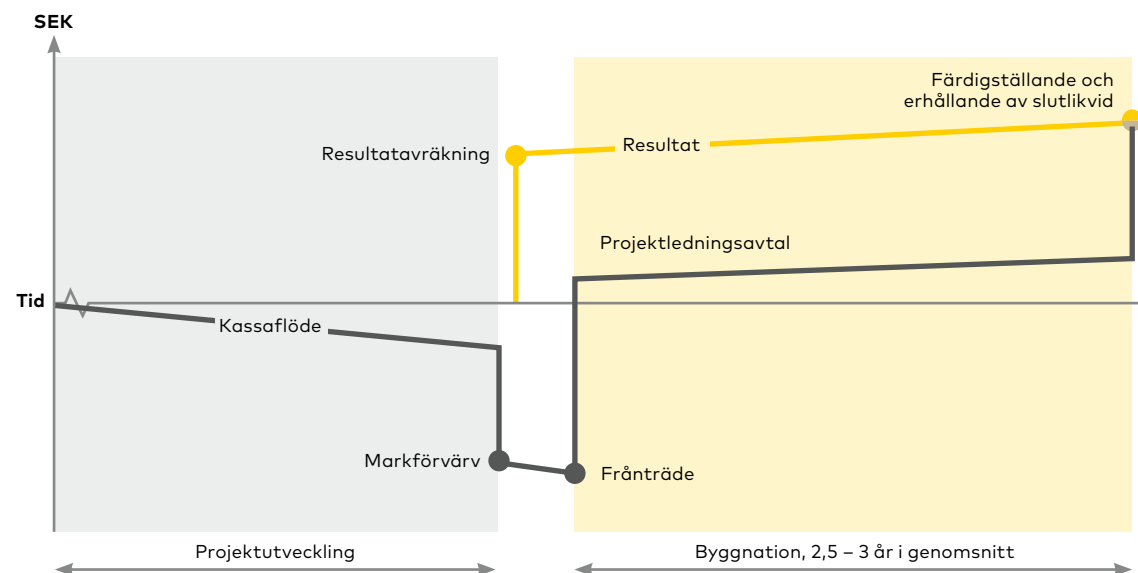
Projektfinansiering

Magnolia Bostad har för perioden efter frånträdet i regel ett projektledningsavtal med köparen, vilket löper tills dess att fastigheten är färdigställd. Projektledningsarbetet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden. Vid färdigställande av fastigheten erhåller Magnolia Bostad slutlikviden.

Försäljning och resultatavräkning sker då bindande köpeavtal och lagakraftvunnen detaljplan finns samt totalentreprenad tecknats.

Tidpunkten för Magnolia Bostads frånträde är ofta vid erhållande av bygglov eller då avstyckning av fastigheten vinner laga kraft. Tiden mellan resultatavräkning och legalt frånträde kan därför variera från projekt till projekt. Vanligen sker frånträdet två till sex månader efter avtalsdagen.

Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas för försäljning.



Illustrationen avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt.

Förvaltningsberättelse och räkenskaper

- [Innehållsförteckning →](#)
- [Förvaltningsberättelse →](#)
- [Koncernens bokslut →](#)
- [Moderbolagets bokslut →](#)
- [Tilläggsupplysningar och noter →](#)
- [Styrelsens försäkran →](#)
- [Revisionsberättelse →](#)
- [Flerårsöversikt →](#)
- [Alternativa nyckeltal →](#)



Innehållsförteckning

	Förvaltningsberättelse		Tilläggsupplysningar och noter		Styrelsens försäkran	66
	Förvaltningsberättelse	29	Not 1 Redovisningsprinciper	43		
	Riskhantering	32	Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar	48	Revisionsberättelse	67
	Koncernens bokslut		Not 3 Finansiella risker och finanspolicy	49		
	Koncernens resultaträkning	35	Not 4 Nettoomsättning	52	Flerårsöversikt	71
	Koncernens rapport över totalresultat	35	Not 5 Leasing – leasegivare	52		
	Koncernens rapport över finansiell ställning	36	Not 6 Leasing – leasetagare	53	Alternativa nyckeltal	74
	Koncernens kassaflödesanalys	38	Not 7 Upplýsning om revisorns arvode och kostnadsersättning	53		
Innehållsförteckning	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	39	Not 8 Ersättningar till anställda	54		
Förvaltningsberättelse →	Moderbolagets bokslut		Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	55		
Koncernens bokslut →	Moderbolagets resultaträkning	40	Not 10 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	55		
Moderbolagets bokslut →	Moderbolagets rapport över totalresultat	40	Not 11 Finansiella intäkter	56		
Tilläggsupplysningar och noter →	Moderbolagets balansräkning	40	Not 12 Finansiella kostnader	56		
	Moderbolagets kassaflödesanalys	41	Not 13 Skatt på årets resultat	56		
Styrelsens försäkran →	Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	42	Not 14 Övriga immateriella tillgångar	57		
Revisionsberättelse →			Not 15 Maskiner och inventarier	57		
Flerårsöversikt →			Not 16 Andelar i intresseföretag och joint ventures	57		
Alternativa nyckeltal →			Not 17 Andra långfristiga fordringar	59		
			Not 18 Exploaterings- och projektfastigheter	59		
			Not 19 Kundfordringar	60		
			Not 20 Övriga fordringar	60		
			Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61		
			Not 22 Likvida medel	61		
			Not 23 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	61		
			Not 24 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder	62		
			Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63		
			Not 26 Ställda säkerheter	63		
			Not 27 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden	63		
			Not 28 Andelar i koncernföretag	64		
			Not 29 Närstående	64		
			Not 30 Händelser efter balansdagen	65		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Moderbolaget

Moderbolaget Magnolia Bostad AB (publ) med säte i Stockholm har en anställd och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen

Koncernen har 32 anställda och bedriver verksamhet inom bostadsbranschen genom utveckling av bostads- och hyresrätter samt samhällsfastigheter. Produktionen upphandlas externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Emitterade ett obligationslån bestående av seniora icke säkerställda obligationer om 825 mkr. Förtida inlösen av samtliga tidigare utestående obligationer om totalt 1 226 mkr. I anslutning till obligationsrefinansieringen erhöles ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

Under december 2025 tillträdde Mats Brandt som ny VD för Magnolia Bostad.

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	416	1 643	305	569	1 268
Bruttoresultat	-108	-580	-147	-226	151
Rörelseresultat	-238	-976	-595	-747	260
Resultat efter finansiella poster	-465	-1 272	-871	-929	75
Årets resultat	-465	-1 247	-868	-863	50
Balansomslutning	2 953	3 489	6 350	6 908	6 219
Eget kapital	749	914	1 978	2 245	2 406
Soliditet, %	25,4	26,2	31,2	32,5	38,7
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	0	0	0	0	0
Antal utestående aktier före utspädning, st	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

¹⁾ Avser styrelsen förslag till utdelning för respektive verksamhetsår.

För information om alternativa nyckeltal se **sidan 74**.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Affärsidé, mål och strategi

Magnolia Bostad utvecklar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Verksamhetsmål

Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värde-tillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Finansiellt mål

Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 25 procent. Soliditeten vid utgången av året uppgick till 25,4% (26,2%).

Vi når våra mål genom utveckling av hela samhällen, bostäder och samhällsfastigheter. Utvecklingen sker för försäljning och vi verkar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och väljer orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan har säkerställts.

Legal struktur

Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2025 av 219 bolag (269).

Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 december 2025 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 32 anställda, 11 kvinnor och 21 män vid kontor i Stockholm och Göteborg.

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga projekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska vara hållbara idag och i generationer framåt. Därför har bolaget ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. En grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet är att agera långsiktigt kring hållbarhet och integrera frågorna i varje del av verksamheten. I enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024 för ÅRL 6 kap 11§ har Magnolia Bostad AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på **sidorna 75-89**.

Ägarförhållanden

Magnolia Bostad AB ägs av HAM Nordic AB, org.nr. 559279-7376, vilket kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådgives av Areim AB.

Resultat, finansiell ställning och kassaflöde*Koncernen*

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgår till 416 mkr (1 643) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har under året vinstavräknat 1 066 boenden (947).

Kostnader för central administration uppgår till –99 mkr (–82) och rörelseresultatet uppgår till –238 mkr (–976).

Finansnettot uppgår till –227 mkr (–296) och är påverkat av kostnader relaterade till obligationsrefinansieringen.

Resultat efter skatt för helåret uppgår till –465 mkr (–1 247). Periodens skatt uppgår till 0 mkr (25).

Balansomslutningen har minskat med 536 mkr till 2 953 mkr (3 489). Minskningen beror framförallt på amorteringar som genomförts i samband med obligationsrefinansieringar samt försäljningar under året.

Koncernens eget kapital uppgår per den 31 december 2025 till 749 mkr (914) med en soliditet om 25,4 procent (26,2). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 0 mkr (0).

Den totala räntebärande låneskulden uppgår per den 31 december 2025 till 1 808 mkr (2 164). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 9,2 procent (9,3). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,0 år (0,8) per den 31 december 2025.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till –202 mkr (–221), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 258 mkr (63) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 18 mkr (–45). Likvida medel per den 31 december 2025 uppgår till 202 mkr (128). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 276 mkr (235).

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –600 mkr (–696). Balansomslutningen uppgår till 2 000 mkr (2 853). Soliditeten i moderbolaget var 59,7 procent (56,1).

[Innehållsförteckning →](#)[Förvaltningsberättelse](#)[Koncernens bokslut →](#)[Moderbolagets bokslut →](#)[Tilläggsupplysningar och
noter →](#)[Styrelsens försäkran →](#)[Revisionsberättelse →](#)[Flerårsöversikt →](#)[Alternativa nyckeltal →](#)

Projektportföljen

Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2025 till 8 786 (10 591). Under 2025 såldes 1 066 (947) bostäder. Under året har 2 284 bostäder färdigställts jämfört med 3 541 bostäder föregående år.

Revisorer

Vid årsstämman den 27 maj 2025 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2026.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete

Magnolia Bostad är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaqs regelverk för emittenter samt ytterligare tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2025 ägde rum den 27 maj. Vid stämman närvarade 1 aktieägare (1) som representerade 100 procent av rösterna (100).

Årsstämman 2025 beslutade bland annat om följande:

- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2024 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna för räkenskapsåret 2024.
- Fastställande av ersättning till revisorer samt att inget styrelsearvode ska utgå till styrelseledamöterna.
- Omval av Erika Olsén, Johan Bengtsson och Therese Rattik och nyval av Martin Belenius och Anders Lif, till ordinarie styrelseledamöter.
- Erika Olsén valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg utsetts.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, ordföranden och den verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsens arbete följer en årlig mötesplan med fast struktur för dagordning vid varje styrelsemöte. Vid styrelsemötena deltar vid behov tjänstemän i bolaget som föredragande. Magnolia Bostads bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat avtal om förvärv av byggrätter för utveckling av ca 200 bostäder i Stockholmsområdet.
- Avyttrat och frånträtt två fastigheter i Östersund.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	1 570 092 386
Årets resultat	-710 409 480

Summa	1 040 006 765
--------------	----------------------

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	1 040 006 765
-------------------------	---------------

Summa	1 040 006 765
--------------	----------------------

Riskhantering

Magnolia Bostad beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av affärsinriktning, affärsbeslut och i sina rutiner.

Det är bolagets uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

Riskvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av sannolikheten för att risken inträffar och påverkan om risken inträffar.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#)

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#) →

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

OMVÄRLDSRISKER

Klimatförändringar

Riskvärdering: låg

Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till att det blir svårare/omöjligt att bygga på vissa platser eller att samhällen behöver utvecklas på ett annat sätt. Projekt riskerar att bli dyrare att försäkra eller finansiera. Klimatförändringar påverkar oss med fysiska risker både akut och långsiktigt, såsom extremväder till risk för havsvattenhöjning. Omställningsrisker påverkar genom ökade kostnader eller resursbrist till följd, se Resursbrist under Omvärldsrisker.

Hantering: Bolaget analyserar idag faktorer kopplade till klimat som behöver utredas i projekten.

Konkurrens

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.

Hantering: Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.

Legala risker

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Verksamheten regleras av ett stort antal lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.

Hantering: Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen och bevakas ändringar i lagar. Bolaget följer den rättspraxis som rör bolagets verksamhetsområden. Dessutom sker en löpande dialog med kommuner och myndigheter.

Makroekonomiska faktorer

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.

Hantering: Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar smat genom att låsa kommersiella villkor tidigt.

Möjlighet att få avsättning för projekt

Riskvärdering: hög

Beskrivning: Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxtorter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra projekt.

Hantering: Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Planprocess risk*Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Risk för att bolaget inte kan erhålla eller erhåller kraftigt försenad detaljplan för byggnation av bostäder i ingångna avtal om förvärv av mark.*Hantering:* Markförhållanden inklusive speciella förhållanden som dagvattenrening, sällsynt djurliv, arkeologiska fynd, miljöaspekter med mera kan stoppa planer eller fördröja. Noggrann due diligence och avtal med förbehåll för motsvarande risker minskar exponeringen. Risker på politisk och tjänstemannanivå är främst risk för tidsförskjutning men kan även påverka om plan erhålls. Nätverk och goda relationer med kommuner kan minska riskerna.**Resursbrist***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden samt olika externa hot kan förorsaka stigande byggpriser och problem med att säkra produktionsresurser. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.*Hantering:* Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter före projektstart och kostnaderna upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.**Värderingar på fastigheter***Riskvärdering:* hög*Beskrivning:* Risk att marknadsvärde av exploateringsfastigheter på balansräkningen är lägre än bokfört värde.*Hantering:* Vid indikation på värdenedgång görs nedskrivningsprövning. Om nettoförsäljningsvärdet understiger bokfört värde sker en nedskrivning.**OPERATIVA RISKER****Affärsmodeller och projekt***Riskvärdering:* hög*Beskrivning:* Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.*Hantering:* Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.**Felaktig arbetsbelastning och ohälsa***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Felaktig arbetsbelastning kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar.*Hantering:* Företaget arbetar förebyggande genom samtal och korrigerande av arbetsbelastning och genom att alla chefer genomgår en arbetsmiljöutbildning. Alla anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring. För att främja hälsa och välmående erbjuds alla medarbetare friskvårdsbidrag och gemensam gruppträning.**Korruption***Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Ett oetiskt agerande eller en dålig hantering av affäretiska risker kan skada bolaget både operativt, finansiellt och ryktesmässigt.*Hantering:* Magnolia Bostad har nolltolerans vad gäller mutor och korruption och bolagets uppförandekod innehåller tydliga riktlinjer och krav mot detta.

Uppförandekoden ingår som en del av introduktionsutbildningen för nyanställda, vilka också bekräftar genom signering att de tagit del av koden. Uppförandekoden speglar bolagets värderingar och innehåller de riktlinjer och krav bolaget ställer på samtliga medarbetare och affärspartners i agerande och uppförande.

Magnolia Bostad har även en policy för identifiering och hantering av intressekonflikter. En visselblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida och intranät, misstänkta överträdelse kan anmälas enligt instruktionerna i visselblåsarfunktionen.

Miljörisker*Riskvärdering:* medel*Beskrivning:* Miljöpåverkan av natur och ekosystem vid utveckling av boenden och samhällen kan bli stor.*Hantering:* Bolaget arbetar utifrån en livscykelanalys där miljöpåverkan identifieras och hanteras i varje steg. Samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Bolaget ställer också krav på sina entreprenörer genom avtal, miljöpolicy och uppförandekod.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Nyckelpersoner

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.

Hantering: Löpande tillse att nödvändig kompetens finns och i den mån det behövs rekrytera eller anlita sådan. Arbeta med kontinuerlig kompetensöverföring. Aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Transaktionsrisker

Riskvärdering: låg

Beskrivning: Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.

Hantering: Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, tidpunkt för förvärv, genomgång av bolag, förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens om de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk

Riskvärdering: hög

Beskrivning: Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller om sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering.

Hantering: Bolaget har fastställt ett finansiellt mål om soliditet som ska följas. Vidare finns ansvar att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Bolaget upprätthåller även kontinuerligt en dialog med flera kreditgivare.

Kreditrisk

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Det föreligger en risk att inte få betalt för de boenden eller fastigheter som avtalats.

Hantering: I hyresrättsaffärer ska motparten vara väl-etablerad och väljas med stor omsorg och vid försäljning av bostadsrätter erhålls diversifiering genom att det är många olika köpare.

Likviditetsrisk

Riskvärdering: hög

Beskrivning: Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.

Hantering: Löpande prognostiseras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Ränterisk

Riskvärdering: medel

Beskrivning: Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.

Hantering: Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen och behov av räntesäkring utvärderas.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	4, 5	416	1 643
Produktions- och driftskostnader	6, 7, 10	-524	-2 223
Bruttoresultat		-108	-580
Central administration	8, 10	-99	-82
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	9	-31	-70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-244
Rörelseresultat		-238	-976
Finansiella intäkter	11	7	16
Finansiella kostnader	12	-234	-312
Resultat före skatt		-465	-1 272
Inkomstskatter	13	0	25
ÅRETS RESULTAT		-465	-1 247
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-464	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-64

[Innehållsförteckning →](#)

[Förvaltningsberättelse →](#)

[Koncernens bokslut](#)

[Moderbolagets bokslut →](#)

[Tilläggsupplysningar och noter →](#)

[Styrelsens försäkran →](#)

[Revisionsberättelse →](#)

[Flerårsöversikt →](#)

[Alternativa nyckeltal →](#)

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Årets resultat	-465	-1 247
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		
Summa övrigt totalresultat	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	-465	-1 247
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-464	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64

Kommentar till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning uppgick till 416 mkr (1643) och rörelseresultatet uppgick till -238 mkr (-976). Årets resultat före skatt uppgick till -465 mkr (-1 272).

Nettoomsättningen kommer primärt från ett antal projektförsäljningar som gjorts under året. Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 371 mkr (1 568). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 27 mkr (30), fakturering till pågående projekt, hyresintäkter samt övriga intäkter bidrog med 19 mkr (45) till omsättningen.

Kostnaderna för central administration uppgår till -99 mkr (-82) påverkat av kostnader relaterat till omstrukturering. Till följd av att

koncernen inte längre utvecklar fastigheter för egen förvaltning redovisas vissa kostnader som tidigare redovisades inom produktions- och driftkostnader nu under central administration, se not 9 för jämförelsetal. Resultat från joint ventures uppgår till -31 mkr (-70) främst påverkat av finansieringskostnader i pågående produktioner.

Finansnettot uppgår till -227 mkr (-296). Finansiella kostnader är påverkat av kostnader hänförliga till obligationsrefinansieringen.

Årets resultat uppgick till -465 mkr (-1 247) och innehåller 0 mkr (25) i inkomstskatter.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Nyttjanderättstillgångar	6	44	30
Maskiner och inventarier	15	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45	30
Andelar i intresseföretag och joint ventures	16	153	239
Fordringar hos joint ventures	29	8	59
Andra långfristiga fordringar	17	55	155
Summa finansiella anläggningstillgångar		216	453
Summa anläggningstillgångar		261	484
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	18	2 163	2 232
Bostadsrätter		4	4
Kundfordringar	19	6	11
Fordringar hos joint ventures	29	85	138
Övriga fordringar	20	225	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7	9
Likvida medel	22	202	128
Summa omsättningstillgångar		2 692	3 006
SUMMA TILLGÅNGAR		2 953	3 489

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning minskade till 2 953 mkr, jämfört med 3 489 mkr i början av året. Minskningen beror framförallt på amorteringar som genomförts i samband med obligationsrefinansieringen samt försäljningar under året.

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 153 mkr (239). Minskningen beror främst på försäljningen av JV Yard som ägdes 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 93 mkr (197). Minskningen beror på att mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats samt amorteringar på aktieägarfinansiering till JVt med Niam har gjorts under året i anslutning till att bostadsrättslägenheter har tillträtts.

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

Magnolia Bostad har ett JV med Heimstaden och ett med KF fastigheter för utveckling av totalt 441 respektive 639 bostäder i Upplands-Bro. Därutöver har Magnolia Bostad ytterligare JVbolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen.

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

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

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av året till 2 163 mkr (2 232). Minskningen drivs av avyttringen av projekten Kista Ång i Stockholm, Bäverbäcken i Tyresö samt bygggrättsförsäljningar. Dessa motverkas av fortsatta investeringar i projekten Öresjö Ångar samt Slagsta Strand som är under uppförande.

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 280 mkr (639) utgör 186 mkr (546) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 144 mkr (424) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvider och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 61 mkr (62).

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	23		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		2 638	2 338
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-2 040	-1 576
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		749	913
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		749	914
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24	1 463	465
Långfristig leasingsskuld	6	40	27
Övriga långfristiga skulder	27	124	112
Summa långfristiga skulder		1 626	605
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	346	1 699
Kortfristig leasingsskuld	6	9	7
Leverantörsskulder		20	7
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	24	122	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	81	122
Summa kortfristiga skulder		578	1 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 953	3 489

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 749 mkr (914) med en soliditet om 25,4 procent (26,2). I samband med obligationsrefinansieringen under februari har Magnolia Bostad erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr.

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

Räntebärande skulder

Under året har samtliga tidigare obligationslån refinansierats med en ny obligation om 825 mkr. Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2025 till 1 808 mkr (2 164). Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 851 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (1 226), projektrelaterade skulder om 882 mkr (737) och säljarreverser om 145 mkr (205).

Projektrelaterade skulder inkluderar finansiering för markförvärv samt byggnadskreditiv och återbetalning sker i samband med Magnolia Bostads frånträde av projekten. Under året har lånefaciliteten om 700 mkr hos Norion Bank förlängts till slutet av 2027, varav 453 mkr är utnyttjade. Samtidigt refinansierades byggnadskreditivet i Öresjö Ängar etapp 4A till ett säkerställt fastighetslån. Tillsammans med obligationsrefinansieringen som genomfördes under början av året har detta medfört att den genomsnittliga kapitalbindningstiden nu uppgår till 2,0 år jämfört med 0,8 år per den 31 december 2024.

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 245 mkr (249).

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Koncernens kassaflödesanalys

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Belopp i mkr	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Löpande verksamheten	1		
Resultat före skatt		-465	-1 272
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures		24	70
Av- och nedskrivningar av tillgångar		89	380
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		0	244
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter		34	162
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		56	20
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-261	-396
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter		-409	-128
Förändring av rörelsefordringar		502	479
Förändring av rörelseskulder		-33	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-202	-221
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investering i förvaltningsfastigheter		0	-381
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	0
Investering i finansiella tillgångar		-15	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		68	13
Försäljning av dotterföretag		206	433
Kassaflöde från investeringsverksamheten		258	63
Finansieringsverksamheten			

Belopp i mkr	Not	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Aktieägartillskott		300	100
Upptagna lån		322	296
Amortering av låneskulder		-591	-422
Amortering av leasingskulder		-13	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18	-45
Årets kassaflöde		75	-203
Likvida medel vid årets början		128	331
Likvida medel vid årets slut		202	128

Erhållen ränta uppgår till 7 mkr (20). Erlagd ränta uppgår till -189 mkr (-281).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -202 mkr (-221). Årets kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 207 mkr (-93).

I samband med frånträde av fastigheten erhåller Magnolia Bostad normalt kostnads- täckning för de investeringar som gjorts i projekten. Delar av projektvinsten kan även likvidmässigt erhållas vid frånträdet. Resterrande 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 redovis-

ning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 258 mkr (63). Under året avyttrades andelarna i JV-Yard vilket innebar ett positivt kassaflöde om 53 mkr. Projekten Kista Äng, Bålsta Gästis och Bäverbäcken har avyttrats vilket efter amortering av relaterad markfinansiering om 143 mkr för Kista Äng inneburit nettolikviditet om 206 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 18 mkr (-45) främst påverkat av obligationsrefinansieringen som redovisas netto under amortering av låneskulder samt amorteringar av markfinansiering i anslutning till frånträden av sålda projekt.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel ink årets resultat	Innehav utan bestämmande inflyttande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	151	2 155	–	–264	–64	1 978
Årets resultat	–	–	–	–1 184	–64	–1 247
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Transaktioner med ägare						
Nyemission	–	–	–	–127	127	0
Aktieägartillskott	–	183	–	–	–	183
Utgående eget kapital 2024-12-31	151	2 338	–	–1 576	0	914

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel ink årets resultat	Innehav utan bestämmande inflyttande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	151	2 338	–	–1 576	0	914
Årets resultat	–	–	–	–465	0	–465
Övrigt totalresultat	–	–	–	0	0	0
Transaktioner med ägare						
Aktieägartillskott	–	300	–	–	–	300
Utgående eget kapital 2025-12-31	151	2 638	–	–2 040	0	749

För mer information, se not 23 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	4, 5	48	26
Summa intäkter		48	26
Central administration	6, 7, 8, 10	-48	-49
Rörelseresultat		0	-23
Finansiella intäkter	11	103	194
Finansiella kostnader	12	-703	-867
Resultat efter finansiella poster		-600	-696
Koncernbidrag	29	-110	-49
Skatt på årets resultat	13	0	0
ÅRETS RESULTAT		-710	-745

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		-710	-745
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-710	-745

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	136	206
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		136	207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	29	1 849	2 599
Övriga fordringar	20	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	0	0
Summa kortfristiga fordringar		1 853	2 604
Kassa och bank	22	11	43
Summa omsättningstillgångar		1 864	2 647
SUMMA TILLGÅNGAR		2 000	2 853

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#)

[Tilläggsupplysningar och noter](#) →

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Moderbolagets balansräkning (fortsättning)

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	151	151
Summa bundet eget kapital		151	151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		180	180
Balanserat resultat		1 570	2 015
Årets resultat		-710	-745
Summa fritt eget kapital		1 040	1 450
Summa eget kapital		1 191	1 602
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	24	783	300
Summa långfristiga skulder		783	300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	24	0	927
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag	29	7	9
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	18	15
Summa kortfristiga skulder		26	951
Summa skulder		809	1 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 000	2 853

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-600	-696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-87	15
Av- och nedskrivningar av tillgångar	570	692
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-117	11
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	259	-35
Förändring av rörelseskulder	2	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144	-37
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	300	100
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	-475	-258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175	-158
Årets kassaflöde	-31	-196
Likvida medel vid årets början	43	237
Likvida medel vid årets slut	11	43

Erhållen ränta uppgår till 1 mkr (2). Erlagd ränta uppgår till -91 mkr (-158).

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och
noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	151	180	1 833	2 164
Årets resultat	-	-	-745	-745
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Transaktioner med ägare				
Errhållna aktieägartillskott	-	-	183	183
Utgående eget kapital 2024-12-31	151	180	1 271	1 602
Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	151	180	1 271	1 602
Årets resultat	-	-	-710	-710
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Transaktioner med ägare				
Aktieägartillskott	-	-	300	300
Utgående eget kapital 2025-12-31	151	180	860	1 191

För mer information, se not 23.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#)

[Tilläggsupplysningar och
noter](#) →

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Magnolia Bostad AB, org. nr. 556797-7078, med säte i Stockholm är dotterbolag till HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm, Sverige. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 9 april 2026 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 27 maj 2026.

Moderbolag i den största koncernen som Magnolia Bostad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är HAM Nordic AB org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm. Magnolia Bostad AB:s huvudkontor är beläget på Döbelngatan 24, Box 5853, 113 52 Stockholm.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS®) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och

koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsor-

ganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid rörelseförvärv fördelas Goodwill till kasagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (även benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Inom koncernen finns två bolag, Magnolia Holding 4 AB, org.nr. 559114-8415, och Magnolia Hotellutveckling 2 AB, org.nr. 559125-7604, där minoritetsägande förekommer. Minoritetsinnehavet bedöms vara oväsentligt för koncernen som helhet.

Redovisning av bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad konsoliderar bostadsrättsföreningar under byggtiden och fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och kontrollen bedöms övergå. Ej tillträdde bostadsrätter redovisas som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Redovisning av Samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet. Joint ventures är arrangemang där Magnolia Bostad har en rätt till nettotillgångarna och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Segment

Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Magnolia Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande anses Magnolia Bostad endast bestå av ett segment.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången över-

förs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokeras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal
Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindan-

de avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrektera de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till exempelvis framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Försäljning av bostadsrätter

Via bostadsrättsföreningen tecknas avtal med bostadsrättsköparen om förvärv av nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

Leasing – leasegivare

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Leasing – leasetagare

Som leasetagare redovisas nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för de allra flesta

leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna och räntekostnader för leasingkulder redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till rättedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens ursprungliga värde. Nyttjanderättstillgångarna skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den implicita räntan om den kan fastställas annars används den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader linjärt över perioden. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderättstillgången. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med

innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella och immateriella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter innehåller i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång när bindande avtal föreligger. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för

att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av tidpunkten för betalning är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventalförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företags kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiellt instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan: *Skuldinstrument* är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehåller syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Fallissemang definieras som fordringar där en väsentlig del av förpliktelsen är försenad med mer än 90 dagar. Individuell bedömning och reservering görs.

Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emit-

tentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell

rapporteringens rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt

Årsredovisningslagen, ÅRL. Fordringar i moderbolaget består till stor del av fordringar på dotterbolag vilka redovisas till anskaffningsvärde. Ratingbaserade nedskrivningsmodeller tillämpas.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Magnolia Bostad har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Magnolia Bostadsresultat eller finansiellaställning i väsentlig omfattning.

[Innehållsförteckning →](#)

[Förvaltningsberättelse →](#)

[Koncernens bokslut →](#)

[Moderbolagets bokslut →](#)

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran →](#)

[Revisionsberättelse →](#)

[Flerårsöversikt →](#)

[Alternativa nyckeltal →](#)

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavräkning projekt (fastighet)

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersätt-

ningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av not 17 – Andra långfristiga fordringar och not 20 – Övriga fordringar.

I vissa projekt kan köparen erhålla statliga stöd, däribland energistöd. Då sådana stöd kan vara förenade med krav på återbetalning, exempelvis om projektets slutliga energiprestanda avviker från stödets villkor, kan detta indirekt påverka koncernens ersättning inom ramen för ingångna avtal. Koncernen gör en löpande bedömning av hur eventuell återbetalningsskyldighet hos köparen kan påverka koncernens rörliga ersättningskomponenter och redovisade intäkter i berörda projekt.

Resultatavräkning nyttjanderätter (bostadsrätter)

Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för

bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Intäktsredovisning projektledning

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande och metoden för bedömning skiljer sig åt beroende på avtalstyp. För fastprisavtal periodiseras intäkter linjärt över avtalad projekttid, vilket återspeglar att projektledningsinsatsen bedöms fördelas jämnt under projektets gång. För avtal med löpande räkning redovisas intäkter i takt med att arbetet utförs och faktureras baserat på faktiskt nedlagd tid, vilket direkt återspeglar färdigställandegraden.

Värdering av exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som lagertillgångar vilket innebär att de tas upp till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet bedöms normalt utifrån projektets kalkyl som uppdateras kvartalsvis med sikt på bedömda ytor, kostnadsuppskattningar och marknadsförutsättningar. Detta innebär att företagsledningen behöver göra antaganden och uppskattningar av detaljplaner, prisutveckling i entreprenadbranschen,

hyresnivåer och direktavkastningskrav vilka kan komma att avvika från utfall.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under året har inga förvärv genomförts.

Tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillningar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillningar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalet soliditet. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, såsom lånekonventioner, för just det nyckeltalet.

Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och

slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 160 mkr. Kortsiktigt kan koncernens kassa vara lägre. Om likviditeten beräknas underskrida 160 mkr ska investeringsbeslut med likviditetspåverkan över 25 mkr fattas av styrelsen. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 202 mkr

(128). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 276 mkr (235).

Nedan visas en löptidsanalys för finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Löptidsanalys 2025-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	498	675	840	0	136
Leasingskulder	13	12	12	14	12
Leverantörsskulder	20	-	-	-	-
Övriga skulder	126	79	0	45	0
Summa	656	765	852	60	148

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Löptidsanalys 2024-12-31	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	1 786	355	3	3	163
Leasingskulder	9	7	6	11	12
Leverantörsskulder	7	-	-	-	-
Övriga skulder	126	26	28	58	-
Summa	1 928	388	37	73	175

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0-1 år om 498 mkr (1 786) inträffar 429 mkr (1 734) inom 6 månader och 69 mkr (52) efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekt där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde då försäljningslikvid erhålls från köpare av projektet. Projektfinansiering samt byggnadskreditiv bedöms kunna refinansieras vid förfall.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 25 procent. En högre soliditet gör Magnolia Bostad till en stabilare låntagare.

Utestående obligationer innehåller vissa begränsningar för vilken typ av skuld som får tas upp. Enligt villkoren för utestående obligationen måste koncernens soliditet vid lånetillfället uppgå till minst 30 procent, beräknat pro forma inklusive relevant lån, för att Magnolia Bostad ska få ta upp ny obligationsskuld eller annan skuld som ska vara paripassu eller efterställd befintliga obligationer. Inga begränsningar avseende upptagande av projektrelaterade skulder finns i villkoren för utestående obligationer.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 585 mkr (976). Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Majoriteten av fordringar från fastighetsförsäljningar är koncentrerade mot några större etablerade fastighetsaktörer som Heimstaden, Hines och Trenum.

Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras. Rättingbaserad nedskrivningsmodell tillämpas. Medel på kassakonton samt eventuella placeringar får inte överstiga 750 mkr i exponering mot en och samma bankkoncern.

Marknadsrisk

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid för projektutveckling och en längre räntebindning för fastigheter under egen förvaltning.

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till -220 mkr (-296) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 9,2 procent (9,3). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med cirka 15 mkr (19).

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen

kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2025 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 25 procent. Soliditeten per 31 december 2025 var 25,4 procent (26,2).

- Innehållsförteckning →
- Förvaltningsberättelse →
- Koncernens bokslut →
- Moderbolagets bokslut →
- Tilläggsupplysningar och
noter
- Styrelsens försäkran →
- Revisionsberättelse →
- Flerårsöversikt →
- Alternativa nyckeltal →

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2025-12-31 Koncernen	Finansiella till- gångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos joint ventures	-	93	-
Andra långfristiga fordringar	-	55	-
Kundfordringar	-	6	-
Övriga fordringar	-	225	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	4	-
Likvida medel	-	202	-
Summa	-	585	-
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 463
Skulder till joint ventures	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	124
Leasingskulder	-	-	49
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	346
Leverantörsskulder	-	-	20
Övriga kortfristiga skulder	-	-	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	27
Summa	-	-	2 151

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 765 mkr (1 087) jämfört med

bokfört värde om 783 mkr (1 242). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel,

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2024-12-31 Koncernen	Finansiella till- gångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värde- rade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos joint ventures	-	197	-
Andra långfristiga fordringar	-	155	-
Kundfordringar	-	11	-
Övriga fordringar	-	483	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2	-
Likvida medel	-	128	-
Summa	-	976	-
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	465
Skulder till joint ventures	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	112
Leasingskulder	-	-	34
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 699
Leverantörsskulder	-	-	7
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	35
Summa	-	-	2 353

leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig

ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Not 4 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter från avtal med kunder	404	1 615	48	26
Hysesintäkter	13	28	-	-
Summa	416	1 643	48	26
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	371	1 568	-	-
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	371	1 568	-	-
Projektledningsintäkter	27	30	-	-
Fakturering till projekten	6	18	-	-
Övriga intäkter	0	0	48	26
Summa intäkter redovisade över tid	33	47	48	26
Summa intäkter från avtal med kunder	404	1 615	48	26

Intäkter från två (3) av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter.

Kassaflöde från försäljning av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding, då Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Delar av projektvinsten kan även erhållas likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut.

Efter försäljning och frånträde av projekt har Magnolia Bostad ett projektledningsavtal som löper till dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden.

Vid försäljning av byggrätter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde. Övriga intäkter, såsom hyra och fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Not 5 Leasing – leasegivare

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operatiöna leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avtalade hyresintäkter				
inom ett år	19	7	-	-
inom två år	0	0	-	-
inom tre år	-	-	-	-
inom fyra år	-	-	-	-
inom fem år	-	-	-	-
Efter fem år	-	-	-	-
Summa framtida leasingintäkter	19	7	-	-

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 13 (28) mkr.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Not 6 Leasing – leasetagare

Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för parkeringsplatser för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver

sin verksamhet. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderättstillgångar.

	Koncernen	
	2025	2024
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående redovisat värde	30	46
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	30	1
Avskrivningar	-14	-18
Uppsagda kontrakt	-1	0
Utgående redovisat värde	44	30

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

	Koncernen	
	2025	2024
Leasingskuld		
Ingående redovisat värde	34	52
Tillkommande	30	1
Räntekostnad	4	3
Betalningar	-17	-22
Uppsagda kontrakt	-2	0
Utgående redovisat värde	49	34
Kortfristig leasingskuld	9	7
Långfristig leasingskuld	40	27

Förfallostruktur för leasingskulder framgår av not 3 – Finansiella risker och finanspolicy.

	Koncernen	
	2025	2024
Redovisat i resultaträkningen		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-14	-18
Räntekostnad på leasingskuld	-4	-3
Kostnad för korttidsleasing	0	0
Kostnad för leasing av lågt värde	0	0
Kostnad för variabla leasingavgifter	0	0
Intäkt för vidareuthyrning av Nyttjanderättstillgångar	4	4
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	-13	-17

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-2,0	-2,5	-2,0	-2,5
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga uppdrag	-0,2	0	0	0
Summa	-2,2	-2,5	-2,0	-2,5

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppdrag som det ankommer på bolagets

revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppdrag.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Not 8 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2025		2024	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-23	-34	-16	-84
(varav tantiem o dyl)	(-4)	(-5)	(-4)	(-23)
Sociala kostnader	-7	-16	-4	-25
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-3	-7	-3	-12
Summa	-32	-56	-23	-121

Vissa av bolagets personalkostnader aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget			
	2025		2024	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-5	0	-5	0
(varav tantiem o dyl)	(-1)	(0)	(-2)	(0)
Sociala kostnader	-2	0	-2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	0	-1	0
Summa	-7	0	-9	0

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2025, tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Erika Olsén, styrelsens ordförande	-	-	-
Johan Bengtsson, ledamot	-	-	-
Therese Rattik, ledamot	-	-	-
Henrik Brinck Landelius, fd. styrelsesuppleant	-	-	-
Anders Lif, ledamot	-	-	-
Martin Belenius, ledamot	-	-	-
Johan Tengelin, fd. verkställande direktör	-3 458	-1168	-936
Mats Brandt, verkställande direktör	-265	0	0
Övriga ledande befattningshavare, 5 personer	-15 678	-2 359	-1804
Summa	-19 401	-3 526	-2 740

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2024, tkr	Grundlön/ styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- premier
Erika Olsén, styrelsens ordförande	-	-	-
Johan Bengtsson, ledamot	-	-	-
Therese Rattik, ledamot	-	-	-
Henrik Brinck Landelius, styrelsesuppleant	-	-	-
Anders Lif, styrelsesuppleant	-	-	-
Martin Belenius, styrelsesuppleant	-	-	-
Johan Tengelin, verkställande direktör	-3 296	-1 717	-905
Övriga ledande befattningshavare, 3 personer	-7 975	-2 743	-1 658
Summa	-11 271	-4 460	-2 563

För mer information se även not 29 – Närstående.

[Innehållsförteckning →](#)

[Förvaltningsberättelse →](#)

[Koncernens bokslut →](#)

[Moderbolagets bokslut →](#)

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran →](#)

[Revisionsberättelse →](#)

[Flerårsöversikt →](#)

[Alternativa nyckeltal →](#)

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medelantal anställda	34	71	1	1
(varav män)	(22)	(43)	(1)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelsen	5	3	5	3
(varav män)	(3)	(1)	(3)	(1)
VD och ledande befattningshavare	6	4	6	4
(varav män)	(5)	(3)	(5)	(3)

Ersättning styrelse

På årsstämman 2025 beslutades att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2025.

Ledande befattningshavare

Ledningsgruppen bestod av 6 personer (4) den 31 december 2025, verkställande direktör, CFO, COO, Investeringschef, Affärsutvecklingschef och Projektutvecklingschef.

Lön och övriga förmåner för VD och ledande befattningshavare fastställs av Magnolia Bostad AB:s styrelse.

Ersättning och förmåner

För VD, övriga ledande befattningshavare och övriga anställda utgår fast och rörlig lön.

Pensioner

Personer i gruppen ledande befattningshavare samt övriga anställda har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under

anställningstiden erlägga en årlig premie.

Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna, och avkastning därpå, tas ut som pension.

Uppsägning

VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 9 månader. Den månatliga ersättningen till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den genomsnittliga månadsinkomsten från fast och rörlig lön under det senaste anställningsåret.

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	-31	-70	-	-
Summa	-31	-70	-	-

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer -31 mkr (-23) från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, -8 mkr (-2) från Bro Mälarstrand Bostad AB som bolaget äger tillsammans med KF

Fastigheter Bostad AB, 7 mkr (32) Magnolia projekt 625 AB som bolaget äger tillsammans med Niam VII Luxembourg S.A R.L. För mer information se **not 16 – Andelar i intresseföretag och joint ventures**

Not 10 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Driftskostnader	-15	-23	-	-
Produktionskostnader	-435	-1 805	-	-
Övriga externa kostnader	-38	-57	-39	-41
Personalkostnader	-47	-40	-9	-8
Av- och nedskrivningar	-89	-380	0	0
Summa	-623	-2 305	-48	-49

Till följd av att bolaget inte längre bedriver egen förvaltning redovisas vissa bolagsövergripande kostnader från och med 2025 under central administration istället för produktions- och driftskostnader. Hade samma fördelning tillämpats föregående år hade produktions- och driftskostnader uppgått till -2 187 mkr och central administration till -118 mkr. Av årets produktionskostnader om totalt -435 mkr avser -405 mkr (-1 761) kostnader för sålda exploaterings- och projektfastigheter. Av årets av- och nedskrivningar om totalt 89 mkr avser 86 mkr (-316) nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter (se not 18). Personalkostnader är redovisade netto efter aktivering av eget upparbetat arbete i projekt om 38 mkr (77).

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	2	4	1	2
Ränteintäkter, intresseföretag	5	10	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	102	192
Summa finansiella intäkter enligt effektivräntemetoden	7	14	103	194
Utdelning från koncernföretag	-	-	-	-
Övrigt	0	2	0	0
Summa	7	16	103	194

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader, externa	-181	-273	-93	-151
Räntekostnader, aktieägarlån	0	-4	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-6
Upplösning av uppläggningsavgifter	-39	-19	-30	-15
Summa finansiella kostnader enligt effektivräntemetoden	-220	-296	-123	-172
Övriga finansiella kostnader	-14	-16	-10	-16
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-570	-680
Summa	-234	-312	-703	-867

Räntekostnader hänförs sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	59	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	-	-35	-	-
Summa	0	25	0	0

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	-465	-1 272	-710	-745
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	96	262	146	153
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	-43	-53	-6	1
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	-7	-57	-118	-140
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	-13	-54	0	-1
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-33	-73	-23	-15
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	1	1	0	1
Redovisad effektiv skatt (0%)	0	25	0	0

Skattekostnaden avviker från 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag och resultat från joint ventures) ej är skattepliktiga och på att uppskjuten skatt ej redovisas på underskottsavdrag. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 932 mkr (1 783), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 398 mkr (367) vid en skattesats om 20,6 procent (20,6 procent). Uppskjuten skatt hänförlig till leasingavtal uppgår till 0. Moderbolagets ej avdragsgilla kostnader består primärt av nedskrivning av aktier och andelar i direktägda dotterbolag.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Not 14 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Ingående avskrivningar enligt plan	-1	-1
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35	35
Inköp	1	0
Försäljningar och utrangeringar	-28	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8	35
Ingående avskrivningar enligt plan	-35	-33
Försäljningar och utrangeringar	28	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7	-35
Utgående planenligt restvärde	1	0

Not 16 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	239	338	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Tillskott	19	3	-	-
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat	-38	-68	-	-
Utdelning	-5	0	-	-
Avyttring	-62	-34	-	-
Utgående redovisat värde	153	239	-	-

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernen				Redovisat värde
Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel	
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	50%	15
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	50%	0
Bro Mälarstrand Bostad AB	559302-2402	Stockholm	50%	130
JV Edeh Bostad AB	559254-2251	Stockholm	50%	0
Magnolia Projekt 623 AB	559285-8640	Stockholm	50%	1
Magnolia Projekt 625 AB	559285-8665	Stockholm	50%	7
Summa				153

Upplands Bro etapp 2 innehar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Övriga JVn redovisar sina fastigheter som omsättningstillgångar. Interna värderingar görs för samtliga förvaltningsfastigheter i JV-bolag varje kvartal. Dessa bekräftas även med externa värderingar minst en gång per år.

I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem-

eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna uppgår till 6,15 procent (föregående år 6,04 - 6,81, median 6,50). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar uppgår till 4,10 procent (föregående år 4,03 - 4,80, median 4,50).

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och
noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfast-

igheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Kalkylräntan påverkas främst av förändringar i direktavkastningskravet. Ändrade marknadshyror, driftskostnader eller vakanser påverkar driftnetto.

	Påverkan på värde fastighet i JV-bolag (mkr)	Påverkan på värde bolagets andel av JV (mkr)	Påverkan på bolagets soliditet, %-enheter
Känslighetsanalys fastighetsvärdering			
Driftnetto, +/- 10%	+71/-72	+28/-29	+0,71%/-0,73%
Direktavkastningskrav, +/-0,50%-enheter	-67/+87	-27/+35	-0,68%/+0,86%

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2025	2024
Anläggningstillgångar	761	704
Likvida medel	54	46
Övriga omsättningstillgångar	52	124
Långfristiga finansiella skulder	-346	-381
Kortfristiga finansiella skulder	-486	-406
Övriga skulder	-35	-41
Nettotillgångar	0	47
Bolagets andel av nettotillgångar	0	24

Nettoomsättning	22	14
Produktions- och driftkostnader	-11	-12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-18	29
Räntekostnader	-63	-71
Inkomstskatt	-1	-5
Årets resultat	-71	-47
Bolagets andel av årets resultat	-35	-23

Bro Mälarstrand Bostad AB	2025	2024
Omsättningsfastigheter	145	142
Likvida medel	3	3
Övriga omsättningstillgångar	0	0
Kortfristiga finansiella skulder	-124	-113
Övriga skulder	-2	-2
Nettotillgångar	22	30
Bolagets andel av nettotillgångar	11	15

Nettoomsättning	1	0
Produktions- och driftkostnader	-12	-3
Räntekostnader	-3	-2
Värdeförändring fastigheter	-2	-
Inkomstskatt	-	-
Årets resultat	-16	-4
Bolagets andel av årets resultat	-8	-2

Redovisat värde av innehavet skiljer sig från andel av nettotillgångar till följd av att Mag-

nolia förvärvade sin andel till ett högre pris än eget kapital vid förvärvstidpunkten.

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	42	122
Erlagd handpenning	12	12
Depositioner	1	21
Övrigt	0	0
Summa	55	155

	Koncernen	
	2025	2024
Fordran fastighetsförsäljning		
Ingående balans	122	429
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	31	29
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	-27	5
Avgående till Övriga fordringar	-84	-341
Utgående balans	42	122

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 144 mkr (424). För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se not 20 – Övriga fordringar. Motparter är främst svenska institutioner eller andra väl-

renommerade samarbetspartners. Fordringar på köpare förfaller vanligen till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker, vilket vanligen sker 2,5–3 år efter frånträde av fastigheten.

Not 18 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	2 232	1 426
Pågående nybyggnad	440	214
Omklassificeringar	-18	2 608
Nedskrivningar	-86	-316
Förvärv	-	61
Försäljning	-405	-1 761
Summa	2 163	2 232

Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som lagertillgångar vilket innebär att de tas upp till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet bedöms normalt utifrån projektets kalkyl som uppdateras kvartalsvis med sikt på bedömda ytor, kostnadsuppskattningar och marknadsförutsättningar.

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår per 2025-12-31 till 2 163 mkr varav projektfastigheter under produktion uppgår till 235 mkr. Dessa fastigheter under produktion är ställda som säkerhet för byggnadskreditiv.

Exploaterings- och projektfastigheter har påverkats av fortsatta nedskrivningar till följd av försämrade marknadsförutsättningar för vissa projekt.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia Bostad
<i>Projektportfölj</i>		
Tillträdde - under produktion	122	235
Färdigställda - ej sålda	246	485
Upparbetning ej vidarefaktuerat	0	33
Projektportfölj	368	753
<i>Byggrättsportfölj</i>		
Tillträdde - Ej produktionsstartade	4 978	1 240
Ej tillträdde	3 221	147
Projekt i tidigt skede	0	23
Byggrättsportfölj	8 199	1 410
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	8 567	2 163

- Innehållsförteckning →
- Förvaltningsberättelse →
- Koncernens bokslut →
- Moderbolagets bokslut →
- Tilläggsupplysningar och noter**
- Styrelsens försäkran →
- Revisionsberättelse →
- Flerårsöversikt →
- Alternativa nyckeltal →

Not 19 Kundfordringar

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar brutto	15	19
Avsättning för osäkra kundfordringar	-9	-9
Utgående redovisat värde	6	11
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-9	-1
Konstaterade förluster	0	0
Avsättning för förväntade kreditförluster	0	-8
Avsättning vid årets slut	-9	-9

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	1	3
Förfallna < 30 dagar	0	1
Förfallna 31 – 90 dagar	-	2
Förfallna > 90 dagar	13	14
Summa ej nedskrivna kundfordringar	15	20
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	-9	-9
Summa kundfordringar	6	11

Bolaget har redovisat förluster på 0 mkr (-8) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	144	424	-	-
Erlagd handpenning	49	50	-	-
Depositioner	1	0	-	-
Övriga poster	31	9	4	5
Summa	225	483	4	5

Av övriga fordringar är 0 mkr (0) förfallna till betalning.

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Fordran fastighetsförsäljning		
Ingående balans	424	298
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	131	113
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	84	341
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	-11	203
Erhållna betalningar	-501	-531
Erlagda betalningar	18	-
Summa	144	424

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5	7	0	0
Upplupna intäkter	1	1	0	0
Upplupna ränteintäkter	1	1	0	0
Övriga poster	0	0	0	0
Summa	7	9	0	0

Not 22 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	171	128	11	43
Kassa och bank spärrade medel	31	–	–	–
Summa	202	128	11	43

Av koncernens likvida medel om 202 mkr är 31 mkr inte fritt tillgängliga för användning

inom koncernen. Beloppet hålls på ett separat konto och är begränsat enligt avtal.

Not 23 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderbolaget Magnolia Bostad AB uppgår till 151 (151) mkr och fördelar sig på 37 822 283 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Eget kapital i moderbolaget

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2025 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Överkursfond

Överkursfond utgör en del av fritt eget kapital. Posten uppkommer då en nyemission tecknas till överkurs.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

	Antal aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående balans 2024-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2024-12-31	37 822 283	4	151 289 132
Ingående balans 2025-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2025-12-31	37 822 283	4	151 289 132

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står, kronor:

Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	1 570 092 386
Årets resultat	–710 409 480

Summa 1 040 006 765

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning 1 040 006 765

Summa 1 040 006 765

Eget kapital i koncernen

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2025 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission, erhållna aktieägartillskott samt hybridlån.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran](#) →

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Not 24 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Projektrelaterade skulder	543	33	-	-
Obligationslån	783	299	783	299
Säljarreverser	136	133	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Säljarreverser	9	72	-	-
Obligationslån	-	928	-	928
Projektrelaterade skulder	338	698	-	-
Summa	1 808	2 164	783	1 227
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	346	1 699	-	928
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 327	332	783	299
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	136	133	-	-
Summa	1 808	2 164	783	1 227

Projektrelaterade skulder består av markfinansiering i form av en kreditfacilitet hos Norion Bank, byggnadskreditiv i pågående produktioner samt säkerställda fastighetslån för färdigställda fastigheter. För de projektrelaterade skulderna har koncernen ställt säkerheter uppgående till 947 mkr (985) i form av säkerhet i de respektive fastigheterna. Magnolia Bostads obligationslån utgörs av en icke säkerställd obligation.

Obligationslånet omfattas av covenant som innebär att koncernens likvida medel ska uppgå till minst 50 mkr och soliditeten långsiktigt inte får understiga 25%. Fram till och med sista september 2026 är covenant-

kravet för obligationen temporärt nedsatt till 20% i enlighet med villkoren vid upptagandet av obligationen. Kreditfaciliteten omfattas av LTV covenant med ett tak på 80%. Byggnadskreditiv och säkerställda fastigheter omfattas av LTV samt LTC covenant mellan 60% - 82% och villkor om nivåer av uthyrningsgrad. Ett av byggnadskreditiven omfattas av en soliditetscovenant för koncernen som under året har omförhandlats för att harmoniseras med obligationens soliditetscovenant. Samtliga covenantvillkor är uppfyllda per 2025-12-31. De kortfristiga projektrelaterade skulderna avser uteslutande byggnadskreditiv som bedöms kunna refinansieras med slutplacering vid förfall.

Övriga långfristiga skulder	Koncernen	
	2025	2024
Förvärvsskuld	24	26
Köpeskilling åter till köparen	78	54
Projektavsättningar	21	32
Summa	124	112
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	124	112
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	124	112

Övriga kortfristiga skulder	Koncernen	
	2025	2024
Förvärvsskuld	68	68
Köpeskilling åter till köparen	36	57
Handpenning	20	-
Övriga skulder	-1	11
Summa	122	136

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	21	20	2	1
Upplupna räntekostnader	26	35	12	11
Förutbetalda intäkter	1	0	-	-
Upplupna projektrelaterade kostnader och avsättningar	25	51	-	-
Övriga poster	8	16	4	3
Summa	81	122	18	15

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	443	285	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	51	91	-	-
Pantsatta internreverser	453	672	-	-
Summa	947	1048	-	-

Not 27 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	-	379	-	379
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	937	965
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	849	854	-	-
Borgensförbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	27	54	-	207
Summa	877	1287	937	1551

I bostadsrättsprojekt som har överlåtits till bostadsrättsförening har koncernen ett åtagande att från bostadsrättsföreningen förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt en viss tid efter godkänd slutbesiktning.

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande

händelsen som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

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

[Innehållsförteckning →](#)

[Förvaltningsberättelse →](#)

[Koncernens bokslut →](#)

[Moderbolagets bokslut →](#)

[Tilläggsupplysningar och noter](#)

[Styrelsens försäkran →](#)

[Revisionsberättelse →](#)

[Flerårsöversikt →](#)

[Alternativa nyckeltal →](#)

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	206	123
Nedskrivning	-570	-680
Aktieägartillskott	500	764
Utgående redovisat värde	136	206

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel ¹⁾	Redovisat värde
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	108
Magnolia Holding 5 AB	559314-7225	Stockholm	100,0%	28
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	92,0%	0
				136

¹⁾ Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

- [Innehållsförteckning →](#)
- [Förvaltningsberättelse →](#)
- [Koncernens bokslut →](#)
- [Moderbolagets bokslut →](#)
- [Tilläggsupplysningar och noter](#)
- [Styrelsens försäkran →](#)
- [Revisionsberättelse →](#)
- [Flerårsöversikt →](#)
- [Alternativa nyckeltal →](#)

Not 29 Närstående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm.

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och joint ventures, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Försäljningar till joint ventures		
JV Näsängen	-	1
Yard Holding 3	-	1
Upplands Bro Brogårds Etapp 2	1	2
Yard Holding	-	1
Bro Mälarstrand Bostad	1	1
Magnolia Linnfabriken 1-4	12	5
Summa	14	11
Inköp från joint ventures		
	0	15
Summa	0	15

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

**Tilläggsupplysningar och
noter**

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Fordringar på joint ventures	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Yard Holding 2	0	22
Bryggkaffe Fastighetsutveckling	25	24
Upplands Bro Brogårds Etapp 2	0	0
Yard Holding	0	28
Magnolia Linnefabriken 1-4	9	59
Yard Holding 3	0	4
Bro Mälarstrand Bostad	58	57
JV Edeh Bostad	1	3
Summa	93	197

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ett ovillkorat aktieägar-tillskott av HAM Nordic AB om 300 mkr.

Transaktioner har förekommit med F. Holmström Fastigheter AB och andra bolag över vilka Fredrik Holmström, tidigare styrelse-ordföranden i Magnolia Bostad AB, har ett bestämmande inflytande. Magnolia Bostad koncernen har under året haft kostnader om 0 mkr (2) för tjänster inköpta från bolag närstående till tidigare huvudägaren Fredrik Holmström. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 0 mkr (1).

Fredrik Lidjan, tidigare VD för Magnolia bostad, innehar genom Videbo Invest AB 320

aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 samt 40 aktier i koncernbolaget Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se **not 9 – Ersättningar till anställda.**

Moderbolaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se **not 31 – Andelar i koncernföretag.** Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 48 mkr (26) och köpt tjänster om 33 mkr (36).

Not 30 Händelser efter balansdagen

- Tecknat avtal om förvärv av bygggrätter för utveckling av ca 200 bostäder i Stockholmsområdet.
- Avyttrat och frånträtt två fastigheter i Östersund.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av

EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisnings- sed och ger en rättvisande bild av moderbo-

lagets ställning och resultat. Förvaltnings- berättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksam-

het, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

[Innehållsförteckning](#) →

[Förvaltningsberättelse](#) →

[Koncernens bokslut](#) →

[Moderbolagets bokslut](#) →

[Tilläggsupplysningar och noter](#) →

[Styrelsens försäkran](#)

[Revisionsberättelse](#) →

[Flerårsöversikt](#) →

[Alternativa nyckeltal](#) →

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen den 9 april 2026 och undertecknats elektroniskt den dag som framgår av respektive elektronisk signatur.

Therese Rattik
Ledamot

Erika Olsén
Styrelsens ordförande

Johan Bengtsson
Ledamot

Martin Belenius
Ledamot

Mats Brandt
Verkställande direktör

Ander Lif
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org nr 556797-7078

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB för räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 27–66 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU,

och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmetodik i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande

till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsmetodik i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden.

Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

[Innehållsförteckning →](#)

[Förvaltningsberättelse →](#)

[Koncernens bokslut →](#)

[Moderbolagets bokslut →](#)

[Tilläggsupplysningar och noter →](#)

[Styrelsens försäkran →](#)

[Revisionsberättelse](#)

[Flerårsöversikt →](#)

[Alternativa nyckeltal →](#)

VÄRDERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER**Beskrivning av området**

Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 2 163 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2025.

Exploaterings- och projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (uppskattat försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och kostnader för färdigställande).

Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, om exempelvis projekterings- och utvecklingskostnader, tidsaspekt och uppskattat försäljningspris. Värdering av exploaterings- och projektfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen.

Vi har granskat antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömning av kostna-

der i planerade projekt och antaganden om förväntad försäljning. Vi har granskat att redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

INTÄKTSREDOVISNING FRÅN FÖRSÄLJNING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER INKLUSIVE TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR**Beskrivning av området**

Koncernens nettoomsättning från försäljning av exploaterings- och projektfastigheter uppgick för 2025 till 371 mkr.

Koncernen intäktsredovisar försäljning av projekt den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter, kopplade till den framtida fastighetens yta, hyresnivå och vakansnivå. Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplat till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden

slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt vid utgången av varje rapportperiod. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat, vilket ökar eller minskar intäkten, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Med anledning av att de bedömningar och antaganden som görs är komplexa till sin natur och omfattas av ett flertal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har i vår revision granskat koncernens principer för redovisning av intäkter. Vi har i vår revision utvärderat och bedömt utvalda kontroller i koncernens process för redovisning av intäkter.

Vi har utfört detaljgranskning av väsentliga avtal, kalkyler och bedömningar avseende uppskattade transaktionspriser, innefattande bedömningar av risker för olika slag av intäktsreduktioner.

Vi har granskat koncernens bedömningar av det förväntade värdet av rörliga komponenter i transaktionspriset och omvärderingar av projektens förväntade slutresultat för väsentliga transaktioner, innefattande utvärdering av tillförlitligheten av gjorda bedömningar av slutligt transaktionspris mot tidigare gjorda bedömningar.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–26, 71–89 samt 98–99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Magnolia Bostad AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna be-

skrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Magnolia Bostad AB:s revisor av bolagsstämman den 27 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal →

Flerårsöversikt

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal →

Resultaträkning Belopp i mkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	416	1 643	305	569	1 268
Produktions- och driftskostnader	-524	-2 223	-452	-795	-1 117
Bruttoresultat	-108	-580	-147	-226	151
Central administration	-99	-82	-76	-98	-107
Resultat från andelar i joint ventures	-31	-70	-268	-193	88
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-	-244	-104	-230	128
Rörelseresultat	-238	-976	-595	-747	260
Finansiella intäkter	7	16	19	19	5
Finansiella kostnader	-234	-312	-295	-201	-190
Resultat före skatt	-465	-1 272	-871	-929	75
Inkomstskatter	0	25	3	67	-25
ÅRETS RESULTAT	-465	-1 247	-868	-863	50
Resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare	-464	-1 184	-807	-790	60
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64	-61	-73	-10

Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Goodwill	-	-	-	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	7	7
Förvaltningsfastigheter	-	-	3 085	2 489	2 276
Nyttjanderätter	44	30	47	49	55
Maskiner och inventarier	1	0	2	4	7
Summa materiella anläggningstillgångar	45	30	3 134	2 541	2 338
Andelar i intresseföretag och joint ventures	153	239	338	515	607
Fordringar hos joint ventures	8	59	78	192	159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	31
Andra långfristiga fordringar	55	155	509	910	1 179
Summa finansiella anläggningstillgångar	216	453	925	1 618	1 976
Summa anläggningstillgångar	261	484	4 059	4 166	4 320
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Exploaterings- och projektfastigheter	2 163	2 232	1 426	1 348	810
Bostadsrätter	4	4	4	4	4
Kundfordringar	6	11	18	17	16
Fordringar hos joint ventures	85	138	135	149	217
Övriga fordringar	225	483	355	439	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9	21	13	11
Likvida medel	202	128	331	772	233
Summa omsättningstillgångar	2 692	3 006	2 290	2 742	1 899
SUMMA TILLGÅNGAR	2 953	3 489	6 350	6 908	6 219

Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	749	913	2 042	2 228	2 317
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-64	18	89
Summa eget kapital	749	914	1 978	2 245	2 406
Uppskjuten skatteskuld	0	0	24	27	94
Långfristiga räntebärande skulder	1 463	465	2 339	2 515	2 025
Långfristiga skulder till joint ventures	0	0	25	24	22
Långfristiga leasingkulder	40	27	33	36	43
Övriga långfristiga skulder	124	112	115	906	587
Summa långfristiga skulder	1 626	605	2 537	3 507	2 771
Kortfristiga räntebärande skulder	346	1 699	860	506	130
Kortfristiga leasingkulder	9	7	19	18	16
Leverantörsskulder	20	7	27	33	27
Skulder till joint ventures	0	0	11	11	24
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	122	136	702	402	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	122	216	185	171
Summa kortfristiga skulder	578	1 971	1 835	1 155	1 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 953	3 489	6 350	6 908	6 219

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal →

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-465	-1 272	-871	-929	75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	204	876	560	576	-363
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-261	-396	-311	-353	-288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-409	-128	-447	-571	-432
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	502	479	449	641	292
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-33	-175	-118	-122	141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-202	-221	-427	-404	-288
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-	-	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-381	-702	-395	-394
Försäljning av dotterföretag	206	433	-	-	142
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	0	-1	-	-1
Erhållet investeringsstöd	-	-	27	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-15	-3	-77	-105	-53
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	68	13	-	35	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	258	63	-753	-465	-303

Kassaflödesanalys	2025-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2021-01-01
Belopp i mkr	-2025-12-31	-2024-12-31	-2023-12-31	-2022-12-31	-2021-12-31
Finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	300	100	300	700	-
Amortering av leasingskuld	-13	-19	-20	-19	-18
Upptagande av hybridlån	-	-	-	-	640
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	17
Upptagna lån	322	296	915	1 004	1 170
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-	-4
Amortering av låneskulder	-591	-422	-434	-277	-1 229
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-29
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-24	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18	-45	737	1 408	547
Årets kassaflöde	75	-203	-442	539	-44
Likvida medel vid årets början	128	331	772	233	277
Likvida medel vid årets slut	202	128	331	772	233

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal →

Alternativa nyckeltal

Riktlinjer för alternativa nyckeltal har getts ut av The European Securities and Markets Authority, ESMA. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av bolagets finansieringsverksamhet.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått för att visa den finansiella ställningen.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används som ett mått på bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Innehållsförteckning →

Förvaltningsberättelse →

Koncernens bokslut →

Moderbolagets bokslut →

Tilläggsupplysningar och noter →

Styrelsens försäkran →

Revisionsberättelse →

Flerårsöversikt →

Alternativa nyckeltal

Hållbarhetsrapportering

[Hållbarhetsrapport 2025 →](#)

[GRI-index →](#)

[Klimatnyckeltal 2025 →](#)

[FN:s globala mål →](#)

[Revisors yttrande →](#)

Hållbarhetsrapport 2025

Hållbarhetsrapport 2025

GRI-index →

Klimatnyckeltal 2025 →

FN:s globala mål →

Revisors yttrande →

Magnolia Bostads hållbarhetsrapport för 2025 redovisas enligt Global Reporting Initiative (GRI)- index.

Rapportens syfte är att ge våra intressenter en klar, transparent och lättöverskådlig bild av vårt hållbarhetsarbete och de resultat som vi uppnått under rapporteringssåret.

Strukturerad och transparent hållbarhetsrapportering enligt GRI

Magnolia Bostad rapporterar enligt Global Reporting Initiative (GRI), en internationellt etablerad standard för hur företag redovisar sin ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan. GRI ger oss och våra intressenter ett tydligt och jämförbart ramverk för att följa upp områden som klimatpåverkan, arbetsmiljö, kompetensutveckling och affärsetik.

GRI-avsnittet avslutas med de globala mål inom Agenda2030 som Magnolia Bostad har bedömt är mest relevanta för verksamheten samt klimatnyckeltal för 2025.

Ägarstyrning som ger kraft och riktning mot de globala målen

Magnolia Bostad ägs av Areim, en nordisk fastighetsinvestor med fokus på långsiktigt värdeskapande och hållbar utveckling. Som helägt bolag verkar Magnolia i nära samverkan med Areim för att utveckla bostäder och stadsdelar som kombinerar kvalitet, hållbarhet och stark projektekonomi. Läs mer på <https://www.areim.se/sustainability/>



THE GLOBAL GOALS
For Sustainable Development



GRI-index

Detta avsnitt redovisas i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards och avser rapporteringsåret 2025. Magnolia Bostad strävar efter att successivt förbättra kvaliteten och omfattningen av hållbarhetsrapporteringen. Efter GRI-index sammanfattas de av FN:s 17 Globala Mål som Magnolia Bostad bedömer att verksamheten påverkar eller som påverkas av verksamheten samt översiktliga klimatnyckeltal för rapporteringsåret. Föregående års värde inom parentes ().

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Upplysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
Universal	GRI 2	Organisation och rapporteringspraxis	2-1	Information om organisationen	Moderbolaget Magnolia Bostad AB (publ) har säte i Stockholm. Bolagets huvudinriktning att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden. Koncernen har 34 anställda med kontor i Stockholm och Göteborg.		5, 8, 10, 11, 13, 16
			2-2	Enheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen	Hållbarhetsrapporteringen för Magnolia Bostad 2025 omfattar hela koncernen. Samtliga relevanta verksamhetsenheter och projekt ingår i rapporteringen, vilket säkerställer att hållbarhetsdata speglar bolagets totala påverkan och insatser. Rapporteringen följer GRI Standards och inkluderar både ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter.		
			2-3	Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	Publicering april 2026. Kontaktperson: IR- och Finansansvarig, erik.tobisson@magnoliabostad.se.		
			2-4	Omräkning av information	Ingen omräkning av tidigare lämnad information.		
			2-5	Extern bestyrkan	Nej		
Universal	GRI 2	Verksamhet och arbetstagare	2-6	Verksamheter, värdekedja och andra affärsrelationer	Magnolia Bostads värdekedja sträcker sig från det att vi förvärvar marken, utvecklar boendemiljöer och fram till dess att bostäderna byggs och husen lämnas över för långsiktig förvaltning. Vi har stor möjlighet att påverka omvärlden och människor. Vi grupperar våra aktiviteter inom tre huvudområden; Klimat och Miljö (Produkten), Social påverkan (Människan) och Ansvarsfullt företagande (Bolaget). Genom att använda Bolagets resurser på ett hållbart, effektivt och riskminimerade sätt ska värden skapas för bolagets intressenter.		
			2-7	Totalt anställda	34 (50)		
			2-8	Arbetstagare som inte är anställda	10 (i.u.)		
Universal	GRI 2	Styrning	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	Magnolia Bostads styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets strategi, riskhantering och hållbarhetsarbete. Hållbarhetsfrågor är integrerade i ledningens arbete. Verkställande direktören ansvarar för den operativa styrningen och rapporterar till styrelsen.		
			2-10	Nominerings- och urvalsprocess för högsta styrande organ	Magnolia Bostads styrelse utses enligt bolagsordningen och svensk bolagsrätt och består av representanter för bolagets ägare. Styrelsevalet sker vid årsstämman.		
			2-11	Ordförandens roll i högsta styrande organ	Styrelsens ordförande ska organisera och leda styrelsens arbete. Ordföranden ska också i samråd med bolagets vd säkerställa att styrelsen fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets verksamhet, ekonomiska planering och utveckling och tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande beslutsunderlag. Ordföranden ska kontrollera att styrelsens beslut verkställs, ansvara för att styrelsens arbete utvärderas samt minst en gång per år tillse att styrelsen träffar bolagets revisor för avstämning av revisorns iakttagelser i samband med revisionsarbetet.		
			2-12	Högsta styrande organets roll i hantering av påverkan	Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagets bolagsordning, instruktioner från bolagsstämman, m.m. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt och löpande utvärdera styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.		
			2-13	Delegering av ansvar för hantering av påverkan	Styrelsen delegerar det operativa ansvaret för hantering av hållbarhetspåverkan till verkställande direktören (vd).		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
			2-14	Roll i hållbarhetsrapporteringen	Styrelsen ska tillse att bolaget har riktlinjer kring hur bolaget ska arbeta med av bolaget uppsatta hållbarhetsmål och att bolaget aktivt arbetar med hållbarhets-, klimat- och miljöfrågor, i vilka innefattas arbete med klimatanpassning, klimatbegränsning och arbete med biologisk mångfald och ekosystemtjänster i projekt.		
			2-15	Intressekonflikter	Magnolia Bostad hanterar intressekonflikter genom tydliga riktlinjer. Bolaget har en intressekonfliktpolicy för vägledning och för att säkerställa oberoende i beslutsfattandet.		
			2-16	Kommunikation av kritiska frågor	Magnolia Bostad hanterar kommunikation av kritiska frågor genom en tydlig styrningsstruktur där styrelsen och ledningen regelbundet informeras om väsentliga hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter. Kritiska frågor lyfts i styrelsemöten och integreras i affärsstrategin.		
			2-17	Kollektiv kunskap om hållbarhet i högsta styrande organ	Magnolia Bostads styrelse har samlad kompetens inom hållbarhetsfrågor, vilket säkerställer att strategiska beslut fattas med hänsyn till ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter.		
			2-18	Utvärdering av högsta styrande organets prestation	Magnolia Bostads styrelse utvärderar regelbundet sin egen prestation för att säkerställa effektiv styrning och strategisk ledning.		
			2-19	Ersättningsprinciper	Det utgår inte någon erättning till styrelseledamöterna. Magnolia Bostads styrelse fastställer ersättningsprinciper till ledande befattningshavare baserat på ansvar, marknadsvillkor och prestation. Den innefattar fast lön och i vissa fall rörlig ersättning, men ingen direkt koppling till hållbarhetsmål. Bolaget redovisar ersättningsnivåer öppet i årsredovisningen i enlighet med god sed.		
			2-20	Process för att fastställa ersättning	Processen för att fastställa ersättning till ledande befattningshavare i Magnolia Bostad beslutas av styrelsen och framgår av styrelsens arbetsordning. Ersättningsnivåer redovisas transparent i årsredovisningen.		
			2-21	Årlig total ersättningskvot	i.u.		
Universal	GRI 2	Strategi, policyer och praxis	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Magnolia Bostad har en tydlig strategi för hållbar utveckling som är integrerad i affärsmodellen. Fokus ligger på långsiktigt ansvarstagande med stöd av externa initiativ. Läs mer i vd-ord på sid 5.		
			2-23	Policyåtaganden	Magnolia Bostad har antagit flera policyer som styr hållbarhetsarbetet, inklusive arbetsmiljöpolicy, uppförandekod, intressekonfliktpolicy och personalhandbok. Policyerna är förankrade i bolagsstrategin och kommuniceras internt till medarbetare. Uppförandekoden kommuniceras externt till leverantörer och samarbetspartners. Policyramverket stödjer bolagets mål om minskad klimatpåverkan, socialt ansvar och etiskt affärsbeteende.		
			2-24	Inbäddning av policyåtaganden	Magnolia Bostads policyer är integrerade i den operativa verksamheten samt arbetsprocesser och styrdokument. Genom intern kommunikation, utbildning och uppföljning säkerställs att de efterlevs. Bolaget arbetar med att säkerställa efterlevnad i hela värdekedjan i samarbete med leverantörer och samarbetspartners.		
			2-25	Processer för att avhjälpa negativa påverkningar	Magnolia Bostad har etablerade processer för att identifiera, hantera och avhjälpa negativt miljömässig och negativ social påverkan. Bolaget arbetar aktivt med förbättringsåtgärder och samverkar med externa aktörer för att säkerställa att påverkan minimeras och hanteras på ett ansvarsfullt sätt.		
			2-26	Mekanismer för rådgivning och visseblåsning	Magnolia Bostad har etablerade mekanismer för rådgivning och visseblåsning. Medarbetare och andra intressenter kan rapportera misstänkta oegentligheter anonymt via en visseblåsartjänst. Rapporter hanteras konfidentiellt och enligt gällande lagstiftning. Bolaget erbjuder även interna kanaler för rådgivning i etiska frågor genom bolagets Etiska råd och uppmuntrar till öppen dialog.		
			2-27	Efterlevnad av lagar och föreskrifter	Magnolia Bostad följer tillämpliga lagar, regler och föreskrifter inom samtliga verksamhetsområden. Bolaget har interna rutiner för att säkerställa regelefterlevnad och arbetar proaktivt för att undvika överträdelser. Under rapporteringsåret har inga väsentliga överträdelser eller sanktioner rapporterats.		
			2-28	Medlemskap i organisationer och branschföreningar	Magnolia Bostad är medlem i flera branschorganisationer och initiativ som främjar hållbar utveckling, bland annat Sweden Green Building Council (SGBC), Lokalt Färdplan Malmö 2030 (LFM30) och Hållbart Stockholm 2030 (HS30) och Science Based Targets Initiative (SBTi). Genom dessa medlemskap bidrar bolaget aktivt till branschens omställning mot minskade klimatbelastningar och mer hållbart byggande.		
Universal	GRI 2	Intressentdialog	2-29	Tillvägagångssätt för intressentdialog	Magnolia Bostad identifierar, och kommunicerar med, sina intressenter löpande i vardagen. Bland intressenterna ingår kommuner och samhällsaktörer, investerare, partners och leverantörer, bostadshyresgäster, medarbetare, ägare och kreditinstitut. Genom tidigt samarbete med kommuner, köpare och entreprenörer skapas förutsättningar för att identifiera hållbara och kostnadseffektiva lösningar för våra projekt. Målet för bolaget är att bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda attraktiva och funktionella bostäder, att främja en god arbetsmiljö för våra medarbetare och leverantörer och att leverera långsiktig avkastning till våra ägare.		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
			2-30	Kollektivavtal och täckningsgrad	i.u.		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-1	Process för att fastställa väsentliga ämnen	Magnolia Bostads identifierade väsentliga ämnen togs i huvudsak fram under 2024. I 2025-års hållbarhetsrapport redovisas de under kod 3-3 under kategori/ ämne "Väsentliga ämnen" och respektive upplysning.		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	201-1	Ekonomi (Väsentligt ämne: Ansvarsfull informationsgivning)	Magnolia Bostad arbetar med strukturerad styrning och riskhantering, tydliga finansiella mål och kontinuerlig uppföljning. Vi säkerställer att korrekt och tillförlitlig information kommuniceras till samtliga intressenter. Genom etablerade rutiner för informationsgivning, transparent rapportering och tydliga kommunikationskanaler skapas förutsättningar för välgrundade beslut och förtroendefulla relationer. Bolaget följer gällande regelverk och branschstandarder för informationshantering, och uppföljning sker genom intern kontroll, extern granskning och återkommande utvärdering av kommunikationsinsatser. Hantering av väsentligt ämne: Ansvarsfull informationsgivning – Korrekt och tillförlitlig information till alla våra intressenter möjliggör välunderbyggda beslut. Våra intressenter är i huvudsak: – ägare, medarbetare och JV-partners – konsulter som t ex arkitekter och tekniska- och affärsjuridiska konsulter – institutionella köpare – kreditinstitut – totalentreprenörer med underentreprenörer, konsulter och leverantörer – hyresgäster – förvaltare – kommuner och samhälle.	Magnolia Bostad – arbetar för att uppnå en hållbar lönsam tillväxt – verkar för ett samarbetsklimat utan korruption – har rutiner för hur vi arbetar med affärsetik. Ett Etiskt råd finns för att säkerställa hanteringen av anmälda visseblåsningsärenden.	5, 8, 10, 11, 13, 16
Topic	GRI 201	Ekonomisk påverkan	201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Magnolia Bostad har under 2025 skapat ekonomiskt värde främst genom fastighet- och projektförsäljningar, projektledningsintäkter och hyresintäkter. Det ekonomiska värdet har fördelats enligt tabell nedan.		
			201-1.1	1.1 Fastighetsförsäljningar (mkr)	371 (1568)		
			201-1.2	1.2 Projektledningsintäkter (mkr)	27 (34)		
			201-1.3	Hyresintäkter (mkr)	13 (31)		
			201-1.4	Finansiella intäkter (mkr)	12 (16)		
			201-1.5	Övriga intäkter (mkr)	-30 (10)		
				Summa skapat värde (mkr)	393		
			201-1.6	Rörelsekostnader (mkr)	-507 (-555)		
			201-1.7	Löner och ersättningar till anställda (mkr)	-99 (-53)		
			201-1.8	Betalningar till finansärer (mkr)	-234 (-312)		
			201-1.9	(Varav utdelning till ägare) (mkr)	0 (0)		
			201-1.10	Betalningar till den offentliga sektorn (mkr)	-3 (-37)		
			201-1.11	Investeringar i samhället (mkr)	0 (0)		
			201-1.12	Orealiserade värdeförändringar (mkr)	- (-289)		
				Summa fördelat värde (mkr)	-843		
			201-1.13	Kvar i Magnolia Bostad (mkr)	-450 (-1247)		
				Avskrivningar (mkr)	-15		
Topic	GRI 201-205	Enligt GRI index	201-2 - 205-2	Enligt GRI index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering.		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Upplysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Antikorruption (Väsentligt ämne: Korruption och mutor)	Fastighetsprojekt innebär ofta stora ekonomiska transaktioner, vilket medför risker för korruption. Magnolia Bostad arbetar aktivt för att motverka dessa risker genom att utbilda medarbetare i frågor som rör etik, mutor och korruption. Bolagets uppförandekod är ett centralt styrdokument och ingår som en bindande del i tecknade entreprenadkontrakt, vilket innebär att krav på integritet och ansvarstagande ställs i hela värdekedjan.		8,16
					Hantering av väsentligt ämne: Korruption och mutor Uppföljning sker genom bolagets interna kontroller och möjlighet till rapportering via visselblåsarfunktion. Frågan är integrerad i bolagets interna kontroll och följs upp via indikatorer som GRI 205-3, med rapportering till styrelsen som en del av bolagets övergripande styrning.		
Topic	GRI 205	Antikorruption	205-3	Bekräftade fall av korruption och åtgärder	Under 2025 rapporterades inga bekräftade fall av korruption.		
			205-3	Överträdelse av uppförandekoden (antal)	0 (0)		
Topic	GRI 206-304	Enligt GRI index	206-1-304-4	Enligt GRI index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Klimat, minskad klimatpåverkan (Väsentliga ämnen: Anpassning till klimatförändringar, energi, cirkulärt byggande och vattenförbrukning)	Magnolia Bostad genomför klimatberäkningar i projekten för att säkerställa att både externa och interna miljömål uppfylls. Klimatpåverkan från materialtillverkning, byggnation och energianvändning under drift utgör betydande delar av ett projekts totala miljöprofil. För att minska denna påverkan arbetar Magnolia Bostad systematiskt med miljöcertifieringar, krav på energieffektivitet och individuell mätning och debitering (IMD) av värme på lägenhets- och lokalnivå. Förnybara energikällor, såsom bergvärme och solenergi, är självklara inslag i bolagets projekt.	Enligt Magnolia Bostads hållbarhetspolicy ska – alla projekt ska utvecklas enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande – energiförbrukningen i de byggnader vi utvecklar ska understiga 80 procent av BBR:s energikrav – klimatpåverkan A1-A5 ska max uppgå till 290 kg CO ₂ e/m ² per BTA – byggnadens klimatpåverkan under hela livscykeln (A1-7.1- SC 1) beräknas – en klimatrisk- och sårbarhetsanalys, i enlighet med EU-taxonomin ska upprättas för varje projekt – biologisk mångfald beaktas i alla projekt i planskedet och om färdig plan köps sker arbete för att optimera planen – grönytefaktor ska beräknas för alla projekt – om platsen är oexploaterad eller innehar grönytor med höga ekologiska värden fokus ligger på att bevara och utveckla de gröna kvaliteter som förser platsen med ekosystemtjänster och om platsen tidigare är exploaterad ska fokus läggas på att till skapa ekosystemtjänster – minst en identifierad produkt avsedd för flexibilitet, demonterbarhet eller anpassbarhet finns i varje byggnation – minst 70 viktprocent av det ofarliga byggavfallet från byggarbetsplatsen ska sorteras för återanvändning, återvinning eller materialåtervinning i enlighet med avfallshierarkin – mängden byggavfall inte överstiga 40 kg/m ² BTA.	6,7, 9, 11,12,13, 15
				Hantering av väsentligt ämne: Anpassning till klimatförändringar Magnolia Bostad anpassar stads- och bostadsutveckling till ett förändrat klimat genom att noggrant anpassa byggnationen till platsens förhållande. Bolaget förhåller sig till kommuners krav och gör egna klimatriskanalyser. Bolaget vidtar åtgärder i enlighet med analyserna för att minska byggnadernas sårbarhet för klimatförändringar.			
				Begränsning av klimatförändringar Klimatutsläpp från en byggnad är betydande under materialtillverkning, byggnation och energianvändning under drift. Bolaget arbetar med att minska dessa utsläpp genom energieffektiviserande åtgärder, miljöcertifieringar och integrering av förnybar energi.			
				Energi Magnolia Bostad påverkar energianvändning, och därmed klimatutsläppen, genom hög energiprestanda, miljöcertifieringar, införandet av IMD för värme och användning av förnybar energi som bergvärme och solenergi.			
				Cirkulärt byggande Återbruk av byggmaterial minskar både rivningsavfallet vid en byggnads slutskede och klimatutsläpp kopplad till produktion av nya material. Magnolia Bostad ser stor potential i återbruk och deltar i ett forskningsprojekt som fokuserar på återanvändning av energikrävande byggnadsmaterial som betong och tegel.			
				Vattenförbrukning Magnolia Bostad strävar efter att minska vattenanvändningen både under byggskedet och i förvaltning. Valet av byggmaterial sker med hänsyn till vattenförbrukning, då vissa material kräver mer vatten vid tillverkning. Under drift arbetar vi för effektiv vattenanvändning bland annat genom införandet av individuell mätning och debitering (IMD, vilket skapar incitament för minskad förbrukning hos hyresgästerna.			
				Klimatberäkningar Klimatpåverkan är en integrerad del av Magnolia Bostads riskhantering, styrning och hållbarhetsarbete. Magnolia Bostad redovisar klimatpåverkan i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), vilket är den mest vedertagna globala standarden för att beräkna växthusgasutsläpp från verksamheter.			

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
					<p>Beräkningarna och analyserna har utförts av 2050 Consulting och följer de tre aktuella standarderna inom GHG protokollet: The Corporate Standard, The Corporate Value Chain (Scope 3) Standard samt Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions. Enligt protokollet ska en kontrollansats fastställas, antingen Equity Share Approach eller Control Approach, där den senare delas in i Financial Control Approach och Operational Control Approach. Valet av kontrollansats avgör hur utsläpp från ägda bolag konsolideras. Magnolia Bostad tillämpar Operational Control Approach, vilket innebär att växthusgasutsläpp klassificeras som direkta när verksamheten själva ger upphov till dem, exempelvis genom leasing av fordon eller genom drift av hyrda lokaler.</p> <p>Rapporteringen förbättras löpande i takt med att datainsamlingen utvecklas, med målet att långsiktigt säkerställa korrekt och transparent data.</p> <p>Magnolia Bostads klimatboksut 2025 är framtaget i enlighet med GHG-protokollet och omfattar scope 1, 2 och 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Scope 1 omfattar direkta växthusgasutsläpp och utgörs för Magnolia Bostad av utsläpp från tjänstebilar som ej drivs på el. – Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi där klimatpåverkan sker hos det producerande företaget. Magnolia Bostad beräknar scope 2 enligt marknadsbaserad metodik och inkluderar energianvändning från verksamhetens kontor samt förvaltade fastigheter. Här inkluderas även utsläppen från tjänstebilar som drivs på el. – Scope 3 omfattar övriga indirekta utsläpp från värdekedjan och är uppdelat i 15 kategorier. För Magnolia Bostad inkluderar detta utsläppen från byggnation, anställdas pendling, tjänsteresor, användning av sålda produkter. <p>De totala växthusgasutsläppen för 2025 uppgår till 50 882 (104 772) ton CO₂e, fördelat enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Scope 1: 0,3 (5) ton CO₂e - <0,1% – Scope 2: 1,9 (378) ton CO₂e - <0,1% – Scope 3: 50 880 (104 389) ton CO₂e – 99,99% <p>De två kategorier som dominerar utsläppen återfinns i scope 3 och berör nybyggnation (byggskedet) samt användning av sålda produkter (framtida energianvändning).</p>		
Topic	GRI 305	Utsläpp	305-1	Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp (tCO₂e)	0,25 (5)		
			305-1.1	Företagsbilar	0,25 (5)	Företagsbilar som ej drivs på el.	
			305-2	Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp (tCO₂e)	1,87 (378)	Marknadsbaserad metod.	
			305-2.1	Företagsbilar el (tCO ₂ e)	0,0003 (2)		
			305-2.2	Elektricitet, kontor (tCO ₂ e)	0,04 (4)	Avser kontoren i Stockholm och Göteborg.	
			305-2.3	Fjärrvärme, kontor (tCO ₂ e)	1,01 (9)	Avser kontoren i Stockholm och Göteborg.	
			305-2.4	Fjärrkyla, kontor (tCO ₂ e)	0 (0)	Avser kontoren i Stockholm och Göteborg.	
			305-2.5	Elektricitet, fastighetsbestånd (tCO ₂ e)	0,09 (289)		
			305-2.6	Värme, fastighetsbestånd (tCO ₂ e)	0,72 (28)		
			305-2.7	Kyla, fastighetsbestånd	0 (0)		
			305-3	Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp (tCO₂e)	50 880 (104 389)		
			305-3.1	Inköpta varor och tjänster (tCO ₂ e)	0 (178)		
			305-3.2	Kapitalvaror (tCO ₂ e)	47 658,62 (87 592)	Utsläpp från byggnationen av färdigställda projekt 2025 beräknat på BTA och användning av schabloner och egna referensprojekt. Läs mer sid x-x.	
			305-3.3	Energi- och bränslerelaterade utsläpp (tCO ₂ e)	3,80 (35)	Energirelaterade utsläpp ej inkluderade i scope 1 eller 2	
			305-3.4	Uppströms transporter (tCO ₂ e)	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			305-3.5	Avfall (tCO ₂ e)	153,55 (115)	Avfallsrapporter	

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
			305-3.6	Tjänsteresor (tCO ₂ e)	5,2 (11)	Uppskattad utifrån schablon framtagen från 2024 års resultat för utsläpp av tjänsteresor baserat på FTE. Uppskalad för 40,37 FTE år 2025.	
			305-3.7	Pendling (tCO ₂ e)	15,84 (33)	Uppskattad utifrån schablon framtagen från 2024 års resultat för utsläpp av pendlingsresor baserat på FTE. Uppskalad för 40,37 FTE år 2025.	
			305-3.8	Hyrda tillgångar (tCO ₂ e)	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			305-3.9	Nedströms transporter (tCO ₂ e)	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			305-3.10	Bearbetning såld produkt (tCO ₂ e)	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			305-3.11	Användning av såld produkt (tCO ₂ e)	3042,96 (12324)	Fastigheter som utvecklats av Magnolia och sålts under 2025 inkluderas här. Energiförbrukning är beräknad under fastigheternas förväntade livslängd om 50 år.	
			305-3.12	End-of life av såld produkt (tCO ₂ e)	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			305-3.13	Uthyrda tillgångar (tCO ₂ e)	i.u. (22)	Verksamhetsdelen och fastighetsdelen har inte gått att särskilja för rapporteringsåret 2025. Energianvändning i de uthyrda fastigheterna har redovisats inom Magnolia Bostads Scope 2.	
			305-3.14	Franchise (tCO ₂ e)	ej aktuellt		
			305-3.15	Investeringar (tCO ₂ e)	i.u. (4064)	En metodförändring har genomförts för hur utsläpp från joint ventures (JV) redovisas. Tidigare har utsläpp från joint ventures (JV) rapporterats utifrån ägarandel och totalt utfall redovisats i kategori 3.15 Investeringar. Från och med rapporteringsår 2025 redovisas JV fortsatt enligt ägarandel, men om Magnolia Bostads ägarandel är 50 % eller högre inkluderas utsläppen i Scope 1 och Scope 2. Eftersom det inte funnits några JV med ägarandel under 50 % under 2025 återstår inga utsläpp att rapportera i kategori 3.15.	
			305-3	Enligt GRI Index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			305-4	Utsläppsintensitet scope 1 och 2 [tCO₂e/m²]	0,00004 (i.u.)	Utsläppsintensiteten i scope 1 och 2 baserat på total förvaltat yta, inklusive hyrda kontor.	
				Utsläppsintensitet scope 3 [tCO₂e/m²]	0,352 (i.u.)	Utsläppsintensiteten i scope 3 baserat på total projekterad yta (färdigställda och sålda fastigheter).	
Topic	GRI 305-306	Enligt GRI index	305-5-306-5	Enligt GRI Index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
Topic	GRI 401	Anställning	401-1	Nyanställda (antal)	1 (1)		
				Nyanställda, andel kvinnor (%)	0 (100)		
				Nyanställda, andel män (%)	100 (0)		
				Avslutade (antal)	21 (40)		
				Avslutade, andel kvinnor (%)	62 (50)		
				Avslutade, andel män (%)	38 (50)		
Topic	GRI 401-402	Enligt GRI index	401-2-402-1	Enligt GRI index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Hälsa och säkerhet (Väsentligt ämne: Magnolia Bostad erbjuder en trygg, hälsosam och hållbar arbetsmiljö)	Hälsa och säkerhet är en prioriterad indikator i Magnolia Bostads verksamhet och omfattar både medarbetare och boendemiljöer. Bolaget arbetar för att skapa trygga arbetsförhållanden, förebygga risker och främja välmående. Samtidigt utvecklas bostäder med fokus på hälsosamma inomhusmiljöer och miljöcertifiering, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet och livskvalitet för de boende.		3, 8, 12, 16
					Hantering av väsentligt ämne: Magnolia Bostad erbjuder en trygg, hälsosam och hållbar arbetsmiljö Magnolia Bostad prioriterar medarbetarnas välmående och säkerhet genom tydlig styrning, förebyggande insatser och kontinuerlig uppföljning. Arbetet syftar till att minimera arbetsrelaterade risker, främja hälsa och skapa goda förutsättningar för långsiktig personalhälsa och säkerhet."		
Topic	GRI 403	Arbetsmiljö och säkerhet	403-1	Ledningssystem för arbetsmiljö	Magnolia Bostad har en strukturerad process för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). I bolagets SAM-arbete deltar vd, COO och chefsjurist och HR. Arbetet med SAM bedrivs enligt bolagets årshjul och säkerställer att frågor om hälsa och säkerhet hanteras strukturerat och i dialog mellan arbetsgivare och medarbetare. Under 2025 omfattades samtliga medarbetare av Magnolia Bostads systematiska arbetsmiljöarbete.		
				Representation i arbetsmiljökommittéer (%)	100 (100)	Löpande systematiskt arbetsmiljöarbete i samråd med bolagets ledning och HR.	
			403-2 - 403-8	Enligt GRI index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			403-9	Antal arbetsplatsolyckor	0 (0)		
			403-9	Sjukfrånvaro (%)	0,1 (0,7)		
			403-9	Varav kort sjukfrånvaro (%)	100 (39)		
			403-9	Varav lång sjukfrånvaro (%)	0 (61)		
			403-9	Arbetsskador (antal)	0 (3)		
			403-9	Dödsfall (antal)	0 (0)		
Topic	GRI 403	Enligt GRI Index	403-10	Enligt GRI Index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Utbildning och kompetensutveckling (Väsentligt ämne: Magnolia Bostad arbetar aktivt med kompetensöverföring)	Utbildning och kompetensutveckling är en central del av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete och bidrar till att säkerställa långsiktig kompetens och kvalitet i verksamheten. Genom strukturerade introduktionsprogram, kontinuerlig kompetensöverföring och interna utbildningsinitiativ skapas förutsättningar för medarbetarnas utveckling och för att bolaget ska kunna möta framtida krav och utmaningar.		3, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 16
					Hantering av väsentligt ämne: Magnolia Bostad arbetar aktivt med kompetensöverföring Introduktionsutbildning för nyanställda inkluderar bolagets uppförandekod, som speglar värderingar och förväntningar på medarbetare och affärspartners. Vid behov anlitas externa rådgivare för att komplettera intern kompetens. Via det interna utbildningsprogrammet Magnolia Bostad Labs erbjuds månatliga fördjupningar och utbildningstillfällen inom aktuella och relevanta ämnen för hela bolaget.		
Topic	GRI 404	Utbildning	404-1	Genomsnittliga utbildningstimmar ledning, kvinnor (antal h)	17 (5)		
				Genomsnittliga utbildningstimmar, ledning, män (antal h)	5 (4)		
				Genomsnittliga utbildningstimmar, chefer, kvinnor (antal h)	21 (6)		
				Genomsnittliga utbildningstimmar, chefer, män (antal h)	19 (15)		
				Genomsnittliga utbildningstimmar, medarbetare, kvinnor (antal h)	14 (8)		
				Genomsnittliga utbildningstimmar, medarbetare, män (antal h)	15 (6)		
				Genomsnittliga utbildningstimmar totalt kvinnor (antal h)	14 (8)		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
				Genomsnittliga utbildningstimmar totalt män (antal h)	9 (8)		
			404-2	Enligt GRI Index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
			404-3	Andel anställda med regelbundna medarbetarsamtal (andel %)	100 (100)		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Mångfald och jämställdhet (Väsentligt ämne: Den egna arbetskraften/Företagskultur)	Magnolia Bostad strävar efter att erbjuda en rättvis, jämlik och trivsam arbetsmiljö med balans mellan arbete och fritid. En god företagskultur är en förutsättning för detta och bidrar till engagemang och långsiktig hållbarhet. Hantering av väsentligt ämne: Den egna arbetskraften/Företagskultur Magnolia Bostad vill erbjuda en rättvis, jämlik och trivsam arbetsplats med balans mellan arbete och fritid. Företagskulturen, som bygger på bolagets värderingar, är central för att främja mångfald och jämställdhet. Bolaget arbetar för en inkluderande arbetsmiljö fri från diskriminering och har nolltolerans mot trakasserier. Bolaget har ett Etiskt råd, ett strukturerat SAM (systematiskt arbetsmiljö)-arbete och en visseblåsarfunktion. Jämställdhet främjas genom uppförandekoden som signeras av alla medarbetare och inkluderas i externa avtal. Magnolia Bostad strävar efter en jämn könsfördelning och kvinnors deltagande i ledarskap, i linje med FN:s globala mål.		5, 8, 10, 11, 16
Topic	GRI 405	Mångfald och lika möjligheter	405-1	Styrelse, kvinnor (%)	40 (67)		
				Styrelse, män (%)	60 (33)		
				Ledning, kvinnor (%)	17 (25)		
				Ledning, män (%)	83 (75)		
				Medarbetare, kvinnor (%)	33 (39)		
				Medarbetare, män (%)	66 (61)		
				Styrelse <30år (%)	0 (0)		
				Ledning <30år (%)	0 (0)		
				Medarbetare <30år (%)	0 (2)		
				Styrelse 30-50 år (%)	60 (100)		
				Ledning 30-50 år (%)	33 (25)		
				Medarbetare 30-50 år (%)	66 (63)		
				Styrelse >50år (%)	40 (0)		
				Ledning >50år (%)	66 (75)		
				Medarbetare >50år (%)	33 (35)		
				Totalt, kvinnor (%)	33 (40)		
				Totalt, män (%)	66 (60)		
				Totalt <30år (%)	2 (2)		
				Totalt 30-50 år (%)	60 (62)		
				Totalt >50år (%)	40 (36)		
			405-2	Enligt GRI Index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
Topic	GRI 406	Icke-diskriminering	406-1	Bekräftade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder (antal)	0 (0)		
Topic	GRI 406	Icke-diskriminering	406-1.1	Diskriminering (antal)	0 (0)		
			406-1.2	Kränkningar (antal)	0 (0)		
Topic	GRI 407-412	Enligt GRI Index	407-1 - 412-1	Enligt GRI Index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Serie	Standard	Kategori/Ämne	Kod	Uppllysning	2025	Kommentar	SDG ¹⁾
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Hållbara inköp och leverantörsutvärdering (Väsentligt ämne: Arbetstagare i värdekedjan)	Magnolia Bostad arbetar för hållbara inköp och rättvisa arbetsförhållanden i hela värdekedjan. Bolaget har tydliga styrningsprinciper, policies och en uppförandekod som alla leverantörer ska följa. Vid upphandling ställs krav på arbetsvillkor och socialt ansvar. Uppförandekoden är en integrerad del av entreprenadkontrakten. Målet är att öka andelen leverantörer som uppfyller bolagets hållbarhetskrav och säkerställa att alla strategiska leverantörer har signerat koden.		7, 8, 9, 10, 11, 12, 16
					Hantering av väsentligt ämne: Arbetstagare i värdekedjan Att värna om arbetstagare i värdekedjan vid byggnation är avgörande för att säkerställa rättvisa arbetsförhållanden och främja mänskliga rättigheter. Bolaget kan påverka vid upphandling av entreprenör genom att ställa krav och genom att uppförandekoden för leverantörer är en del av entreprenadkontraktet. Bolaget följer bankinitiativets villkor för att motverka arbetslivskriminalitet och bidra till rättvisa villkor för företag och arbetstagare.		
Topic	GRI 412	Mänskliga rättigheter - bedömningar	412-2	Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter (%)	100 (100)		
Topic	GRI 412-413	Enligt GRI index	412-3 - 413-2	Enligt GRI index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
Topic	GRI 414	Sociala frågor i leverantörskedjan	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod	0 (0)		
Topic	GRI 414-419	Enligt GRI index	414-2 - 419-1	Enligt GRI index	Data för indikatorn/indikatorerna saknas. Processer för insamling och utvärdering är under utveckling för framtida rapportering		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Miljö, minskad klimatpåverkan (Väsentliga ämnen: Markanvändning/Biologisk mångfald och ekosystem och Föroreningar)	Magnolia Bostad är medvetet om att platsval och utformning av våra byggprojekt påverkar både samhällen och människors livsmiljö. Bolaget strävar efter att vid planering identifiera och bevara befintliga naturvärden och ekosystem, att naturresurser värnas och att nya gröna miljöer planeras med hänsyn till biologisk mångfald. Vi arbetar strategiskt vid utformning av bostädernas gårdar tillsammans med våra entreprenörer såsom att dessa utformas för att möjliggöra bland annat lokalt omhändertagande av dagvatten.		6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15
					Magnolia Bostad strävar efter att alla våra utvecklingsprojekt bedrivs i en hälsosam och hållbar miljö. Vid utveckling av nya bostadsområden följer vi gällande riktlinjer för sanering för att undvika miljörisiker.		
					Hantering av väsentligt ämne: Markanvändning/Biologisk mångfald och ekosystem Vid planering av byggprojekt är det viktigt att identifiera och bevara befintliga naturvärden och ekosystem. Var och hur vi bygger påverkar samhällen och människor. Bolaget har ett gestaltningsprogram som anger att/ och hur vi ska värna om befintlig natur och att planering av nya naturvärden görs genom att träd och växter anläggs med hänsyn till biologisk mångfald. Vi planerar våra gårdar så att dagvatten kan omhändertas lokalt.		
					Hantering av väsentligt ämne: Föroreningar Mark där bolaget utvecklar nya bostäder kan behöva saneras innan byggnation för att uppfylla naturvårdsverkets riktlinjer. Genom att välja godkända material enligt etablerade byggvarudatabaser som Byggvarubedömningen (BVB) minimeras risken för att skadliga ämnen byggs in i fastigheterna, vilket bidrar till en tryggare boendemiljö.		
CRE-8	CRE-8	GRI Bygg-Fastighetsspecifik	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad (antal fastigheter/färdigställda etapper med certifieringar)	11 (18) sålda och färdigställda projekt har miljöcertifierats eller är i process för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad.		
Universal	GRI 3	Väsentliga ämnen	3-3	Trygghet (Väsentligt ämne: Människors hälsa och säkerhet/Social inkludering)	Trygghet är ett centralt fokusområde för Magnolia Bostad och omfattar både hur vi planerar och utvecklar den fysiska och sociala miljön i bostadsområden. Genom att skapa öppna och tillgängliga gemensamhetsytor främjas gemenskap och känslan av säkerhet. Bolaget tillämpar riktlinjer från BoTryggt2030 för att säkerställa att trygghetsaspekter integreras i planering och utformning av bostadsområden och gårdsmiljöer.	Enligt Magnolia Bostads hållbarhetspolicy. - bygger vi in trygghet i de områden vi utvecklar, inspirerade av BoTryggt2030s riktlinjer - har uppförandekoder för medarbetare, entreprenörer och sponsorpartners - värnar vi om våra medarbetare genom att erbjuda utvecklingsmöjligheter och en trygg arbetsmiljö.	3, 4, 5, 10, 11, 16
					Hantering av väsentligt ämne: Människors hälsa och säkerhet/Social inkludering Magnolia Bostad utvecklar bostäder med målsättningen att uppnå miljöcertifiering och därigenom säkerställa ett hälsosamt inomhusklimat. Trygga bostäder handlar om att skapa en fysisk och social miljö där de boende känner sig säkra och inkluderade. Detta uppnås bland annat genom öppna och tillgängliga gemensamhetsytor som bjuder in till möten och gemenskap i enlighet med riktlinjer från BoTryggt2030.		

¹⁾ SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 87-89

Klimatnyckeltal 2025

Nedan sammanfattas klimatnyckeltal. För ytterligare information hänvisas till GRI Index.

Nyckeltal	2025	2024	Kommentar
Byggnation färdigställda fastigheter (kgCO ₂ e/m ² BTA)	329,95	328	Byggnationsutsläppen för samtliga färdigställda och sålda fastigheter under 2025 dividerat med motsvarande byggnaders BTA.
Företagsbilar (MWh Inköpt energi till företagsbilar)	14,89	61	Inköpt el.
Kontorsenergi (MWh)	88,65	396	El, värme och kyla.
Fastighetsbestånd (Fastighetsel, värme och hyresgästel per förvaltat kvm) (kWh/m ²)	3,13	68	Total fastighetsenergi för förvaltningsfastigheter dividerat med fastigheternas totala BTA.
Andel fossilfri el, kontor (%)	100	100	
Summa Scope 1 (tCO₂e)	0,25	5	
Summa Scope 2 market based (tCO₂e)	1,87	332	
Summa scope 3 (tCO₂e)	50 879,97	104 375	
Summa scope 1, 2 och 3 (tCO₂e)	50 882,09	104 713	

[Hållbarhetsrapport 2025](#) →

[GRI-index](#) →

[Klimatnyckeltal 2025](#)

[FN:s globala mål](#) →

[Revisors yttrande](#) →

Redovisade utsläpp från färdigställda och sålda projekt 2025

Projekt	BTA[m ²]	Byggnations- utsläpp [tCO ₂ e]	Kommentar
Göteborg JV Fix kv3 BR	5 350	1 835	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Göteborg JV Fix Kv3 HR	2 649	908	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Göteborg JV Fix Kv6 BR	5 054	1 733	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Göteborg JV Fix Kv6 HR	2 504	859	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Haninge Söderbymalm	29 010	9 950	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Hasseludden	4 408	1 512	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Lindens Park- Aranäs 3	24 297	8 334	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Nya Hovås	14 840	5 090	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Tullholmsviken kv 3	35 783	12 274	Schablon om 343 kgCO ₂ e/m ² baserat på projekt Ångloket, beräknad enligt HS30 byggdel 2-8
Ursvik 3 Tornet	13 983	3 789	Klimatdeklaration för byggdel 2-6. Schablon baserat på projekt Ångloket för byggdel 7-8 (+57kg) för att jämföra med HS30, schablonvärde 328 kgCO ₂ e/m ² .
Östersund Norrskan	6 563	1 374	Klimatdeklaration för byggdel 2-6. Schablon baserat på projekt Ångloket för byggdel 7-8 (+57kg) för att jämföra med HS30, schablonvärde 268 kgCO ₂ e/m ² .
Totalt	144 440	47 659	

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Magnolia Bostad bedömer att primärt 12 av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling är relevanta för vår verksamhet, eller att vår verksamhet har en påverkan på målet. För de mål som vi har identifierat som relevanta redovisar vi bedömt berörda delmål.

Hållbarhetsrapport 2025 →

GRI-index →

Klimatnyckeltal 2025 →

FN:s globala mål

Revisors yttrande →

Mål	Beskrivning
MÅL 1  Ingen fattigdom	Detta mål är inte inkluderat i Magnolia Bostads rapportering för 2025 eftersom vi har bedömt att verksamheten har begränsad eller ingen direkt påverkan på målet.
MÅL 2  Ingen hunger	Detta mål är inte inkluderat i Magnolia Bostads rapportering för 2025 eftersom vi har bedömt att verksamheten har begränsad eller ingen direkt påverkan på målet.
MÅL 3  God hälsa och välbefinnande	Magnolia Bostad bidrar till god hälsa och välbefinnande genom att utveckla bostäder och stadsdelar som främjar trygghet, fysisk aktivitet, social samhörighet och god inomhusmiljö. Genom att integrera hälsoaspekter i den byggda miljön bidrar bolaget till en hållbar stadsutveckling. Delmål 3.4: Främja psykisk hälsa och välbefinnande. Bolaget bidrar till psykisk hälsa genom att utveckla bostadsområden som främjar trygghet, social samhörighet och tillgång till grönområden. Genom god planering skapas miljöer som stödjer människors välbefinnande i vardagen. Delmål 3.9: Minska sjukdomar från farliga kemikalier och luftföroreningar. Genom medvetna materialval, energieffektiva lösningar och god ventilation i byggnader arbetar bolaget för att minimera exponering av skadliga ämnen och för att bidra till en hälsosam inomhusmiljö.
MÅL 4  God utbildning för alla	Magnolia Bostad påverkar målet genom att vi samarbetar med kommuner och lokala aktörer för att göra det enkelt för våra kunders hyresgäster att välja hållbara alternativ i vardagen t.ex för att öka andelen lokaltrafikresande och för att skapa bostadsområden nära skolor och förskolor. Bolaget utbildar medarbetarna kring frågor och ämnen som berör verksamheten och i frågor som stärker den enskilde medarbetarens i dennes roll. Delmål 4.4: Vi erbjuder kompetensutveckling inom bland annat hållbarhetsfrågor för våra medarbetare.
MÅL 5  Jämställdhet	Magnolia Bostad arbetar aktivt för att främja jämställdhet inom organisationen. Det innefattar lika möjligheter oavsett kön, samt att motverka diskriminering i arbetsmiljöerna i våra projekt och i de samhällen vi är med och utvecklar. Under 2025 har bolaget genomfört förberedande steg till EUs lönetransparansdirektiv som implementeras under 2026. Delmål 5.1: Avskaffa diskriminering av kvinnor och flickor. Vi arbetar för att säkerställa att ingen diskriminering förekommer i vår verksamhet, vare sig i rekrytering eller arbetsvillkor. Vi ställer krav på våra leverantörer att följa vår uppförandekod. Delmål 5.5: Säkerställa kvinnors fulla deltagande och ledarskap. Vi arbetar för att öka andelen underrepresenterat kön i ledande befattningar och i beslutsfattande roller inom bolaget. Delmål 5.c: Anta och stärka policyer för jämställdhet. Bolaget har interna riktlinjer och policys som främjar jämställdhet och följer upp dessa regelbundet för att säkerställa att de efterlevs.
MÅL 6  Rent vatten och sanitet	Magnolia Bostad strävar efter effektiv vattenanvändning och god sanitet i våra projekt. Delmål 6.3: Förbättra vattenkvalitet och öka återanvändning. Bolaget bidrar till detta mål genom att i sina bostadsprojekt arbeta med hållbar dagvattenhantering, miljövänliga avloppslösningar och val av material som minimerar kemikalieutsläpp. Delmål 6.4: Öka vatteneffektivitet och säkerställa hållbar vattenanvändning. Bolaget strävar efter att minska vattenförbrukningen i både nyproduktion och förvaltning genom installation av snålspolande armaturer och system för vattenmätning på lägenhetsnivå.






Hållbarhetsrapport 2025 →

GRI-index →

Klimatnyckeltal 2025 →

FN:s globala mål

Revisors yttrande →

MÅL 7		Hållbar energi	Magnolia Bostad bidrar till målet genom att utveckla och förvalta energieffektiva byggnader, samt genom att främja användningen av förnybar energi genom våra projekt. Vi arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen och öka andelen hållbara energilösningar i linje med Agenda 2030. Delmål 7.2: Öka andelen förnybar energi. Fastighetsbranschen har stor möjlighet att bidra genom att integrera solenergi, fjärrvärme från förnybara källor och andra hållbara energilösningar i byggnader. Delmål 7.3: Förbättra energieffektiviteten. Energieffektiva byggnader, smarta energisystem och hållbara materialval är centralt i vår projektutveckling. Bolaget kan bidra genom att minska energianvändningen i nyproduktion och välja lösningar som minskar energianvändningen i förvaltningsskedet för våra kunder. Delmål 7.a: Främja forskning och investeringar i ren energi. Genom samarbete med aktörer inom innovation och teknik kan fastighetsbolag stödja utvecklingen av nya lösningar för hållbar energianvändning.
MÅL 8		Anständiga arbetsvillkor	Magnolia Bostad erbjuder trygga och rättvisa arbetsvillkor inom vår organisation. Genom våra bygg- och utvecklingsprojekt främjar vi sysselsättning och ekonomisk tillväxt, samtidigt som vi strävar efter att säkerställa arbetsmiljön i våra utvecklingsprojekt är säkra, inkluderande och hållbara. Delmål 8.1: Magnolia Bostad strävar efter ekonomisk tillväxt som samtidigt tar hänsyn till miljömässiga och sociala aspekter. Delmål 8.5: Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning samt anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män. Vi verkar för rättvisa och trygga arbetsvillkor inom organisationen och hos våra leverantörer, med fokus på inkludering och jämställdhet. Delmål 8.8: Skydda arbetstagares rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö. Vi ställer krav på arbetsmiljö och säkerhet i våra utvecklingsprojekt och ställer krav på våra samarbetspartners att följa arbetsrättsliga principer.
MÅL 9		Hållbar industri, innovation och infrastruktur	Magnolia Bostad bidrar till hållbar industri, innovation och infrastruktur genom att vara med och utveckla lösningar för hållbart byggande och energieffektivitet. Genom att främja digitalisering, cirkulära byggprocesser och samarbete med leverantörer för hållbara material, stärker bolaget utvecklingen mot en mer resurseffektiv och klimatsmart bygg- och fastighetssektor. Delmål 9.4: Uppgradera infrastruktur och industri för hållbarhet. Bolaget arbetar med att minska klimatpåverkan i byggprocessen genom energieffektiva lösningar, hållbara materialval och klimatberäkningar i projektutvecklingen. Delmål 9.5: Stärka forskning, innovation och teknisk utveckling. Bolaget främjar innovation genom att bidra till och ställa krav på utveckling av nya metoder för cirkulärt byggande, digitala verktyg och lösningar som bidrar till minskade utsläpp och ökad resurseffektivitet.
MÅL 10		Minskad ojämlikhet	Magnolia Bostad bidrar till att minska ojämlikhet genom att utveckla inkluderande bostadsmiljöer, främja social integration och säkerställa lika möjligheter inom både den egna organisationen och i samhället. Delmål 10.2: Främja social, ekonomisk och politisk inkludering. Bolaget verkar för att skapa inkluderande bostadsmiljöer där människor med olika bakgrund och socioekonomiska förutsättningar ges möjlighet till ett tryggt boende och som främjar social integration. Delmål 10.3: Säkerställa lika möjligheter och minska diskriminering. Bolaget arbetar aktivt med att motverka diskriminering i rekrytering, i arbetsmiljö och i affärsrelationer. Genom att främja mångfald och inkludering inom organisationen bidrar bolaget till ett mer rättvist samhälle. Vi låter utföra medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom interna diskussioner och utvärdering.
MÅL 11		Hållbara städer och samhällen	Magnolia Bostad bidrar till att skapa hållbara och inkluderande städer genom att utveckla bostäder och stadsdelar som främjar social sammanhållning, miljömässig hållbarhet och god livskvalitet. Genom att planera bostadsområden med närhet till kollektivtrafik, gröna ytor och energieffektiva byggnader, stödjer bolaget en långsiktig och hållbar stadsutveckling. Delmål 11.1: Säkerställa tillgång till säkra, prisvärda och inkluderande bostäder för alla. Delmål 11.3: Inkluderande och hållbar stadsplanering. Bolaget arbetar med stadsutvecklingsprojekt som tar hänsyn till sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter, samt samverkar med kommuner och andra aktörer för att skapa levande och hållbara områden och stadsdelar. Delmål 11.7: Tillgång till gröna och offentliga ytor. Säkerställa allas tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser. Genom att integrera gröna ytor, lekplatser och gemensamma mötesplatser i bostadsområdena främjar bolaget både hälsa och social samvaro. Säkerställa allas tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser. Genom att integrera gröna ytor, lekplatser och gemensamma mötesplatser i bostadsområdena främjar bolaget både hälsa och social samvaro.

[Hållbarhetsrapport 2025 →](#)

[GRI-index →](#)

[Klimatnyckeltal 2025 →](#)

[FN:s globala mål](#)

[Revisors yttrande →](#)

MÅL 12		Hållbar konsumtion och produktion	Magnolia Bostad bidrar till mer hållbara konsumtions- och produktionsmönster genom att effektivisera resursanvändningen, främja cirkulära lösningar och minska klimatpåverkan i byggprocessen. Genom att ställa krav på hållbara materialval, energieffektiva byggnader och ansvarsfulla leverantörer, bidrar bolaget till en mer hållbar bygg- och fastighetssektor. Delmål 12.2: Hållbar användning av naturresurser. Bolaget arbetar med att minska resursförbrukningen genom smart planering, energieffektiva lösningar och långsiktigt hållbara materialval i våra byggprojekt. Delmål 12.5: Minska avfall genom förebyggande, minskning, återvinning och återanvändning. Bolaget främjar cirkulära byggprocesser och återbruk av byggmaterial och minimering av byggavfall i byggprojekt och övriga projekt.
MÅL 13		Bekämpa klimatförändringarna	Magnolia Bostad bidrar till att bekämpa klimatförändringarna genom att minska klimatpåverkan i byggprocessen, utveckla energieffektiva bostäder och främja klimatanpassade lösningar. Genom att ställa krav på hållbara material, energieffektivitet och klimatberäkningar i projekt, arbetar bolaget för att reducera utsläpp och bidra till ett mer klimatneutralt samhälle. Delmål 13.1: Stärka motståndskraft och anpassningsförmåga mot klimatrelaterade risker. Bolaget integrerar klimatanpassning i planering och projektering, exempelvis genom att ta hänsyn till översvämningrisker, värmeböljor och biologisk mångfald vid exploatering och produktion. Delmål 13.2: Integrera klimatåtgärder i politik och planering. Bolaget arbetar med klimatberäkningar och klimatmål i vår projektutveckling och följer nationella och internationella riktlinjer för att bidra till Sveriges klimatmål och Agenda 2030.
MÅL 14		Hav och marina resurser	Detta mål är inte inkluderat i Magnolia Bostads rapportering för 2025 eftersom vi har bedömt att verksamheten har begränsad eller ingen direkt påverkan på målet.
MÅL 15		Ekosystem och biologisk mångfald	Magnolia Bostad bidrar till att bevara och återställa ekosystem och biologisk mångfald genom att integrera naturvärden i planering och utveckling av bostadsområden. Genom att ta hänsyn till grönområden, ekosystemtjänster och biologisk mångfald i projekt, arbetar Magnolia Bostad för att minska negativ påverkan på naturen och främja hållbara livsmiljöer. Delmål 15.1: Bevara, återställa och hållbart nyttja ekosystem. Bolaget planerar bostadsområden med inslag av gröna ytor, träd och naturliga miljöer för att stödja ekosystemtjänster och skapa hållbara stadsmiljöer. Delmål 15.5: Stoppa förlusten av biologisk mångfald. Bolaget arbetar för att minimera påverkan på biologisk mångfald genom att bevara befintliga naturvärden, plantera nya grönytor och främja biologisk mångfald i landskapsdesignen.
MÅL 16		Fredliga och inkluderande samhällen	Magnolia Bostad bidrar till fredliga och inkluderande samhällen genom att främja transparens, etik och rättvisa i verksamheten. Genom att arbeta mot korruption, säkerställa ansvarsfull styrning och genom att skapa trygga bostadsmiljöer, bidrar bolaget till ett samhälle där människor kan leva i säkerhet och med lika möjligheter. Delmål 16.5: Minska korruption och mutor i alla former. Bolaget har tydliga riktlinjer för antikorrupktion och arbetar aktivt med uppföljning och utbildning för att säkerställa att alla affärsrelationer sker på ett etiskt och transparent sätt. Delmål 16.6: Utveckla effektiva, ansvariga och transparenta institutioner. Genom transparent hållbarhetsrapportering, öppen kommunikation och efterlevnad av lagar och regler, stärker bolaget förtroendet för företaget och bidrar till en bättre bygg- och fastighetssektor.
MÅL 17		Genomförande och globalt partnerskap	Detta mål är inte inkluderat i Magnolia Bostads rapportering för 2025 eftersom vi har bedömt att verksamheten har begränsad eller ingen direkt påverkan på målet.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 75–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

[Hållbarhetsrapport 2025](#) →

[GRI-index](#) →

[Klimatnyckeltal 2025](#) →

[FN:s globala mål](#) →

[Revisors yttrande](#)

Bolagsstyrningsrapport

[Bolagsstyrningsrapport →](#)

[Styrelse →](#)

[Ledningsgrupp →](#)

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →](#)

[Övrig information](#)

[Definitioner →](#)

[Finansiell kalender
och kontakt →](#)

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078, är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs av Ham Nordic AB. Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrningsrapporten för 2025 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget har tidigare och fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") med anledning av att bolaget var börsnoterat.

Bolaget följer i tillämpliga delar bestämmelserna i svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Fixed Income Instruments, samt övriga tillämpliga svenska och utländska lagar och bestämmelser.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning. Val av styrelse och ändring av bolagsordning Bolagets

bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieäggande

Aktiekapitalet uppgick den 31 december 2025 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB.

Aktieägarnas rösträtt

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls den 27 maj 2025. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Årsstämman hölls genom ett s.k. per capsulam-förfarande varför ordförande inte utsågs.

Styrelsen

Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2025 av fem ledamöter, Erika Olsén, Therese Rattik, Johan Bengtsson, Martin Belenius och Anders Lif. För styrelsen, se sidan 91. Inga styrelsearvoden utgår.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer

genom tillsända rapporter de bedömningskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning. Under 2025 har 26 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav 9 protokollförts per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen.

Styrelsens arbete under året har fokuserat på bolagets fokusområden under 2025 med strategiska diskussioner, och större investeringar samt uppföljning av risker och projekt. Styrelsen har under året utsett ny Vd som tillträdde 1 december 2025.

Styrelsen utvärderar löpande styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vd och ledning

Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2025 av vd Mats Brandt och av Svenjo Behrens, Hanna Jessing, Niklas Ohldin, Magnus Ericsson och Henrik Meeths. För ledningen, se sidorna 92 och 93.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →**Investeringskommitté**

Magnolia Bostad har en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar.

För investeringskommittén gäller av styrelsen antagen arbetsbeskrivning med delegationsordning och beslutsmatris.

Revisorer

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och Vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2025 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämman 2026 välja revisionsbyråen Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Katrine Söderberg. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2025 har total ersättning till revisorer utgått om 2,2 mkr (2,5). Se även not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering. Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningscheferna är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolaget följer COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen har under 2025

hanterats av extern part. Bolaget har därutöver det s.k. Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker, se mer på sidorna 32-34.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner →

Finansiell kalender
och kontakt →**Kontrollaktiviteter**

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelseranalyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. [COO/tbd] är ansvarig för att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten och investeringskommitté.

Information, kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter

(räntebärande instrument). Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och re-serveringar. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

Styrelse

Uppgifter per 31 december 2025
Urval av styrelseuppdrag

[Bolagsstyrningsrapport →](#)

[Styrelse](#)

[Ledningsgrupp →](#)

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →](#)

[Övrig information](#)

[Definitioner →](#)

[Finansiell kalender
och kontakt →](#)



Erika Olsén

*Styrelseordförande sedan juni 2023
Ledamot sedan september 2021*

Född 1976
Co-Managing Partner, Investe-
ringar Areim. Styrelseordförande i
HAM Nordic AB. Styrelseledamot
i Genova Property Group AB och
Diös Fastigheter AB

M.Sc. i Fastighetsekonomi från
KTH i Stockholm.



Therese Rattik

Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Co-Managing Partner, Areim.
Styrelseledamot i Swedish Green
Building Council. Styrelseledamot
i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy
från Handelshögskolan
i Stockholm och M.Sc. i Fastig-
hetsekonomi från KTH
i Stockholm.



Johan Bengtsson

Ledamot sedan september 2021

Född 1975
Fund manager Areim. Styrelsele-
damot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handels-
högskolan i Stockholm.



Martin Belenius

Ledamot sedan maj 2025

Född 1987
Investment Manager Areim.

B.Sc. i Business and Economics
från Uppsala University och M.Sc.
i Real Estate Finance and Invest-
ment från New York University.



Anders Lif

Ledamot sedan maj 2025

Född 1980
Residential Developments Areim.

Civilingenjör i väg- och vatten-
byggnadsteknik från Kungliga
Tekniska Högskolan.

Ledning

Uppgifter per 31 december 2025

[Bolagsstyrningsrapport](#) →

[Styrelse](#) →

[Ledningsgrupp](#)

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten](#) →

[Övrig information](#)

[Definitioner](#) →

[Finansiell kalender
och kontakt](#) →



Mats Brandt
Verkställande direktör

Anställd sedan 2025.

Född 1964

Tidigare vd på bla Hernet, Readly International, Euroflorist samt olika bolag inom Live Nation Entertainment koncernen. Ordförande i Treebula och har haft ett flertal styrelseuppdrag dessförinnan. Erfarenhet från både noterad och onoterad miljö. Har jobbat 13 år med internationell expansion, främst i Asien men även i Europa och USA.

Examen från Handelshögskolan i Stockholm.



Svenjo Behrens
Tf. CFO

Anställd sedan 2021.
Medlem i ledningsgruppen sedan november 2025.

Född 1983.

Tidigare Controllerchef hos Magnolia Bostad. Bakgrund inom Controlling och Finans med uppdrag hos Catella Bank, Deloitte och HSBC.

Civilekonom med Dipl. Kaufmann examen från Otto-von-Guericke Universitet, Tyskland samt Master of Commerce examen från Macquarie University, Australien.



Hanna Jessing
COO

Anställd sedan 2017.
Medlem i ledningsgruppen sedan 2018.

Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

Juristexamen (jur kand) från Stockholms universitet.



Henrik Meeths
Investeringschef

Anställd sedan 2015.
Medlem i Ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

Tidigare Associate Director på Cushman & Wakefield. Dessförinnan Analyst på London & Regional Properties.

Magisterexamen i Finans från Stockholms universitet och University of California, Santa Barbara.



Magnus Ericsson
Chef Affärsutveckling

Anställd sedan 2015.
Medlem i Ledningsgruppen sedan mars 2025.

Född 1974

Tidigare Director DTZ Sweden AB, Asset manager EFM Sverige AB, Associate Director DTZ, Analyst, Realia AB.

Civilingenjör Kungliga tekniska högskolan.



Niklas Ohldin
Chef Projektutveckling

Anställd sedan 2018.
Medlem i Ledningsgruppen sedan mars 2025.

Född 1969

Tidigare vd för Stena Bygg AB samt vd för Wäst-bygg AB. Dessförinnan affärschef och arbetschef på NCC Construction.

Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska högskola plus utbildningar i fastighetsförvaltning. Även utbildad i företagsekonomi, Uppsala Universitet.

Revisorer

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor: Katrine Söderberg, Auktoriserad revisor

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org. nr 556797-7078

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 91-96 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

[Bolagsstyrningsrapport →](#)

[Styrelse →](#)

[Ledningsgrupp →](#)

[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten](#)

[Övrig information](#)

[Definitioner →](#)

[Finansiell kalender
och kontakt →](#)

Definitioner och förklaringar samt viktig information om antaganden

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender
och kontakt →

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS, se sidan 75.

Agenda 2030

FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals)

Antal boenden

Bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Avkastningsbaserade värderingsmetoden

Bygger på en uppskattning av framtida kassaflöden för varje fastighet. Värderingen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden varierar i intervallet mellan 10 och 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflöde för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrigerings sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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, projektportfölj

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och total-

entreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplanprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt

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

BoTryggt 2030

BoTryggt2030 är ett nationellt koncept som bygger på en övergripande kunskapsmodell och konkreta riktlinjer. Syftet är att presentera brottsförebyggande och trygghetskapande riktlinjer för planering, programmering, utformning, byggande, och vidareutveckling av nya och befintliga miljöer.

CO₂e

Koldioxid-ekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser såsom koldioxid, metan och vattenånga som bidrar till global uppvärmning.

Direktanvisning

Vid direktanvisning beslutar kommunen att mark ska tilldelas byggherren utan föregående markanvisningstävling. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till gagn för stadsbyggandet.

EU:s taxonomi

Syftet med EU:s taxonomi är att kunna identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Taxonomin är ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi, den gröna given.

FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorrupktion och mänskliga rättigheter.

FN:s globala hållbarhetsmål

FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals), även kallade SDG:erna eller Agenda 2030.

Forward funding

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

Greenhouse Gas Protocol

Den mest vedertagna internationella redovisningsstandarden för att förstå, kvantifiera och hantera utsläppen av växthusgaser. Protokollet delar verksamhetens klimatpåverkan i tre olika scope för direkt och indirekt påverkan.

GRI

Global Reporting Initiative – Global standard för hållbarhetsredovisning framtagna genom oberoende organisation. Man hänvisar till uppfyllnad av alla mål genom GRI-index.

HS30

Hållbart Stockholm 2030, samlar aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som tillsammans arbetar för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på än större allvar.

LFM30

Lokal färdplan Malmö 2030, organisation som arbetar för att utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

Livscykelanalys

Life Cycle Analysis (LCA) är en metod för att beräkna påverkan under en produkts hela livscykel – från att naturresurser utvinns till dess att produkten inte används längre och måste tas om hand.

Markanvisning

En överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad

Bolagsstyrningsrapport →

Styrelse →

Ledningsgrupp →

Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender
och kontakt →

tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse.

Markanvisningstävling

Inför planering av nybygge i en stad kan kommunen fördela markanvisningar till olika aktörer på byggmarknaden. En sådan fördelning utlyser kommunen vanligtvis i en så kallad markanvisningstävling. Kommunen bjuder då in olika intressenter att tävla om marken. Ett markanvisningsavtal tecknas med vinnande byggherre och en detaljplan för byggnation tas fram.

Marknadsbaserad metod

GHG protocol använder platsbaserad och marknadsbaserad metod. Med den marknadsbaserade metoden kan företag beräkna utsläpp från en elmix som de avsiktligt valt att köpa genom direkta avtal.

Miljöbyggnad Silver

Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC).

Miljöcertifiering

Ramverk att arbeta efter för att bedöma hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Exempelvis finns certifieringarna Miljöbyggnad (Brons, Silver, Guld), BREEAM och LEED.

Ortsprismetoden

I ortsprismetoden baserar värderaren värdet utifrån priserna i liknande marknader och transaktioner samt hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För kostnader som uppkommer görs även en förenklad exploateringskalkyl.

Parisavtalet

Parisavtalet är ett globalt klimatavtal som trädde i kraft 2016 för att begränsa den globala uppvärmningen genom att minska utsläppen av växthusgaser.

Platsbaserad metod

GHG protocol använder platsbaserad och marknadsbaserad metod. Med den platsbaserade metoden används den genomsnittliga utsläppsintensiteten för elnät inom ett visst geografisk område där energiförbrukning sker.

Produktionsstart

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

Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Svanencertifiering

Nordisk Miljömärknings certifiering Svanen är en miljöcertifiering som inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Viktig information kring antaganden

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt 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.

Finansiell kalender

[Bolagsstyrningsrapport →](#)[Styrelse →](#)[Ledningsgrupp →](#)[Revisors yttrande om
bolagsstyrningsrapporten →](#)[Övrig information](#)[Definitioner →](#)[Finansiell kalender
och kontakt](#)

Delårsrapport januari–mars 2026

24 april 2026

Delårsrapport januari–juni 2026

8 juli 2026

Delårsrapport januari–september 2026

21 oktober 2026

Bokslutskommuniké januari–december 2026

februari 2027

Kontakt

Mats Brandt

Verkställande direktör
mats.brandt@magnoliabostad.se

Svenjo Behrens

Tf. CFO
svenjo.behrens@magnoliabostad.se

Magnolia Bostads växel

08-470 50 80

www.magnoliabostad.se