

**MAGNOLIA**

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad**

Delårsrapport

koncernen

1 jan–31 mar 2026

**Q1**

# Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2026

Under årets första kvartal har vi tagit flera strategiskt viktiga steg som stärker bolagets position inför kommande kvartal. Bland annat har vi ingått avtal om förvärv av byggrätter i norra Stockholm, med planerad utveckling av cirka 200 bostäder i ett attraktivt och växande läge. Tillträde sker vid startbesked, men senast den 1 oktober 2026. Vidare har vi avyttrat och frånträtt två fastigheter i Östersund samt frånträtt en byggrätt för småhusutveckling inom Läggestaområdet. Frånträdet i Läggesta frigör inte bara kapital, utan är också operativt motiverat då det bidrar till ökad framdrift och fortsatt exploatering i ett område vi avser att fortsätta utveckla vidare. Den planerade etableringen av ett datacenter i närområdet förstärker dessutom platsens attraktionskraft ytterligare. Vi har även nått i mål med den sista etappen av Öresjö Ängar i Borås, som nu är färdigställd och inflyttning pågår.



Vi ser att förutsättningarna för den svenska bostadsmarknaden successivt har förbättrats. Andelen internationella investerare ökade från 17 till 32 procent av transaktionsvolymen under 2025 och bostäder lyfts av externa bedömare fram som den mest attraktiva tillgångsklassen i fastighetssektorn. Den totala transaktionsvolymen bedöms uppgå till 200 miljarder kronor under 2026, motsvarande en ökning med 18 procent jämfört med föregående år. Vi noterar ett avsevärt ökat intresse från inte minst utländska investerare och har under kvartalet inlett flera nya dialoger och utökat vårt internationella nätverk betydligt. Följaktligen ser vi goda förutsättningar för att detta kan leda till nya konkreta affärsmöjligheter i närtid.

Parallellt arbetar vi aktivt med att implementera AI-drivna effektiviseringar av våra processer, ett initiativ som stärker vår genomförandekraft ytterligare. Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till våra samarbetspartners och alla kollegor för ert stora engagemang och goda leveransförmåga under kvartalet. Det har varit en första mycket inspirerande tid tillsammans. Tillsammans lägger vi grunden för ett fortsatt stabilt och långsiktigt värdeskapande.

Mats Brandt, verkställande direktör

## 1 januari – 31 mars 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 43 mkr (38).
- Rörelseresultatet uppgick till -2 mkr (-63).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -49 mkr (-134) och resultat efter skatt uppgick till -49 mkr (-134).

## Händelser 1 januari – 31 mars 2026

- Tecknat avtal om förvärv av byggrätter för utveckling av ca 200 bostäder i Veddesta, Stockholm.
- Avyttrat två fastigheter i Östersund.

## Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Nyckeltal koncernen

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
<b>Projektrelaterade*</b>				
Antal produktionsstartade bostäder	0	0	450	450
Antal sålda bostäder	0	1 122	560	1 682
Totalt antal bostäder under produktion	1 351	2 690	1 351	1 396
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	9 402	10 274	9 402	9 373
Totalt antal färdigställda bostäder	45	540	2 165	2 660
<b>Finansiella</b>				
Rörelseresultat, mkr	-2	-63	-176	-238
Soliditet, %	22,8	31,6	22,8	25,4

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

# Detta är Magnolia Bostad

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

## Hållbar bostadsutveckling

Vi utvecklar hållbara bostäder med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt minst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande certifieringsnivå. Vårt mål är inte bara att skapa byggnader utan att skapa trygga, långsiktiga hem där människor och familjer kan leva och må bra. Därför utformar vi våra bostäder med fokus på en god inomhus- och utomhusmiljö samt trygghet i närområdet, bland annat inspirerat av BoTryggt30s riktlinjer. För att driva på omställningen i branschen deltar vi även i initiativ som HS30 och LFM30.

Redan tidigt i utvecklingsprocessen planerar vi för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa flexibla och framtidssäkra bostäder som är enkla att anpassa efter förändrade behov. Vi använder energieffektiv teknik och hållbara materialval och planerar för att fastigheterna ska drivas med förnybar energi.

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

## Affärsmodell

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

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

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



Magnolia Bostad har sedan starten 2009 levererat över 15 000 bostäder till den svenska fastighetsmarknaden till ett värde överstigande 30 miljarder kronor.

# Projekt under produktion

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

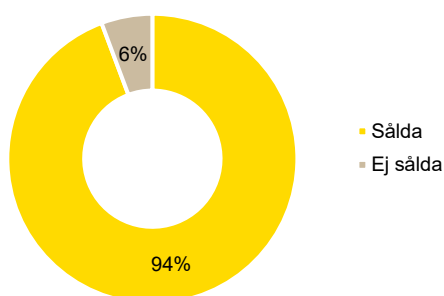
## Bostäder under produktion

Av de produktionsstartade bostäderna är 1 274 sålda (inkl. projekt i JV) och 77 är ännu ej sålda. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga bostäder, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

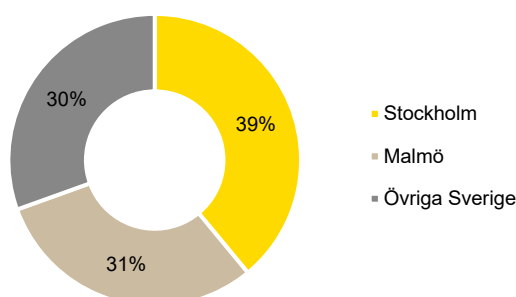
## Bostäder under produktion per region

Under kvartalet har Magnolia färdigställt en deletapp bestående av 45 bostäder i Borås. Per sista mars är 69 procent av bostäderna under produktion belägna i Sveriges storstadsregioner.

Bostäder under produktion per status



Bostäder under produktion per region



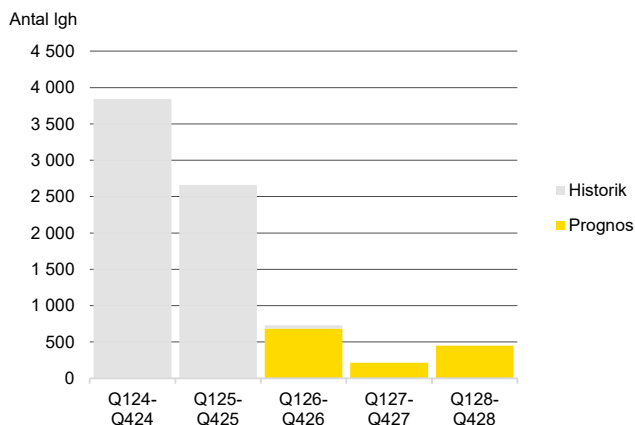
## Färdigställande – rullande tolv månader

Under den senaste tolv månadersperioden har Magnolia Bostad färdigställt 2 165 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att ca 690 bostäder kommer att färdigställas.

## Händelser under kvartalet

Magnolia Bostad har under kvartalet färdigställt Öresjö Ängar 4C i Borås. Det är den sista etappen i Öresjö Ängar projektet och består av 45 lägenheter.

Färdigställda Bostäder



Projektet Öresjö Ängar i Borås, bara 600 meter från Öresjön med vacker natur runtomkring. Projektet omfattar tre etapper om totalt 291 lägenheter.

# Projekt för försäljning

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

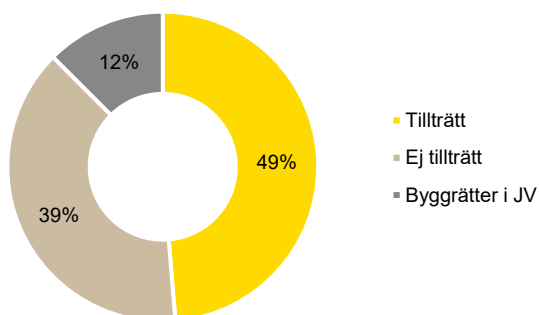
## Byggrättsportfölj per tillträdestatus

Vår byggrättsportfölj uppgår per den 31 mars 2026 till totalt 9 402 byggrätter varav 4 579 har tillträtts och 3 649 har kommande tillträde. Resterande byggrätter avser byggrätter som ägs inom JV-bolag.

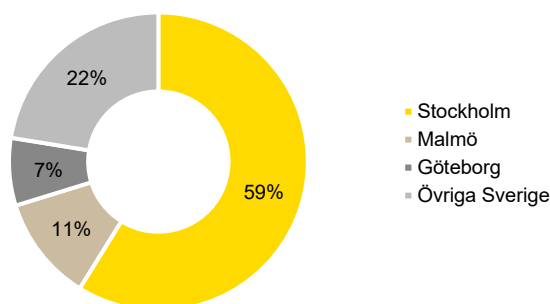
## Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är, i linje med bolagets strategi för framtida utveckling, fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 78 procent av byggrätterna är belägna.

Fördelning byggrätter per status



Fördelning byggrätter per region



## Byggrättsportfölj per detaljplanestatus

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

## Händelser under kvartalet

Under kvartalet har vi avtalat om förvärv av byggrätter för utveckling av ca 200 bostäder i Järfälla. Byggrätten tillträds vid startbesked för byggnationen, senast 1 oktober 2026. Vidare har vi förvärvat ett delområde i Upplands Bro från vårt gemensamma JV med KF Fastigheter.

## Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q1 2026

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 136
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan, inkl. överklagad	3 veckor, om inte överklagad	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 806
<b>Totalt</b>		<b>9 402</b>



Byggrätterna i Bro Mälarstrand etapp 3 i Upplands Bro, omfattar ca 900 bostäder från flerfamiljshus till villor och stadsradhus med egen trädgård.

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	43	38	421	416
Produktions- och driftskostnader	-34	-59	-498	-524
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10</b>	<b>-21</b>	<b>-77</b>	<b>-108</b>
Central administration	-14	-30	-84	-99
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	3	-13	-15	-31
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>-63</b>	<b>-176</b>	<b>-238</b>
Finansiella intäkter	1	2	6	7
Finansiella kostnader	-48	-72	-210	-234
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-49</b>	<b>-134</b>	<b>-380</b>	<b>-465</b>
Inkomstskatter	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-49</b>	<b>-134</b>	<b>-380</b>	<b>-465</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-49	-134	-380	-464
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	-49	-134	-380	-465
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>				
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-49</b>	<b>-134</b>	<b>-380</b>	<b>-465</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-49	-134	-380	-464
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

# Resultatkommentarer

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

## Rapportperioden 1 januari–31 mars 2026

Nettoomsättningen uppgick till 43 mkr (38) och rörelse-resultatet uppgick till -2 mkr (-63). Resultat före skatt uppgick till -49 mkr (-134).

Intäkternas fördelning, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	35	21
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>35</b>	<b>21</b>
Projektleddning	4	13
Hyra	5	2
Fakturering till projekten och övriga intäkter	0	2
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>9</b>	<b>17</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>43</b>	<b>38</b>

Under kvartalet har två fastigheter i Östersund avyttrats, varav den ena fastigheten består av en ICA-butik och den andra en ren byggrättsförsäljning, i linje med vår ambition att fokusera verksamheten mot storstadsområdena. Tillsammans omfattar de två försäljningarna 14 236 kvm ljus BTA och var tidigare planerade för utveckling av 203 bostäder. Försäljningarna har skett till bokfört värde.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till 8 mkr. Den största effekten kommer från projektet Ångloket i Knivsta som närmar sig färdigställande samt bidragande faktorer från projekt i slutfas där riskavsättningar har lösts upp i samband med framgångsrik likvidavräkning mot kund.

Kostnader hänförliga till avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår i perioden till 0 mkr (-21).

Central administration uppgår till -14 mkr (-30), en klar förbättring jämfört med samma period föregående år och utöver vissa positiva engångseffekter kan vi nu se effekten av

den tidigare omstruktureringen av verksamheten som skedde under 2025.

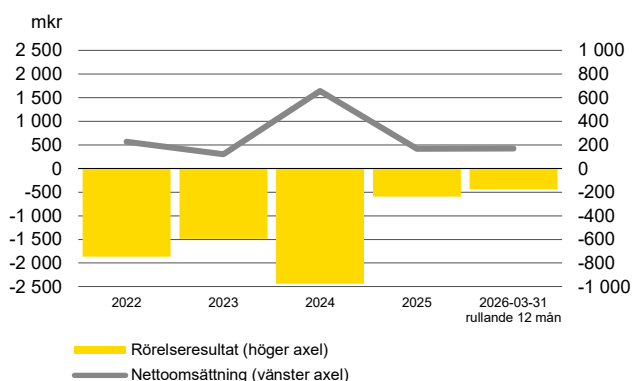
Resultat från intresseföretag uppgår till 3 mkr (-13). Positivt påverkat av projekten Linnefabriken och Linneförrådet som avser två bostadsrättsföreningar som uppförts i vårt JV med Niam där inflyttning och försäljning av lägenheter fortlöper, resultatet belastas samtidigt av finansieringskostnader i JVn.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Driftnetto	3	1
Övriga intäkter och kostnader	10	-1
Värdeförändringar	-	-5
Finansieringskostnader	-8	-8
Skatt	-2	0
Resultat vid avyttring	0	-1
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>-13</b>

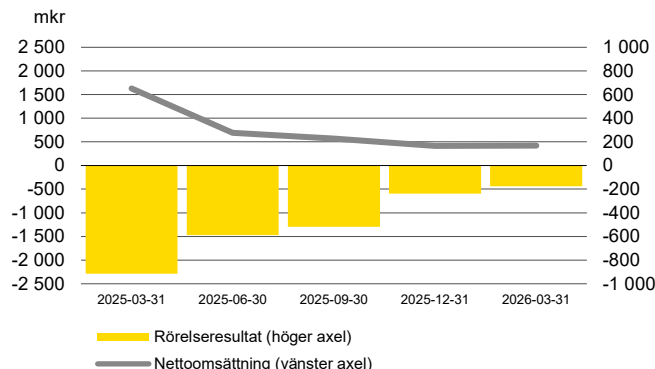
Finansnettot för perioden uppgick till -47 mkr (-71), minskningen drivs framför allt av en minskad lånevolym till följd av obligationsrefinansieringen som genomfördes under det första kvartalet föregående år.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,2 procent i linje med föregående period.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nyttjanderättstillgångar	41	29	44
Maskiner och inventarier	1	0	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>45</b>
Andelar i intresseföretag och joint ventures	144	169	153
Fordringar hos intresseföretag	8	31	8
Andra långfristiga fordringar	58	145	55
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>209</b>	<b>344</b>	<b>216</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>251</b>	<b>373</b>	<b>261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter	2 299	2 363	2 163
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	6	18	6
Fordringar hos intresseföretag	86	85	85
Övriga fordringar	174	278	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9	7
Likvida medel	246	284	202
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 820</b>	<b>3 042</b>	<b>2 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 072</b>	<b>3 415</b>	<b>2 953</b>

## Tillgångar

Koncernens balansomslutning uppgår till 3 072 mkr, jämfört med 2 953 mkr vid årets början. Ökningen beror framförallt på avtalat förvärv av byggrätter i Stockholm.

## Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 2 299 mkr (2 163). Ökningen drivs av de förvärvade byggrätterna i Stockholm och fortsatta investeringar i projektet Slagsta Strand som är under uppförande samt Öresjö Ångar där den sista etappen blivit färdigställd under perioden. Dessa motverkas delvis av de genomförda byggrättsförsäljningarna.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal bostäder	Bokfört värde i Magnolia
<i>Projektportfölj</i>		
Tillträdda - under produktion	77	205
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	38
Färdigställda – ej sålda	291	564
<b>Projektportfölj</b>	<b>368</b>	<b>807</b>
<i>Byggrättsportfölj</i>		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	4 579	1 154
Ej tillträdda	3 649	319
Projekt i tidigt skede	0	19
<b>Byggrättsportfölj</b>	<b>8 228</b>	<b>1 492</b>
<b>Summa Exploaterings- och projektfastigheter</b>	<b>8 596</b>	<b>2 299</b>

## Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 144 mkr (153). Minskningen beror på finansieringskostnader i joint ventures samt att ca 15 mkr omförts till exploateringsfastigheter till följd av att Magnolia tillsammans med KF har kommit överens om att vi tar över ett delområde i Bro från det gemensamma JVt. Positivt bidrog resultat från JVt med Niam där försäljning och inflytt i bostadsrätter fortsätter.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 1 mkr till 94 mkr (93).

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

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

Magnolia Bostad har tillsammans med Niam ett JV-samarbete för utveckling av totalt 226 bostadsrätter i Göteborg, där inflyttning pågår.

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

Intresseföretag och joint ventures, mkr	Antal Bostäder <sup>1</sup>	Bokfört värde i Magnolia
<i>Projektportfölj</i>		
Produktionsstartade projekt i JV	0	0
Färdigställda projekt i JV	642	12
<i>Byggrättsportfölj</i>		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	1 174	132
<b>Summa Intresseföretag och joint ventures</b>	<b>1 816</b>	<b>144</b>

1. Avser det totala antalet bostäder i JVn.

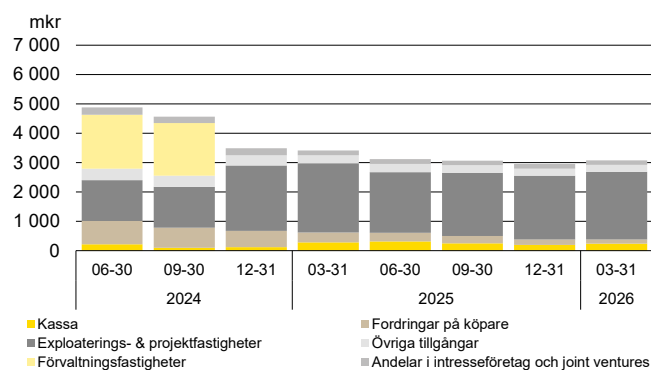
## Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 231 mkr (280) utgör 138 mkr (186) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 94 mkr (144) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvider och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 61 mkr (61).

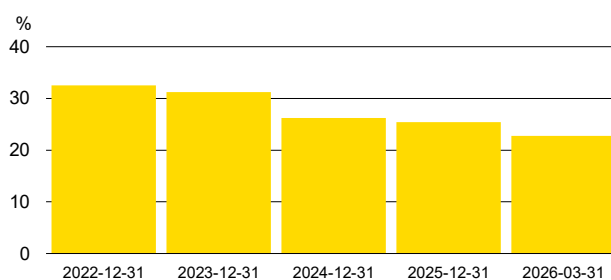
## Likvida medel

Likvida medel uppgår till 246 mkr (202).

## Fördelning av tillgångar



## Soliditet, procent



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 638	2 638	2 638
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-2 090	-1 709	-2 040
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>700</b>	<b>1 080</b>	<b>749</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>700</b>	<b>1 080</b>	<b>749</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 515	1 139	1 463
Långfristig leasingskuld	37	25	40
Övriga långfristiga skulder	120	103	124
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 671</b>	<b>1 267</b>	<b>1 626</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	381	735	346
Kortfristig leasingskuld	9	8	9
Leverantörsskulder	7	32	20
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	235	142	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69	152	81
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>701</b>	<b>1 068</b>	<b>578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 072</b>	<b>3 415</b>	<b>2 953</b>

### Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 700 mkr (749) med en soliditet om 22,8 procent (25,4).

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

### Finansiering

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

### Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 mars 2026 till 1 895 mkr (1 808).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 933 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (825), projektrelaterade skulder om 960 mkr (882) och säljarreverser om 147 mkr (145).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde av fastigheten. Vid färdigställande av fastigheter som byggs på egen balansräkning refinansieras byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån till dess att fastigheten avyttrats. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år jämfört med 2,0 år per den 31 december 2025.

### Obligationer

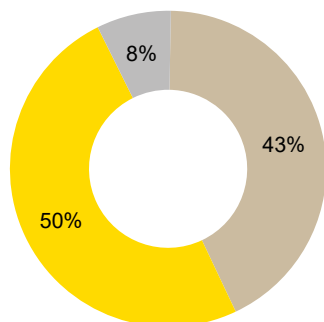
Per den 31 mars 2026 har Magnolia Bostad ett icke säkerställt obligationslån. Obligationslånet har ett nominellt värde om 825 mkr inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

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

### Övriga skulder

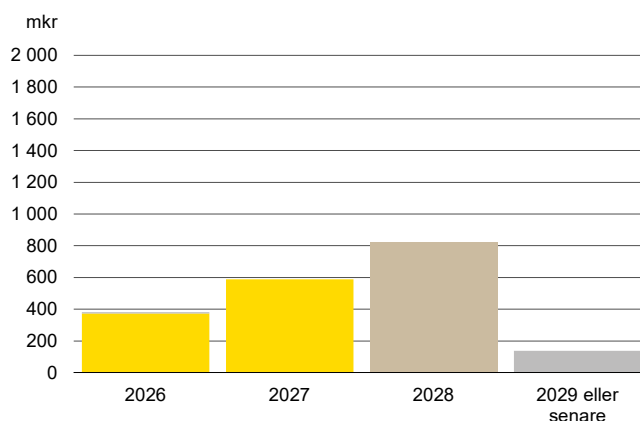
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt samt avsättningar i sålda projekt och uppgår till 355 mkr (245).

Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationslån ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

Förfallostruktur skuld

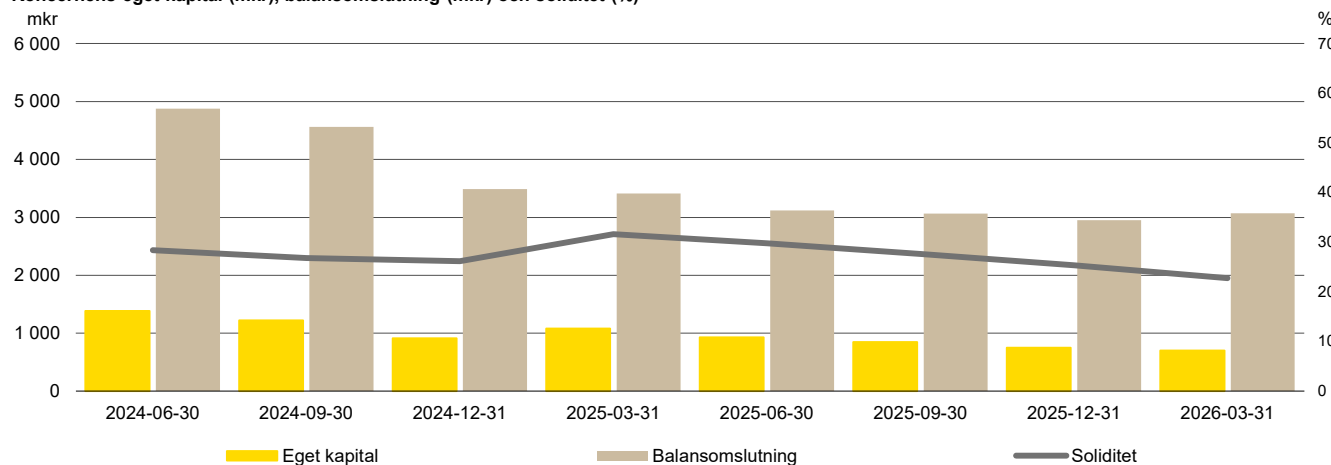


■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationslån ■ Säljarreverser

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>151</b>	<b>2 338</b>	<b>-</b>	<b>-1 576</b>	<b>0</b>	<b>914</b>
Periodens resultat	-	-	-	-134	0	-134
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>151</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>-1 709</b>	<b>0</b>	<b>1 080</b>
Periodens resultat	-	-	-	-331	0	-331
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>151</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>-2 040</b>	<b>0</b>	<b>749</b>
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	<b>151</b>	<b>2 638</b>	<b>-</b>	<b>-2 040</b>	<b>0</b>	<b>749</b>
Periodens resultat	-	-	-	-49	0	-49
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>151</b>	<b>2 638</b>	<b>0</b>	<b>-2 090</b>	<b>0</b>	<b>700</b>

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



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026	2025	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-49	-134	-465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-3	13	24
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	25	89
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-8	1	34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	11	26	56
Betald inkomstskatt	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-47</b>	<b>-70</b>	<b>-261</b>
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-52	-170	-409
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	54	337	502
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-10	22	-47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-54</b>	<b>119</b>	<b>-215</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-	-1
Försäljning av dotterföretag	27	-	206
Investering i finansiella tillgångar	-3	-	-15
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	53	68
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>24</b>	<b>53</b>	<b>258</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott	-	300	300
Upptagna lån	83	119	322
Amortering av låneskulder	-9	-515	-591
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>74</b>	<b>-16</b>	<b>31</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>44</b>	<b>156</b>	<b>75</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>202</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>246</b>	<b>284</b>	<b>202</b>

## Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 44 mkr (156). Likvida medel per den 31 mars 2026 uppgick till 246 mkr (202). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 257 mkr per den 31 mars 2026 som avser outnyttjad markfinansiering.

## Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -54 mkr (119), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projekt som utvecklas på egen balansräkning samt erhållna likvider för projekt. Frånträdet av byggrätter i Läggesta innebar ett positivt kassaflöde om 21 mkr.

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

## Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 24 mkr (53). Under kvartalet avyttrades två fastigheter i Östersund vilket innebar ett positivt kassaflöde om 27 mkr.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 74 mkr (-16). Upptagna lån avser lyft av byggnadskreditiv i fastigheter som är under produktion och upptagande av lån i en färdigställd fastighet. Under perioden har markfinansiering om 9 mkr amorterats.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	5	9	44	48
<b>Summa intäkter</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>44</b>	<b>48</b>
Central administration	-11	-15	-44	-48
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansiella intäkter	15	28	89	103
Finansiella kostnader	-33	-49	-688	-703
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-24</b>	<b>-26</b>	<b>-598</b>	<b>-600</b>
Koncernbidrag	0	0	-110	-110
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-24</b>	<b>-26</b>	<b>-709</b>	<b>-710</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	157	206	136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>157</b>	<b>206</b>	<b>136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	1 820	2 455	1 849
Övriga fordringar	-	5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 821</b>	<b>2 460</b>	<b>1 853</b>
Kassa och bank	5	34	11
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 826</b>	<b>2 494</b>	<b>1 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 983</b>	<b>2 701</b>	<b>2 000</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 167</b>	<b>1 875</b>	<b>1 191</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	788	800	783
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>788</b>	<b>800</b>	<b>783</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	7	8	7
Övriga kortfristiga skulder	3	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 983</b>	<b>2 701</b>	<b>2 000</b>

## Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -24 mkr (-26).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 58,8 procent (59,7). Balansomslutningen uppgår till 1 983 mkr (2 000).

## Övrig information

### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS®, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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

### Närstående transaktioner

#### Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande av HAM Nordic AB, org.nr. 559279–7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådges av Areim AB. Närstående transaktioner har genomförts mellan bolag i koncernen och bolag i den överordnade ägarstrukturen, mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen samt övriga transaktioner.

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

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 8 och not 29 i bolagets årsredovisning för 2025 samt: [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

### Moderföretaget

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

### Tvister och rättsliga åtgärder

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

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se) samt sidorna 32–34 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2025.

### Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument förutom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 722 mkr jämfört med nominellt värde om 825 mkr. Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

### Säsongsvariationer

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

### Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 mars 2026 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 34 anställda, 11 kvinnor och 23 män vid kontor i Stockholm och Göteborg. Ledningsgruppen består av sex personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

### Viktig information kring antaganden

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

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

Stockholm den 24 april 2026

Magnolia Bostad AB (publ), Styrelsen

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

## Definitioner

### *Bedömt antal byggrätter*

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

### *Bedömd produktionsstart*

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

### *Byggstart*

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

### *Produktionsstart*

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

### *Pågående projekt*

Projekt i projektering eller produktionsstartade.

### *Bedömt färdigställande av projekt*

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

### *Detaljplaneprocess*

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

### *Forward Funding*

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

### *Sålda bostäder under produktion*

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

## Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

### *Finansnetto*

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

### *Rörelseresultat*

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

### *Soliditet, %*

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

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

# Kvartalsöversikt

	2026	2025				2024			
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	
Nettoomsättning, mkr	43	12	23	344	38	164	148	1 279	
Rörelseresultat, mkr	-2	-48	-29	-97	-63	-329	-99	-423	
Resultat efter skatt, mkr	-49	-98	-83	-150	-134	-392	-165	-482	
Eget kapital, mkr	700	749	848	930	1 080	914	1 223	1 388	
Soliditet, %	22,8	25,4	27,7	29,8	31,6	26,2	26,8	28,4	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-54	-141	-104	-89	119	95	-214	-32	
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	

## Finansiell kalender

Halvårsrapport januari – juni 2026

Delårsrapport januari – september 2026

Bokslutskommuniké januari – december 2026

8 juli 2026

21 oktober 2026

februari 2027

## Kontakt

Mats Brandt, VD

mats.brandt@magnoliabostad.se

Svenjo Behrens, tf CFO

svenjo.behrens@magnoliabostad.se

Erik Tobisson, IR- och Finanschef

+46 70 050 52 40, erik.tobisson@magnoliabostad.se

*Denna information är sådan information som Magnolia Bostad AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2026-04-24 klockan 07:45.*

# MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB  
Döbelnsgatan 24, Box 5853, 113 52 Stockholm  
Telefon: 08 470 50 80  
[magnoliabostad.se](http://magnoliabostad.se)