

**MAGNOLIA**

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad**

Delårsrapport

koncernen

1 jan–30 juni 2024

Q2

# Delårsrapport 1 januari–30 juni 2024

"Under det första halvåret har vi haft fortsatt fokus på att stärka bolagets likviditet samt att färdigställa hållbara och högkvalitativa projekt till våra köpare. Totalt levererade vi cirka 1 800 boenden till våra köpare och vi räknar med att färdigställa och leverera ytterligare cirka 1 500 boenden under det andra halvåret. Vi fortsätter att utveckla våra projekt enligt Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, med fokus på låg energiförbrukning, omsorgsfulla materialval och en god inomhus- och utomhusmiljö för de boende. Under det andra kvartalet har vi sålt fyra projekt omfattande totalt 730 boenden. Dessa projekt inkluderar en färdigställd fastighet i Brogårdstaden, Upplands-Bro, ett projekt i Knivsta som är under byggnation och två färdigställda fastigheter på Gotland. Genom försäljningarna har vi frigjort likviditet och minskat vår skuldsättning.

Efter en period av hög inflation och höga räntor ser vi nu att inflationen rör sig mot tvåprocentmålet och att Riksbanken har börjat sänka styrräntan. Vi förväntar oss ytterligare två till tre sänkningar under det andra halvåret. Tillsammans med en tilltagande investeringsvilja samt en stabilisering av entreprenadpriserna finns det goda förutsättningar för en succesiv återhämtning i nyproduktionen av bostäder. Transaktionsmarknaden för bostäder, inklusive hyresrätter som är vårt största segment, visar tecken på återhämtning och vi upplever ett ökat intresse för våra projekt från investerare.

Vi har för närvarande 7 000 byggrätter med lagakraftvunnen detaljplan, varav merparten i Stockholmsregionen, vilket innebär att vi är väl positionerade för att kunna starta ett flertal nya projekt under kommande kvartal. Jag är stolt över de boenden vi tillför bostadsmarknaden och vill tacka alla medarbetare för det driv och engagemang ni bidragit med för att upprätthålla vår starka marknadsposition och genomförandekraft genom den senaste tidens utmaningar. Jag har en stor tilltro till vår affär och ser med tillförsikt fram emot en höst med en förhoppningsvis betydligt mer livfull spelplan. Jag vill också tacka våra kunder och samarbetspartners samt önska alla en trevlig sommar!"

Johan Tengelin, Verkställande direktör



## 1 januari–30 juni 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 1 331 mkr (158).
- Rörelseresultatet uppgick till -548 mkr (-286), varav -84 mkr (-25) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -708 mkr (-419) och resultat efter skatt uppgick till -691 mkr (-422).

## 1 april–30 juni 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 1 279 mkr (101).
- Rörelseresultatet uppgick till -423 mkr (-179), varav -36 mkr (-21) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -501 mkr (-245) och resultat efter skatt uppgick till -482 mkr (-246).

## Händelser 1 april–30 juni 2024

- Sålt två bostadsfastigheter en i Knivsta och en i Upplands-Bro om totalt 524 boenden.
- Sålt två fastigheter på Gotland, ett trygghetsboende och ett studentboende, om totalt 210 bostäder.
- Sålt mark ämnad för utveckling av projekten Bredden i Upplands Väsby samt Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala.
- Erhållit byggnadskreditiv för ett projekt i pågående produktion i Botkyrka med 77 boenden.
- Genomfört en neddragning av organisationen för att anpassa den till ändrade marknadsförutsättningar.

## Händelser efter periodens utgång

- Erhållit byggnadskreditiv för ett projekt i pågående produktion i Borås med 296 boenden.

Nyckeltal koncernen	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
<b>Projektrelaterade</b>						
Antal produktionsstartade boenden	0	57	0	57	0	57
Antal sålda boenden	734	0	734	0	734	0
Totalt antal boenden under produktion	5 075	9 129	5 075	9 129	5 075	7 496
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	11 956	17 090	11 956	17 090	11 956	14 073
Totalt antal färdigställda boenden	1 960	268	236	0	3 650	1 958
<b>Finansiella</b>						
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 826	2 898	1 826	2 898	1 826	3 085
Rörelseresultat, mkr	-548	-286	-423	-179	-857	-595
Soliditet, %	28,4	31,9	28,4	31,9	28,4	31,2

# Hållbar bostadsutveckling

*Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797–7078 utvecklar nya boenden, hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Sedan bolaget startades har över 10 000 boenden utvecklats både för försäljning och för egen förvaltning. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.*

Vi utvecklar hållbara boenden byggda med energisnål teknik och sunda materialval enligt kriterier utifrån lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi är även aktiva inom utveckling av cirkulärt byggande och återbruk. Marken som bereds och de fastigheter som byggs ska användas av generationer i många år framöver. För att uppnå en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch deltar vi i olika branschinitiativ som HS30 och LFM30.

Vi utvecklar våra boenden för en god inomhus- och utomhusmiljö och bygger in trygghet i de områden vi utvecklar bland annat genom att använda BoTryggt30s riktlinjer. Vi engagerar oss lokalt på de orter vi bygger bland annat genom att stödja lokala fotbollsklubbar i deras arbete för jämställdhet och integration.

Samtliga medarbetare, samarbetspartners och partners för sponsring undertecknar Magnolia Bostads uppförandekod

som styr bolagets affäretik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering. Alla våra utestående obligationsprogram är gröna och vi ger preferens åt finansiering via gröna byggnadskreditiv. Vår ambition är att all vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter. Våra obligationer följer bolagets gröna ramverk som är upprättat enligt Green Bonds Principles 2018 kategorin Green Buildings. Bolagets obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

Läs mer om hållbar finansiering på sidan 10 och om gröna obligationer på: <https://magnoliabostad.se/>



*Under kvartalet sålde vi 112 bostäder i Brogårdstaden, ett fullt uthyrt bostadskvarter utvecklat efter högt satta miljökrav, med stomme och fasad i trä vilket innebär minskade koldioxidutsläpp både under byggnation och under byggnadernas livscykel. Fastigheterna är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och bland annat utrustade med bergvärme och solceller.*

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
Nettoomsättning	1 331	158	1 279	101	1 478	305
Produktions- och driftskostnader	-1 661	-209	-1 583	-107	-1 904	-452
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-330</b>	<b>-50</b>	<b>-304</b>	<b>-6</b>	<b>-426</b>	<b>-147</b>
Central administration	-46	-38	-27	-21	-84	-76
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-87	-172	-56	-131	-183	-268
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-84	-25	-36	-21	-163	-104
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-548</b>	<b>-286</b>	<b>-423</b>	<b>-179</b>	<b>-857</b>	<b>-595</b>
Finansiella intäkter	7	6	4	3	20	19
Finansiella kostnader	-168	-138	-82	-69	-324	-295
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-708</b>	<b>-419</b>	<b>-501</b>	<b>-245</b>	<b>-1 161</b>	<b>-871</b>
Inkomstskatter	18	-3	18	-1	24	3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-691</b>	<b>-422</b>	<b>-482</b>	<b>-246</b>	<b>-1 137</b>	<b>-868</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-638	-387	-448	-228	-1 059	-807
Innehav utan bestämmande inflytande	-53	-35	-34	-18	-79	-61

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
Periodens resultat	-691	-422	-482	-246	-1 137	-868
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>						
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-691</b>	<b>-422</b>	<b>-482</b>	<b>-246</b>	<b>-1 137</b>	<b>-868</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-638	-387	-448	-228	-1 059	-807
Innehav utan bestämmande inflytande	-53	-35	-34	-18	-79	-61

# Resultatkommentarer

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

## Rapportperioden 1 januari–30 juni 2024

Nettoomsättningen uppgick till 1 331 mkr (158) och rörelse- resultatet uppgick till -548 mkr (-286). Resultat före skatt uppgick till -708 mkr (-419).

Intäkternas fördelning, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	1 289	6
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>1 289</b>	<b>6</b>
Projektledning	14	27
Hyra	21	10
Fakturering till projekten och övriga intäkter	7	115
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>42</b>	<b>152</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>1 331</b>	<b>158</b>

Under perioden har ett flertal fastighetstransaktioner genomförts för att minska skuldsättningen och frigöra likviditet för kommande skuldförfall. Fastigheten Ångloket i Knivsta, vilken tidigare varit under produktion för egen förvaltning, har sålts som ett forward funding projekt. Fastigheterna Adjutanten Trygghetsboende och Meriten Studentboende på Gotland samt Bostadsfastigheten Bro Mälarstrand 36 i Upplands-Bro har avyttrats. Mark ämnad för utveckling av projekten Bredden i Upplands Väsby samt Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala har sålts. Totalt omfattar bostadsförsäljningarna 734 lägenheter.

Intäkter från dessa vinstavräkningar uppgår totalt till 1 202 mkr. Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till 87 mkr till följd av positiv framdrift i projekten som i samband med pågående slutavräkningar tillåter upplösning av reserveringar.

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -1 661 mkr (-209) varav fastighetsförsäljningarna utgör -1 477 mkr. Kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen uppgår till -139 mkr.

Kostnaderna för central administration uppgår till -46 mkr (-38) och är negativt påverkat av engångskostnader hänförliga till den omstrukturering som genomförts för att fokusera organisationen till de storstadsregioner där vi förväntar oss en snabbare återhämtning för nybyggnation.

Resultat från intresseföretag uppgår till -87 mkr (-172), primärt drivet av finansieringskostnader i JVn med pågående produktion.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Driftnetto	16	10
Övriga intäkter och kostnader	-24	-17
Värdeförändringar, projektutveckling	11	62
Värdeförändringar, övriga	-13	-159
Finansieringskostnader	-78	-77
Skatt	1	9
<b>Totalt</b>	<b>-87</b>	<b>-172</b>

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -84 mkr (-25), främst påverkat av ökade avkastningskrav.

Värdeförändringar, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Förändring driftnetto	0	52
Förändring projektkostnader	11	6
Projektutveckling	13	42
Förändring avkastningskrav	-108	-127
Försäljning	-	2
Försäljning till JV	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-84</b>	<b>-25</b>

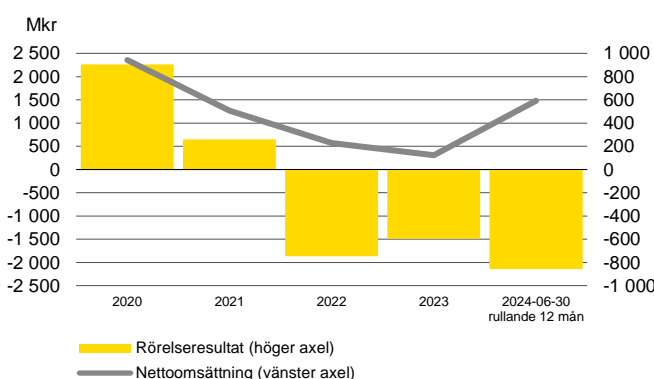
## Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -161 mkr (-132). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 10,2 procent jämfört med 9,8 procent vid årsskiftet 2023.

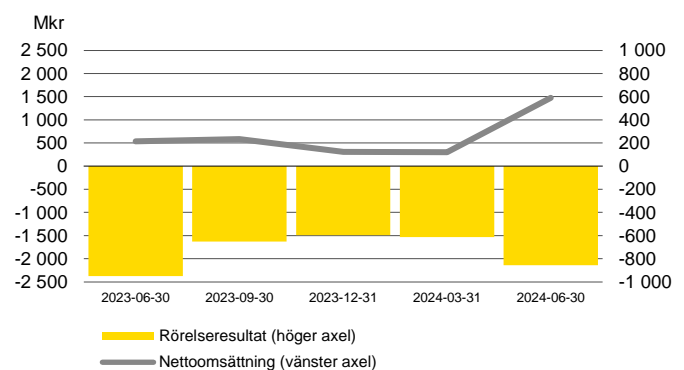
## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -691 mkr (-422) och innehåller 18 mkr (-3) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



## Rapportperioden 1 april–30 juni 2024

Nettoomsättningen uppgick till 1 279 mkr (101) och rörelse-  
resultatet uppgick till -423 mkr (-179). Resultat före skatt uppgick till  
-501 mkr (-245).

Intäkternas fördelning, mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun
Fastighetsförsäljningar	1 260	20
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>1 260</b>	<b>20</b>
Projektledning	6	19
Hyra	10	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	4	57
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>20</b>	<b>81</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>1 279</b>	<b>101</b>

Under kvartalet har ett flertal fastighetstransaktioner genomförts för att minska skuldsättningen och frigöra likviditet för kommande skuldförfall. Fastigheten Ängloket i Knivsta, vilken tidigare varit under produktion för egen förvaltning, har sålts som ett forward funding projekt. Fastigheterna Adjutanten Trygghetsboende och Meriten Studentboende på Gotland samt Bostadsfastigheten Bro målarstrand 36 i Upplands-Bro har avyttrats. Mark ämnad för utveckling av projekten Bredden i Upplands Väsby samt Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala har sålts. Totalt omfattar bostadsförsäljningarna 734 lägenheter.

Intäkter från kvartalets vinstavräkningar uppgick totalt till 1 202 mkr och justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår under kvartalet till 58 mkr till följd av positiv framdrift i projekten som i samband med pågående slutavräkningar tillåter upplösning av reserveringar.

Hysesintäkterna uppgår till 10 mkr (5) och fastighetskostnaderna uppgår till -6 mkr (-4) vilket ger ett driftnetto om 4 mkr (1).

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoresultatet även påverkat av fasta kostnader samt nedskrivningar av projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet i rådanden marknadsläge.

Kostnader för central administration uppgår till -27 mkr (-21). Ökningen är delvis hänförlig till engångskostnader relaterade till den omstrukturering som genomförts för att fokusera organisationen till de storstadsregioner där vi förväntar oss en snabbare återhämtning för nybyggnation. Omstruktureringen har haft en negativ effekt på kvartalet debiteringsgrad.

Resultat från intresseföretag uppgår till -56 mkr (-131), främst påverkat finansieringskostnader i JVn med pågående produktion samt nedskrivning av upparbetade kostnader i projektet Näsängen som inte kommer genomföras i JV.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun
Driftnetto	9	6
Övriga intäkter och kostnader	-21	-9
Värdeförändringar, projektutveckling	6	33
Värdeförändringar, övriga	-9	-128
Finansieringskostnader	-39	-42
Skatt	-1	9
<b>Totalt</b>	<b>-56</b>	<b>-131</b>

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -36 mkr (-21) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkas av fortsatt utvecklingsarbete på fastigheterna. Kvartalets förändring av värderingskomponenterna driftnetto och projektkostnader beror på minskade volymer i projektet Slagsta Strand i Stockholm.

Värdeförändringar, mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun
Förändring driftnetto	-56	-19
Förändring projektkostnader	56	18
Projektutveckling	11	27
Förändring avkastningskrav	-47	-46
<b>Totalt</b>	<b>-36</b>	<b>-21</b>

Finansnettot under kvartalet uppgår till -78 mkr (-67). Kvartalets försäljningar har genomförts i slutet av perioden varmed kostnadsbesparingar från minskad skuldsättning kommer att slå igenom från och med nästa kvartal.

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	-	6	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
Förvaltningsfastigheter	1 826	2 898	3 085
Nyttjanderättstillgångar	37	45	47
Maskiner och inventarier	1	3	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 865</b>	<b>2 945</b>	<b>3 134</b>
Andelar i intresseföretag och joint ventures	253	422	338
Fordringar hos intresseföretag	84	182	78
Andra långfristiga fordringar	555	707	509
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>892</b>	<b>1 311</b>	<b>925</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 757</b>	<b>4 263</b>	<b>4 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 381	1 360	1 426
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	13	13	18
Fordringar hos intresseföretag	140	141	135
Övriga fordringar	350	532	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	15	21
Likvida medel	217	410	331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 122</b>	<b>2 475</b>	<b>2 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 879</b>	<b>6 738</b>	<b>6 350</b>

## Tillgångar

Koncernens balansomslutning uppgår till 4 879 mkr, jämfört med 6 350 mkr i början av året.

## Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 1 826 mkr (3 085). Minskningen mot tidigare perioder beror på att projekten Bro Målarstrand 36 i Upplands Bro, Ängloket i Knivsta, Adjutanten Trygghetsboende och Meriten studentboende i Visby samt Bredden i Upplands Väsby har avyttrats.

Förvaltningsfastigheter, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>3 085</b>	<b>2 489</b>
Omklassificeringar	0	0
Investeringar och förvärv	182	436
Värdeförändringar	-84	-27
Nedskrivningar	-42	0
Avyttringar	-1 315	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 826</b>	<b>2 898</b>

## Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 381 mkr (1 426). Posten har utöver fortsatt utvecklingsarbete i projekten påverkats av nedskrivningar av vissa projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet i rådande marknadsläge.

## Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat från 338 till 253, främst till följd av finansieringskostnader och negativa värdeförändringar på underliggande fastigheter. Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 11 mkr till 224 mkr (213).

JV-bolagen befinner sig i olika utvecklingsskeden. Från detaljplanearbete och pågående bostadsproduktion till förvaltning av färdigställda bostadsfastigheter.

Magnolia äger tillsammans med Slättö två JV-bolag med färdigställda fastigheter. Det ena förvaltar fyra fastigheter belägna i Östersund, Luleå, Eskilstuna och Örebro och omfattar 631 boenden. Det andra förvaltar fastigheten Valfisken i Västerås om 82 boenden som färdigställdes under Q4 2023. Magnolia har ytterligare ett JV-bolag med Slättö där uppförande av 409 boenden i Barkarby pågår och där inflyttning kommer att påbörjas i Q2 2025.

Magnolia är tillsammans med SBB delägare av två JV-bolag. Det ena innehar en färdigställd fastighet i Sollentuna om 206 boenden, en fastighet under pågående produktion i Nacka om 220 boenden med planerat färdigställande i Q1 2025, samt en byggrätt i Nacka i detaljplaneprocess. Det andra JV-bolaget äger en byggrätt i Nykvarn för planerad utveckling av 289 boenden.

Magnolia har ett JV med Heimstaden och ett med KF-fastigheter för utveckling av 416 respektive 900 boenden i Upplands-Bro. Därutöver har Magnolia ytterligare JV-bolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen.

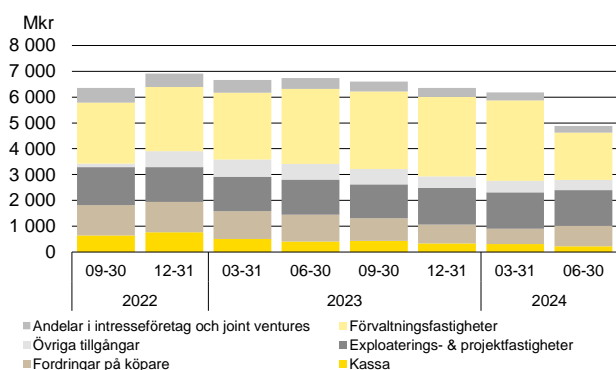
## Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 906 mkr (864) utgör 801 mkr (727) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 304 mkr (298) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 44 mkr (74).

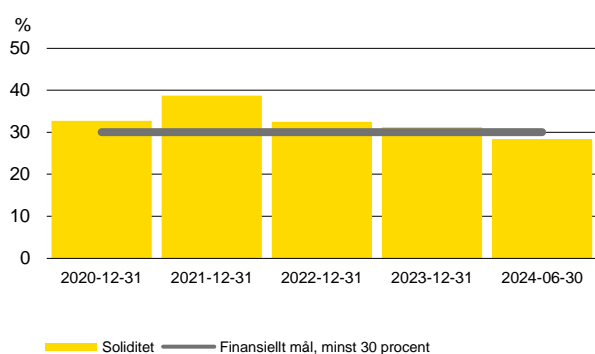
## Likvida medel

Likvida medel uppgår till 217 mkr (331).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent





# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 255	1 855	2 155
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-902	151	-264
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 504</b>	<b>2 157</b>	<b>2 042</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-116	-8	-64
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 388</b>	<b>2 149</b>	<b>1 978</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	30	24
Långfristiga räntebärande skulder	535	2 024	2 339
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	25	25
Långfristig leasingskuld	30	31	33
Övriga långfristiga skulder	85	660	115
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>683</b>	<b>2 771</b>	<b>2 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 887	711	860
Kortfristig leasingskuld	12	19	19
Leverantörsskulder	48	14	27
Skulder till intresseföretag	11	11	11
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	699	880	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152	183	216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 808</b>	<b>1 818</b>	<b>1 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 879</b>	<b>6 738</b>	<b>6 350</b>

## Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 388 mkr (1 978) med en soliditet om 28,4 procent (31,2). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat. Under det första kvartalet har koncernen erhållit ett aktieägar-tillskott om 100 mkr.

Av koncernens eget kapital är -116 mkr (-64) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv månadersperioden var negativ.

## Hållbar finansiering

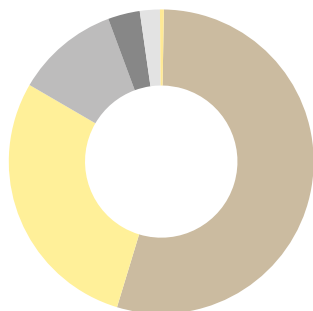
Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Vår målsättning är att ny finansiering ska vara grön eller hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter. I dagsläget är alla våra utestående obligationsprogram gröna. Utveckling av fastigheter för förvaltning, forward funding eller bostadsrätter har olika finansieringsbehov. Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Markförvärv finansieras initialt med en kombination av likvid från obligationslån, säljarreverser eller rullande lånekrediter. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då räntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering.

## Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2024 till 2 423 mkr (3 199). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 318 mkr (1 418), projektrelaterade skulder om 695 mkr (685), Byggnadskreditiv om 0 mkr (449) och säljarreverser om 265 mkr (337). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 51 mkr (252), handpenning om 10 mkr (58) samt aktieägarlån om 82 mkr (0).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut. Vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning refinansieras byggnadskreditiven med säkerställda fastighetslån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,2 år per den 30 juni 2024 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2023.

Fördelning räntebärande skulder



## Gröna obligationer

Per den 30 juni 2024 har Magnolia Bostad tre obligationslån som alla är gröna, icke säkerställda och noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

- En obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 550 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall december 2024. Ändrade villkor mars 2024, se [Magnolia Bostads webbplats](#).
- En obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall mars 2025.
- En obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,75 procent (med Stiborgolv) med förfall maj 2026.

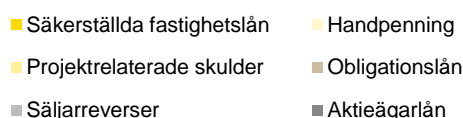
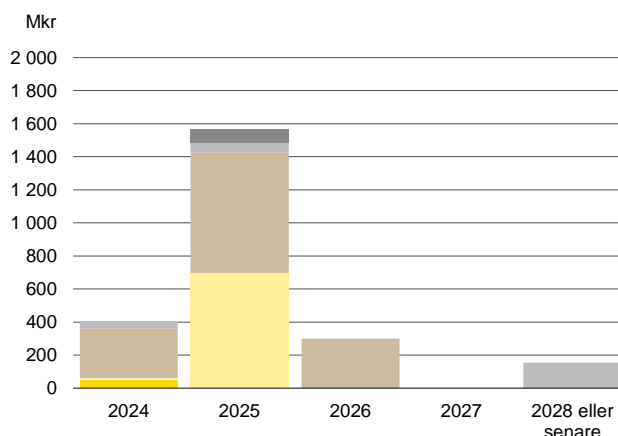
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 318 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Läs mer om våra gröna obligationer på [Magnolia Bostads webbplats](#)

## Övriga skulder

Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 784 mkr (817).

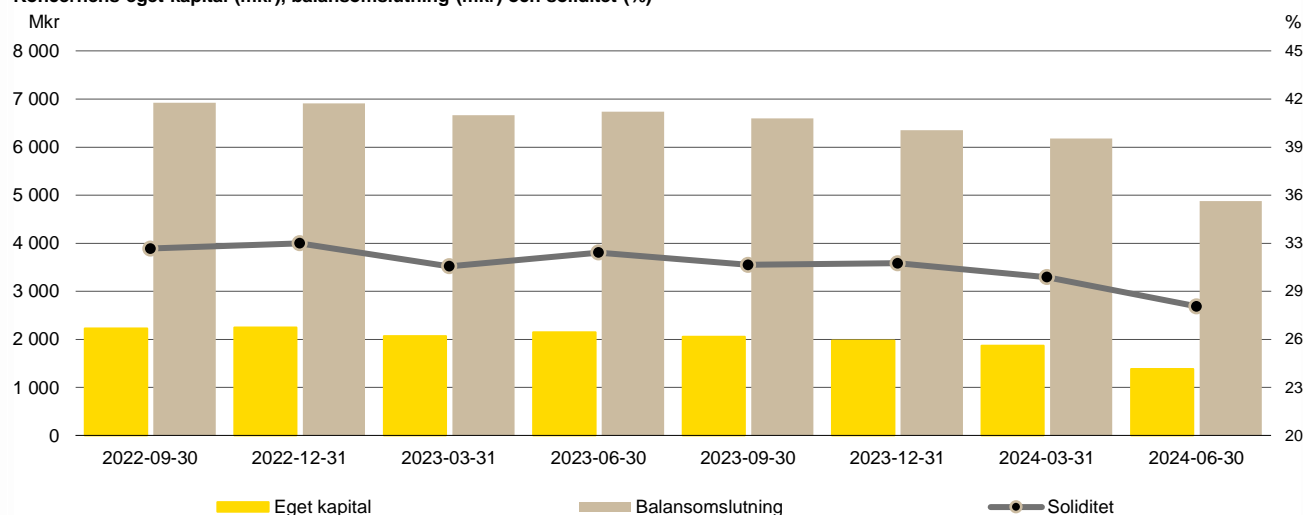
Förfallostruktur skuld



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	151	1 528	-	549	18	2 245
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-10	10	-
Periodens resultat	-	-	-	-387	-35	-421
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Aktieägartillskott	-	327	-	-	-	327
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	151	1 855	-	151	-8	2 149
Periodens resultat	-	-	-	-420	-26	-446
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	5	-30	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	151	2 155	-	-264	-64	1 978
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	151	2 155	-	-264	-64	1 978
Periodens resultat	-	-	-	-638	-53	-691
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Aktieägartillskott	-	100	-	-	-	100
<b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>	151	2 255	-	-902	-116	1 388

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



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	-708	-419	-501	-245	-1 160	-871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	87	172	56	131	182	267
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	150	58	89	18	304	212
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	84	26	36	21	163	105
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	173	11	202	-3	128	-34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	8	5	5	2	13	10
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-205</b>	<b>-147</b>	<b>-112</b>	<b>-77</b>	<b>-369</b>	<b>-311</b>
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-94	-74	-55	-51	-467	-447
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	175	98	21	65	553	476
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-122	-	-68	14	-260	-138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-247</b>	<b>-123</b>	<b>-214</b>	<b>-49</b>	<b>-544</b>	<b>-420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	0	-	-	-0	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-182	-188	-99	-94	-696	-702
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	-	-1	-	-1
Försäljning av dotterföretag	274	-	274	-	274	-
Investering i finansiella tillgångar	-2	-77	-2	-54	-2	-77
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>90</b>	<b>-266</b>	<b>173</b>	<b>-149</b>	<b>-424</b>	<b>-780</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Aktieägartillskott	100	-	-	-	400	300
Upptagna lån	239	208	113	163	946	915
Amortering av låneskulder	-295	-181	-160	-62	-548	-434
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-24	-24
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>44</b>	<b>27</b>	<b>-48</b>	<b>101</b>	<b>774</b>	<b>757</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-113</b>	<b>-362</b>	<b>-89</b>	<b>-97</b>	<b>-193</b>	<b>-442</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>331</b>	<b>772</b>	<b>306</b>	<b>507</b>	<b>410</b>	<b>772</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>217</b>	<b>410</b>	<b>217</b>	<b>410</b>	<b>217</b>	<b>331</b>

## Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -113 mkr (-362). Likvida medel per den 30 juni 2024 uppgick till 217 mkr (331). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 182 mkr per den 30 juni 2024.

## Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -247 mkr (-123), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projektfastigheter samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinster likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av projektvinster erhålls vanligtvis i samband med projektavslut. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

## Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 90 mkr (-226) till följd av fastighetsförsäljningar i andra kvartalet samt fortsatta investeringar i förvaltningsfastigheter under produktion.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 44 mkr (27). Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditiven i pågående produktioner, erhållit aktieägarlån om 82 mkr samt projektfinansiering om 89 mkr. Under perioden har en handpenning om 58 mkr och en säljarrevers om 75 mkr återbetalats. Under andra kvartalet genomfördes en delamortering av obligationslånet med förfall i december 2024 om 100 mkr.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
Nettoomsättning	14	12	7	5	29	26
<b>Summa intäkter</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	<b>26</b>
Central administration	-26	-26	-13	-13	-50	-49
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-14</b>	<b>-5</b>	<b>-8</b>	<b>-21</b>	<b>-23</b>
Finansiella intäkter	101	86	44	44	203	188
Finansiella kostnader	-85	-93	-36	-46	-183	-191
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4</b>	<b>-21</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>	<b>-1</b>	<b>-26</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	0	-53	-53
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>4</b>	<b>-21</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>	<b>-54</b>	<b>-79</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2023
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	161	108	142
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>161</b>	<b>108</b>	<b>142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3 342	3 130	3 367
Övriga fordringar	7	5	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 350</b>	<b>3 135</b>	<b>3 374</b>
Kassa och bank	186	259	237
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 537</b>	<b>3 394</b>	<b>3 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 698</b>	<b>3 502</b>	<b>3 754</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 268</b>	<b>1 922</b>	<b>2 164</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	297	1 014	1 018
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>297</b>	<b>1 014</b>	<b>1 018</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 021	400	458
Skulder till koncernföretag	88	142	85
Övriga kortfristiga skulder	0	-	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	24	29
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 133</b>	<b>566</b>	<b>572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 698</b>	<b>3 502</b>	<b>3 754</b>

## Moderbolaget

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

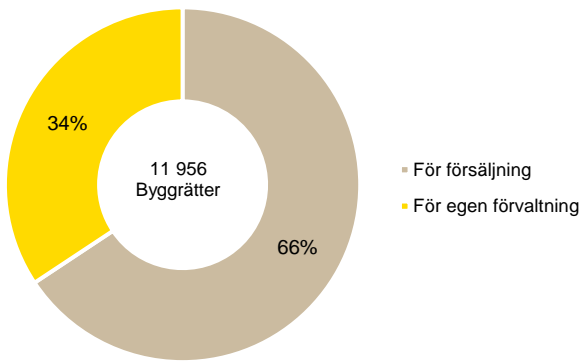
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 4 mkr (-21).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 61,3 procent (57,6). Balansomslutningen har ökat till 3 695 mkr (3 754). Under perioden har ett aktieägartillskott om 100 mkr har erhållits.

# Projekt och fastigheter

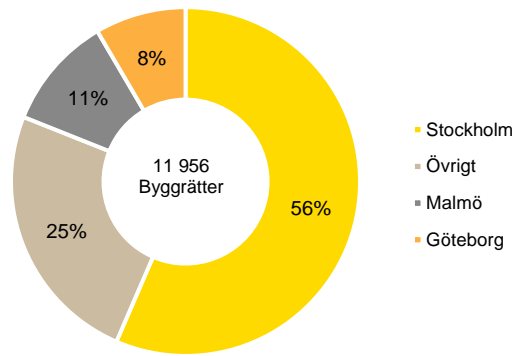
## Byggrättsportfölj per inriktning

Vår bedömda byggrättsportfölj uppgår den 30 juni 2024 totalt till 11 956 byggrätter varav 4 103 avser boenden för egen förvaltning och 7 853 avser boenden för försäljning. 7 118 byggrätter har lagakraftvunnen detaljplan och är redo att produktionsstartas. Projekt avsedda för lager, logistik och skolor ingår ej i de angivna nyckeltalen för antal boenden.



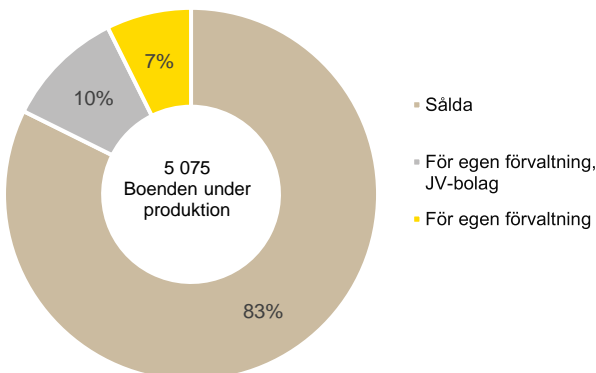
## Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 75 procent av portföljens byggrätter är belägna. Av dessa har 4 639 lagakraftvunnen detaljplan.



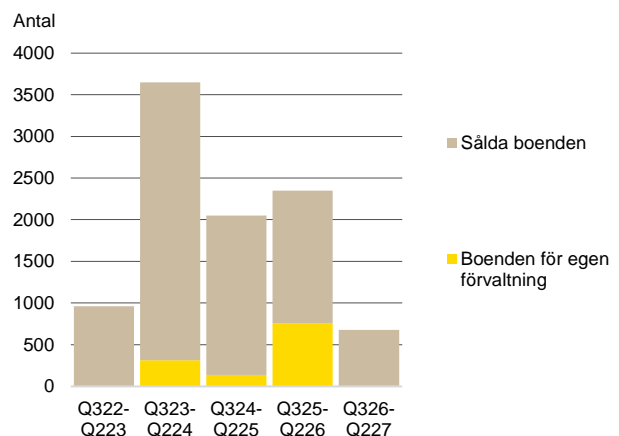
## Boenden under produktion

Den 30 juni 2024 hade Magnolia Bostad 5 075 boenden under produktion, 896 avser boenden för egen förvaltning och 4 179 avser sålda boenden. Av de 896 boenden som utvecklas för egen förvaltning ägs 58 procent inom befintliga JV-bolag. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningstätter för detta arbete.



## Färdigställande – rullande tolv månader

Under perioden har Magnolia Bostad färdigställt 236 boenden. Dessa boenden avser ett sålt hyresrättprojekt vid Öresjö Ångar i Borås kommun. Byggnationen för projektet har pågått sedan 2022. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 2 000 bostäder kommer att färdigställas. Antal byggrätter och antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners andel visas inte.



# Fastigheter för egen förvaltning

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

## Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt pågår produktion av 896 boenden för egen förvaltning, fördelat på fem projekt.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 2,1 mdkr, varav ca 1,3 mdkr är hänförliga till projekt som i dagsläget ägs i JV-bolag. Genom att utveckla bostäder inom JV-bolag med en kapitalstark partner säkras en stor del av finansieringsbehovet. De kvarstående investeringarna för pågående produktioner uppgår till 0,2 mdkr för de 523 boenden som ägs genom JV-bolag.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 896 boenden. Merparten av projekten förväntas färdigställas under 2024 till 2025. Det sista projektet beräknas färdigställas under 2026. Alla projekten ligger i Stockholmsområdet, utom ett projekt i Borås.

## Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 30 juni 2024 till 4 103 byggrätter.

## Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning, Q2 2024

Status detaljplanprocess		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	0
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 866
Granskning	2 - 4 månader	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	257
Lagakraftvunnen detaljplan		1 980
<b>Totalt</b>		<b>4 103</b>

## Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

<b>Magnolia Bostads andel</b>	<b>896</b>
Varav byggstartat	896
Varav ej byggstartat	0

## Verksamhetsmål

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



Projektet Öresjö Ängar Centrum med totalt cirka 296 bostäder utvecklas i Borås för egen förvaltning.

Fastigheterna utvecklas enligt Miljöbyggnad Silver vilket bland annat säkerställer sunda materialval och en god utomhus- och inomhusmiljö.

# Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

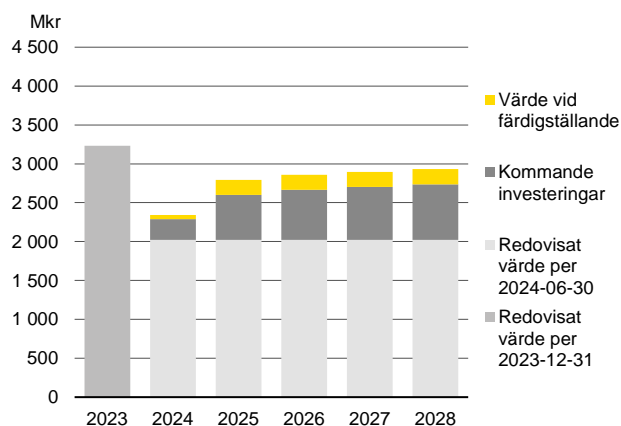
## Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter & projekt under produktion

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	460	21 610	871	0	871	45
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	896	40 809	1 152	721	2 070	111
<b>Summa</b>	<b>1 355</b>	<b>62 419</b>	<b>2 024</b>	<b>721</b>	<b>2 941</b>	<b>156</b>

## Fastigheter för egen förvaltning

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



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

Per 30 juni 2024 uppgick antal färdigställda boenden för egen förvaltning till 460 med ett fastighetsvärde om 871 mkr. Merparten av dessa boenden ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core plus Holding AB.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 2,1 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till cirka 0,2 mdkr.

### Viktig information kring antaganden

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

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



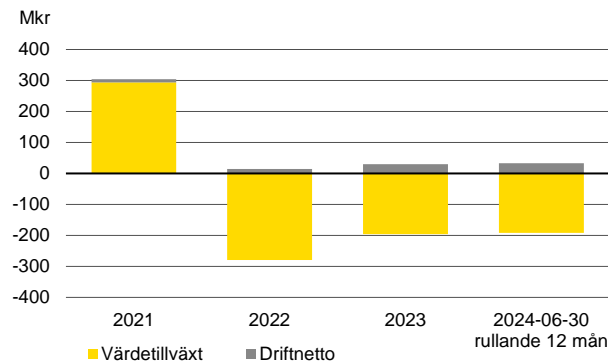
## Värdeförändringar

Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 juli 2023–30 juni 2024 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

Mkr	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	99	93	191
Förändring projektkostnad	-16	-49	-65
Projektutveckling	67	73	140
Förändring avkastningskrav	-312	-145	-458
Försäljning	0	0	0
Försäljning till JV	0	0	0
<b>Värdeförändring</b>	<b>-163</b>	<b>-28</b>	<b>-192</b>

## Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Majoriteten av redovisade negativa värdeförändringar kommer från stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 140 mkr.

## Intjäningskapacitet

Mkr	Total	Färdigställda	Under produktion
Hysesvärde	156	45	111
Vakans	-1	0	-1
<b>Hysesintäkter</b>	<b>155</b>	<b>45</b>	<b>110</b>
Drift- och underhållskostnader	-26	-6	-19
<b>Driftnetto</b>	<b>129</b>	<b>38</b>	<b>91</b>
Finansnetto	-81	-24	-57
<b>Driftnetto efter finansnetto</b>	<b>49</b>	<b>14</b>	<b>34</b>

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

# Projekt för försäljning

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

## Magnolia Bostads projekt för försäljning

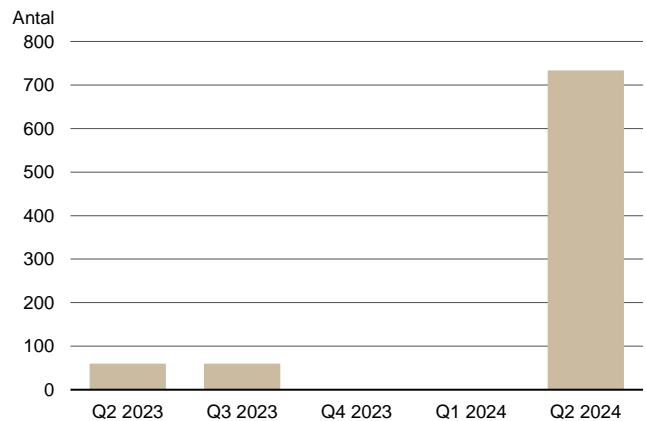
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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

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

## Sålda boenden

Rullande 12 månader



## Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q2 2024

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	0
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 971
Granskning	2 - 4 månader	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	745
Lagakraftvunnen detaljplan		5 138
<b>Totalt</b>		<b>7 853</b>



Trygghetsboende



Studentboende

Under det andra kvartalet 2024 sålde vi två fastigheter på Gotland, ett trygghetsboende och ett studentboende, totalt 210 bostäder.

Studentboendet blev färdigställt under våren 2024 och inflyttning pågår. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver, har bland annat solceller på taket, dagvattentank för bevattning, individuell mätning av varmvatten och elanvändning, laddplatser för elbilar samt ett stort antal platser för parkering av cyklar.

## Övrig information

### Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

### Närstående-transaktioner

#### *Koncernen,*

Koncernen står under bestämmande inflytande av HAM Nordic AB, org.nr. 559279–7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådgives av Areim AB. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -53 mkr är -19 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Omfattning och inriktning på övriga närstående-transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 34 i bolagets årsredovisning för 2023 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 2023.

### Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämja med bokförda värden för samtliga finansiella instrument förutom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 996 mkr (1 111) jämfört med bokfört värde om 1 318 mkr (1 418). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

### Säsongsvariationer

Magnolia Bostads intäktsredovisning medför att projekt vinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

### Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 30 juni indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen bestod per den 30 juni 2024 av 54 anställda, 22 kvinnor och 32 män vid kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Per 30 juni 2024 bestod ledningsgruppen av fyra personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

## Angivande och intygande

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

Stockholm den 5 juli 2024  
Magnolia Bostad AB (publ)

*Therese Rattik*  
Styrelsemedlem

*Erika Olsén*  
Styrelseordförande

*Johan Bengtsson*  
Styrelsemedlem

*Johan Tengelin*  
Verkställande direktör

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

# Definitioner

## 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.

## Förkortningar

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

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

## Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

## Definitioner, övriga

*Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal*

### *Bedömt antal byggrätter*

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

### *Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning*

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

fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

### *Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning*

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

### *Byggstart*

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

### *Produktionsstart, projekt för försäljning*

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

### *Produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning*

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

### *Pågående projekt*

Projekt i projektering eller produktionsstartade.

### *Bedömt färdigställande av projekt*

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

### *Detaljplaneprocess*

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

### *Forward Funding*

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

### *Sålda boenden under produktion*

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

### *Uthyrningsgrad, %*

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

# Kvartalsöversikt

	2024		2024				2022		
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	
Nettoomsättning, mkr	1 279	52	71	76	101	57	349	32	
Rörelseresultat, mkr	-423	-125	-180	-129	-179	-107	-235	-427	
Resultat efter skatt, mkr	-482	-208	-252	-195	-246	-175	-281	-433	
Eget kapital, mkr	1 388	1 870	1 978	2 055	2 149	2 069	2 245	2 227	
Soliditet, %	28,4	30,3	31,2	31,1	31,9	31,0	32,5	32	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-214	-32	-428	132	-49	-74	-87	-86	
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	

## Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2024: 23 oktober, 2024  
Bokslutskommuniké januari-december 2024: 19 februari 2025

## Kontakt

Johan Tengelin, VD  
[johan.tengelin@magnoliabostad.se](mailto:johan.tengelin@magnoliabostad.se)

Fredrik Westin, vVD & CFO  
[fredrik.westin@magnoliabostad.se](mailto:fredrik.westin@magnoliabostad.se)

Marita Björk, Chef Hållbarhet och IR  
072 720 00 06, [marita.bjork@magnoliabostad.se](mailto:marita.bjork@magnoliabostad.se)

*Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 juli 2024 kl. 07:45.*

# MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB  
Sturegatan 6  
Box 5853, 102 40 Stockholm  
Telefon +46 8 470 50 80  
[magnoliabostad.se](http://magnoliabostad.se)