

# MAGNOLIA

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad**  
Bokslutskommuniké  
koncernen  
1 jan–31 dec 2024

Q4

# Bokslutskommuniké 1 januari–31 december 2024



Under det fjärde kvartalet infriade vi vår prognos att färdigställa strax över 3 500 bostäder under 2024 och det är med stolthet jag noterar att vi på Magnolia Bostad sedan starten 2009 har levererat över 13 000 bostäder till den svenska marknaden. Sedan 2016 har vi utvecklat bostäder genom forward funding-affärer tillsammans med institutionella investerare till ett värde av över 26 mdr kr. Med mer än 3 400 boenden under produktion vid slutet av året ser vi fram emot att fortsätta leverera attraktiva och hållbara boenden till våra kunder under kommande år.

Resultatmässigt blev 2024 ett tufft år för Magnolia Bostad. Samtidigt genomförde vi inom ramen för renodlingen av vår projektportfölj, trots utmanande marknadsförutsättningar, ett stort antal likviditetsstärkande fastighetsförsäljningar med ett underliggande värde om totalt 2,6 mdr kr.

Efter en längre tid med en stängd kapitalmarknad lyckades vi refinansiera samtliga utestående obligationer om 1 226 mkr och i början av 2025 framgångsrikt placera ett nytt obligationslån om 825 mkr. Med det nya obligationslånet på plats och med ytterligare stöd från våra ägare har vi förbättrat vår finansiella ställning avsevärt och är nu väl positionerade för att dra nytta av vår starka marknadsposition och betydande byggrättspportfölj. Vi fortsätter samtidigt vårt arbete med att effektivisera vår organisation för att säkerställa att vi är rätt positionerade för att genomföra vår affärsplan.

Vårt fokus framöver är att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden. Med en ljusare konjunkturprognos för 2025, med succesivt förbättrade finansieringsvillkor och ett ökat intresse från investerarna på marknaden har jag en stark tilltro till en fortsatt återhämtning för nyproduktionen av bostäder under året.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka alla mina medarbetare för ert arbete och ert engagemang under detta krävande år. Tack till var och en av er för era insatser.

Johan Tengelin, verkställande direktör

## 1 januari–31 december 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 1 643 mkr (305).
- Rörelseresultatet uppgick till -976 mkr (-595), varav -244 mkr (-104) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -1 272 mkr (-871) och resultat efter skatt uppgick till -1 247 mkr (-868).

## 1 oktober–31 december 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 164 mkr (71).
- Rörelseresultatet uppgick till -329 mkr (-180).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -399 mkr (-254) och resultat efter skatt uppgick till -392 mkr (-252).

## Händelser 1 oktober–31 december 2024

- Avyttrade samtliga andelar i JV Magsam, motsvarande 213 boenden och tecknade avtal om försäljning av samtliga andelar i JV Yard, motsvarande 561 boenden.
- Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 83 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.
- Implementerat ny strategisk inriktning mot försäljning vilket resulterat i omklassificering av samtliga förvaltningsfastigheter till exploaterings- och projektfastigheter.

## Händelser efter periodens utgång

- Emitterade ett obligationslån bestående av seniora icke säkerställda obligationer om 825 mkr. Förtida inlösen av samtliga övriga utestående obligationer om totalt 1 226 mkr sker den 20 februari 2025.
- Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.
- Publicerade nytt verksamhetsmål och finansiellt mål:  
-Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer.  
-Soliditeten ska uppgå till minst 25 %.

Nyckeltal koncernen	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
<b>Projektrelaterade</b>				
Antal produktionsstartade boenden	0	57	0	0
Antal sålda boenden	947	0	213	0
Totalt antal boenden under produktion	3 440	7 496	3 440	7 496
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	10 591	14 073	10 591	14 073
Totalt antal färdigställda boenden	3 541	1 902	1 188	1 235
<b>Finansiella</b>				
Förvaltningsfastigheter, mkr	0	3 085	0	3 085
Rörelseresultat, mkr	-976	-595	-329	-180
Soliditet, %	26,2	31,2	26,2	31,2

# Hållbar bostadsutveckling

*Magnolia Bostad (publ), org.nr 556797–7078 utvecklar nya boenden i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden. Sedan bolaget startades har över 13 000 boenden utvecklats och färdigställts. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.*

Vi utvecklar hållbara boenden byggda med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt kriterier utifrån lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi utvecklar våra boenden för en god inomhus- och utomhusmiljö och bygger in trygghet i de områden vi utvecklar bland annat inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer. 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 bidra till en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch deltar vi i olika branschinitiativ som HS30 och LFM30.

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

Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering. Vår ambition är att vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter.



*Under 2024 färdigställdes cirka 370 bostäder i ett pågående större projekt i Råbylund i Skåne. Projektet som helhet kommer att erbjuda närmare 800 bostäder. Projektet utvecklas i enlighet med Miljöbyggnad Silver.*

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	1 643	305	164	71
Produktions- och driftskostnader	-2 223	-452	-349	-153
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-580</b>	<b>-147</b>	<b>-185</b>	<b>-83</b>
Central administration	-82	-76	-16	-20
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-70	-268	32	-47
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-244	-104	-160	-30
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-976</b>	<b>-595</b>	<b>-329</b>	<b>-180</b>
Finansiella intäkter	16	19	6	9
Finansiella kostnader	-312	-295	-76	-83
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 272</b>	<b>-871</b>	<b>-399</b>	<b>-254</b>
Inkomstskatter	25	3	7	2
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-1 247</b>	<b>-868</b>	<b>-392</b>	<b>-252</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-1 184	-807	-392	-233
Innehav utan bestämmande inflytande	-64	-61	0	-19

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Periodens resultat	-1 247	-868	-392	-252
<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>-1 247</b>	<b>-868</b>	<b>-392</b>	<b>-252</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-1 184	-807	-392	-233
Innehav utan bestämmande inflytande	-64	-61	0	-19

# 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 december 2024

Nettoomsättningen uppgick till 1 643 mkr (305) och rörelse-resultatet uppgick till -976 mkr (-595). Resultat före skatt uppgick till -1 247 mkr (-868).

Intäkternas fördelning, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	1 568	58
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>1 568</b>	<b>58</b>
Projektleddning	30	49
Hyra	28	32
Fakturering till projekten och övriga intäkter	18	166
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>75</b>	<b>247</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>1 643</b>	<b>305</b>

Under året har ett flertal fastighetstransaktioner genomförts för att minska skuldsättningen och frigöra likviditet i syfte att hantera skuldförfall. Under det andra kvartalet har fastigheten Ångloket i Knivsta, vilken tidigare varit under produktion för egen förvaltning, sålts som ett forward funding projekt. Utöver den har även fastigheterna Adjutanten Trygghetsboende och Meriten Studentboende på Gotland, Bostadsfastigheten Bro Målarstrand 36 i Upplands-Bro samt byggrätterna ämnade för utveckling av projekten Bredden i Upplands Väsby och Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala sålts. Under det tredje kvartalet har handelsfastigheten Hantverkshuset i Nacka avyttrats som byggrättsförsäljning och under det fjärde kvartalet har byggrätter i Sollentuna och Upplands-Bro sålts. Totalt omfattar de sålda bostadsfastigheterna 734 lägenheter och byggrättsförsäljningarna 80 000 kvm ljus BTA.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden netto till 208 mkr. Den största bidragande faktorn är positiva utfall i hyresförhandlingar som bidrar till ett ökat fastighetsvärde vilket i kombination med en positiv framdrift i projekten tillåter upplösning av reserveringar kopplade till utestående tilläggsköpeskillingar. Kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen uppgår till -359 mkr.

Kostnaderna för central administration uppgår till -82 mkr (-76) och är negativt påverkat av engångskostnader hänförliga till periodens omstrukturering av verksamheten.

Resultat från intresseföretag uppgår till -70 mkr (-268). Primärt drivet av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner, nedskrivning av projektet Näsängen som inte kommer genomföras i JV samt positivt påverkat av vinstavräkning av Brf-lägenheter i JVt Fixfabriken. Under det

fjärde kvartalet har innehavet i JV Magsam, vilket ägts tillsammans med SBB, avyttrats till JV-delägaren. Det har även tecknats avtal om försäljning av innehaven i JV Yard, vilka ägs tillsammans med Slättö, till JV-delägaren villkorat av finansiering som förväntas vara klart under Q1 2025.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Driftnetto	35	26
Övriga intäkter och kostnader	33	-26
Värdeförändringar, projektutveckling	41	124
Värdeförändringar, övriga	6	-242
Finansieringskostnader	-149	-158
Skatt	-10	8
Resultat vid avyttring	-26	-
<b>Totalt</b>	<b>-70</b>	<b>-268</b>

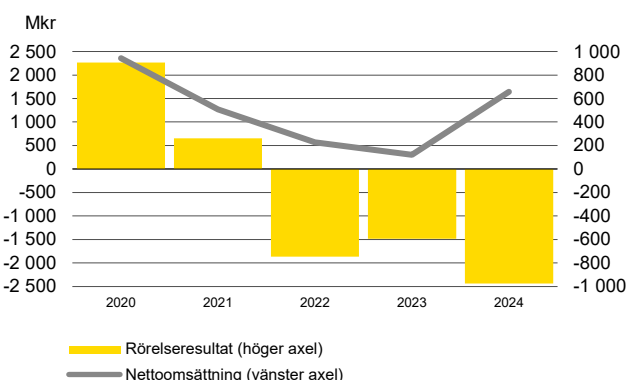
Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -244 mkr (-104). Försäljningen av JV Magsam innebär att försäljningsavtalet med JVt avseende projektet Vårby Udde avbröts. Projektet var i Magnolia Bostads balansräkning upptaget till verkligt värde motsvarande försäljningsvärdet till JVt och som en konsekvens av försäljningen har det projektet värderats ned. Till följd av förändringen i inriktning som tagits har samtliga fastigheter omklassificerats till exploaterings- och omsättningsfastigheter varmed dessa inte längre upptas till verkligt värde utan det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Värdeförändringar, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förändring driftnetto	26	150
Förändring projektkostnader	-20	-21
Projektutveckling	119	96
Förändring avkastningskrav	-121	-331
Försäljning	-246	2
<b>Totalt</b>	<b>-244</b>	<b>-104</b>

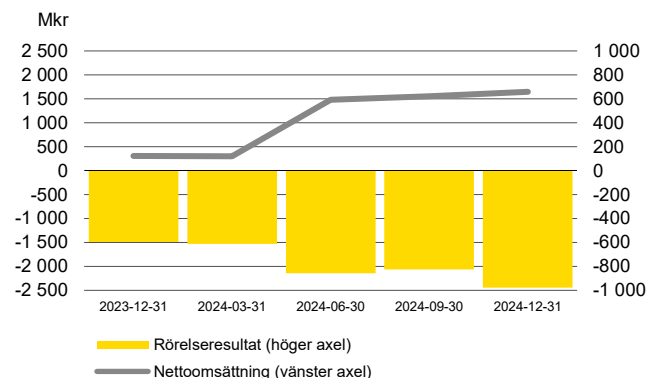
## Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -296 mkr (-276). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,3 procent jämfört med 9,8 procent vid årsskiftet 2023.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader





## Rapportperioden 1 oktober–31 december 2024

Nettoomsättningen uppgick till 164 mkr (71) och rörelseresultatet uppgick till -329 mkr (-180). Resultat före skatt uppgick till -399 mkr (-254).

Intäkternas fördelning, mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	150	14
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>150</b>	<b>14</b>
Projektleddning	9	12
Hyra	1	15
Fakturering till projekten och övriga intäkter	4	29
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>15</b>	<b>57</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>164</b>	<b>71</b>

Under kvartalet har bygggrätter i Sollentuna tidigare avsedda för utveckling av 128 boenden samt bygggrätter i Upplands-Bro tidigare avsedda för utveckling av 44 boenden avyttrats. Bygggrätterna i Upplands-Bro har förvärvats från JVt som ägs tillsammans med KF och kommer att tillträdas samt frånträdas under första kvartalet 2025.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår till 104 mkr, den största bidragande faktorn är positiva utfall i hyresförhandlingar som bidrar till ett ökat fastighetsvärde vilket i kombination med en positiv framdrift i projekten tillåter upplösning av reserveringar kopplade till utestående tilläggsköpeskillningar.

Kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen uppgår till -151 mkr till följd av fortsatt renodling av projektportföljen för att fokusera verksamheten mot de regioner där vi förväntar oss en snabbare återhämtning av marknaden för nyproducerade lägenheter. Bruttoresultat är även negativt påverkat av upptagna reserver relaterade till konkursen i Serneke Sverige om -15 mkr.

Resultat från intresseföretag uppgår till 32 mkr (-47), främst påverkat av vinstavräknade Brf-lägenheter i JVt Fixfabriken om 28 mkr samt negativt av finansieringskostnader om -30 mkr i JVn med pågående produktioner. Under perioden har även innehavet i JV Magsam, vilket ägts tillsammans med SBB, avyttrats till JV-delägaren och det har också tecknats

avtal om försäljning av innehaven i JV Yard till Slättö villkorat av finansiering som förväntas vara klart under Q1 2025.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Driftnetto	8	7
Övriga intäkter och kostnader	46	-5
Värdeförändringar, projektutveckling	25	26
Värdeförändringar, övriga	16	-39
Finansieringskostnader	-30	-36
Skatt	-8	-
Resultat vid avyttring	-26	-
<b>Totalt</b>	<b>32</b>	<b>-47</b>

Under perioden har samtliga förvaltningsfastigheter omklassificerats till exploaterings- och projektfastigheter i och med bolagets aktiva beslut att fokusera på utveckling av bostäder för försäljning. Fastigheterna värderas därav inte längre till verkligt värde via värdeförändring i resultaträkningen. Kvartalets värdeförändring om -160 mkr är primärt hänförlig till projektet Vårby Udde vars försäljningsavtal till JV Magsam hävdades i anslutning till att Magnolia Bostad avyttrade sitt innehav i JVt till SBB.

Värdeförändringar, mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Förändring driftnetto	-	111
Förändring projektkostnader	-	-19
Projektutveckling	86	20
Förändring avkastningskrav	-	-142
Försäljning	-246	-
<b>Totalt</b>	<b>-160</b>	<b>-30</b>

Finansnettot under kvartalet uppgår till -69 mkr (-74). Koncernens löpande räntekostnader har minskat i jämförelse med tidigare perioder till följd av amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar och delamortering av obligationslån, samtidigt som finansnettot har påverkats negativt av kostnader hänförliga till förtida inlösningar av finansiella placeringar.

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förvaltningsfastigheter	0	3 085
Nyttjanderättstillgångar	30	47
Maskiner och inventarier	0	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>30</b>	<b>3 134</b>
Andelar i intresseföretag och joint ventures	239	338
Fordringar hos intresseföretag	59	78
Andra långfristiga fordringar	155	509
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>453</b>	<b>925</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>484</b>	<b>4 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Exploaterings- och projektfastigheter	2 232	1 426
Bostadsrätter	4	4
Kundfordringar	11	18
Fordringar hos intresseföretag	138	135
Övriga fordringar	483	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21
Likvida medel	128	331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 006</b>	<b>2 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 489</b>	<b>6 350</b>

## Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 3 489 mkr, jämfört med 6 350 mkr i början av året. Minskningen beror främst på försäljningar.

## Förvaltningsfastigheter

Under året har vi kontinuerligt omprövat klassificeringen av projekt, vilket har lett till att flera projekt har omklassificerats till exploaterings- och projektfastigheter. Inför att Magnolia Bostad initierade refinansiering av obligationsskulden gjordes ett helhetstag och bolaget tog ett beslut om en förändrad strategisk inriktning mot forward funding, och samtliga fastigheter som tidigare redovisats som förvaltningsfastigheter har omklassificerats till exploaterings- och projektfastigheter. Belopp redovisat som värdeförändringar under 2024 avser värdeförändringar innan beslut om ny inriktning tagits. Avkonsoliderade förvärv avser projektet Vårby Udde.

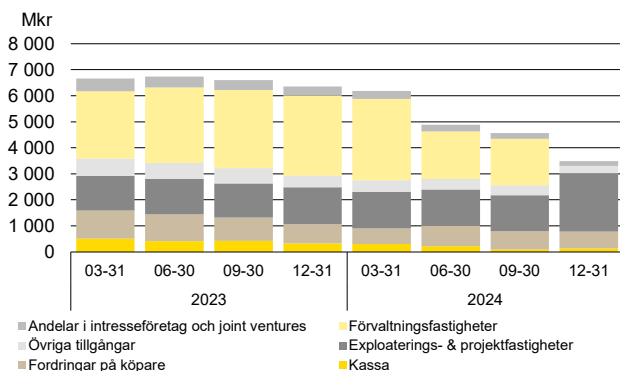
Förvaltningsfastigheter, mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>3 085</b>	<b>2 489</b>
Omklassificeringar	-2 648	0
Investeringar och förvärv	354	702
Värdeförändringar	-244	-106
Nedskrivningar	-42	0
Avkonsoliderade förvärv	-505	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 085</b>

## Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 2 232 mkr (1 426). Posten har utöver omklassificering från förvaltningsfastigheter påverkats av fortsatt utvecklingsarbete i projekten samt nedskrivningar av projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet i rådande marknadsläge.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia
<i>Projektportfölj</i>		
Tillträdda - under produktion	373	385
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	92
<b>Projektportfölj</b>	<b>373</b>	<b>477</b>
<i>Byggrättsportfölj</i>		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	5 691	1 567
Ej tillträdda	3 870	161
Projekt i tidigt skede	0	27
<b>Byggrättsportfölj</b>	<b>9 561</b>	<b>1 755</b>
<b>Summa Exploaterings- och projektfastigheter</b>	<b>9 934</b>	<b>2 232</b>

## Fördelning av tillgångar



## Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 239 mkr (338). Under det fjärde kvartalet har innehavet i JV Magsam, vilket ägts tillsammans med SBB, avyttrats till JV-partnern samt avtal om försäljning har tecknats för innehaven i JV Yard, som ägs tillsammans Slättö, villkorat av finansiering. Utöver detta är posten påverkad av finansieringskostnader i JVN med pågående produktioner av bostäder samt nedskrivning av projektet Näsängen i JV Österåkerporten vilket inte kommer att utvecklas inom den tänkta JV-strukturen.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på JV-bolag uppgår till 197 mkr (213). Minskningen beror på mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats.

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

Magnolia Bostad äger tillsammans med Niam JV-bolag för utveckling av 226 bostadsrätter med pågående inflytt samt 110 hyresrätter med planerat färdigställande under första halvåret av 2025 i Göteborg samt tillsammans med SBB ett JV-bolag som driver detaljplan av en bygggrätt i Nykvarn för planerad utveckling av 289 boenden.

Intresseföretag och joint ventures, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia
<i>Projektportfölj</i>		
Produktionsstartade projekt i JV	581	61
Färdigställda projekt i JV	357	22
<i>Byggrättsportfölj</i>		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	1 030	156
<b>Summa Intresseföretag och joint ventures</b>	<b>1 967</b>	<b>239</b>

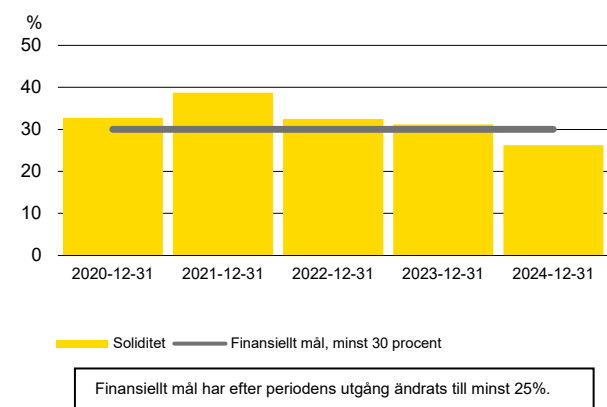
## Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 639 mkr (864) utgör 546 mkr (727) fordringar på köpare av projekt där betalning sker vid färdigställande. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 424 mkr (298) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 62 mkr (74).

## Likvida medel

Likvida medel uppgår till 128 mkr (331).

## Soliditet, procent



Finansiellt mål har efter periodens utgång ändrats till minst 25%.



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 338	2 155
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-1 576	-264
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>913</b>	<b>2 042</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64
<b>Summa eget kapital</b>	<b>914</b>	<b>1 978</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	0	24
Långfristiga räntebärande skulder	465	2 339
Långfristiga skulder till intresseföretag	0	25
Långfristig leasingsskuld	27	33
Övriga långfristiga skulder	112	115
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>605</b>	<b>2 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 699	860
Kortfristig leasingsskuld	7	19
Leverantörsskulder	7	27
Skulder till intresseföretag	0	11
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	136	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122	216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 971</b>	<b>1 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 489</b>	<b>6 350</b>

## Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 914 mkr (1 978) med en soliditet om 26,2 procent (31,2). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat. Under det första kvartalet 2024 har koncernen erhållit ett aktieägartillskott om 100 mkr och under det fjärde kvartalet har aktieägarlån inklusive upplupen ränta om totalt 83 mkr konverterats till aktieägartillskott.

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (-64) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Under det fjärde kvartalet har en emission genomförts i Magnolia Holding 4 AB vilket innebär att minoritetens andel av eget kapital absorberats av eget kapital hänförligt till stamaktieägare.

## 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 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 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 december 2024 till 2 164 mkr (3 199). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 228 mkr (1 418) och projektrelaterade skulder om 731 mkr (685). Resterande räntebärande skulder utgörs av säljarreverser om 205 mkr (337).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Vid färdigställande av fastigheter som byggs på egen balansräkning refinansieras byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 0,8 år per den 31 december 2024 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2023.

## Övriga skulder

Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 249 mkr (817). Minskningen är hänförlig till avkonsolidering av projektet Vårby udde.

## Obligationer

Per den 31 december 2024 hade Magnolia Bostad tre obligationslån som alla var gröna, icke säkerställda och noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

- En obligation om 201 mkr nominellt inom ett ramverk om 550 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall mars 2025. 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.

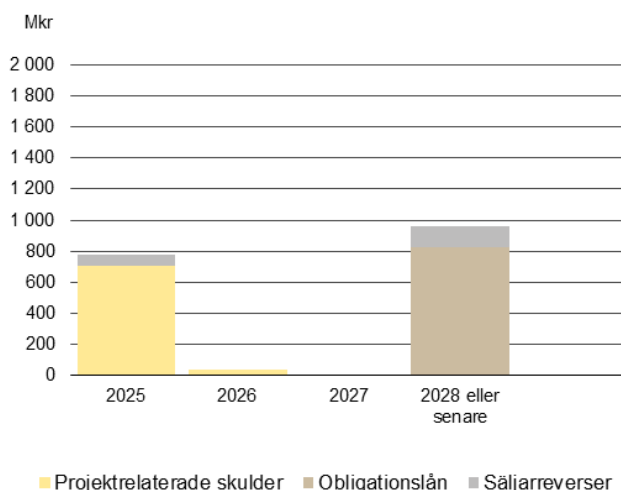
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 228 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden samt uppräknings enligt senaste obligationsförklaringen.

## Obligationshändelser efter periodens utgång

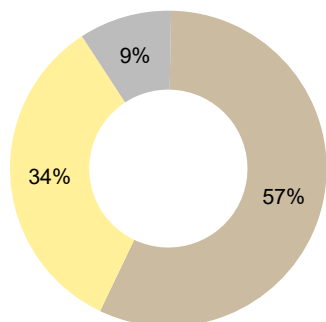
- Magnolia Bostad emitterade den 11 februari 2025 ett seniort icke säkerställt obligationslån om totalt 825 mkr med en löptid på tre år. Obligationerna löper med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 8,75 procent per år. Förtida inlösen av bolagets samtliga utestående obligationer sker den 20 februari 2025.

Se även [händelser efter periodens utgång samt bolagets hemsida](#).

Förfallostruktur skuld efter nytt obligationslån

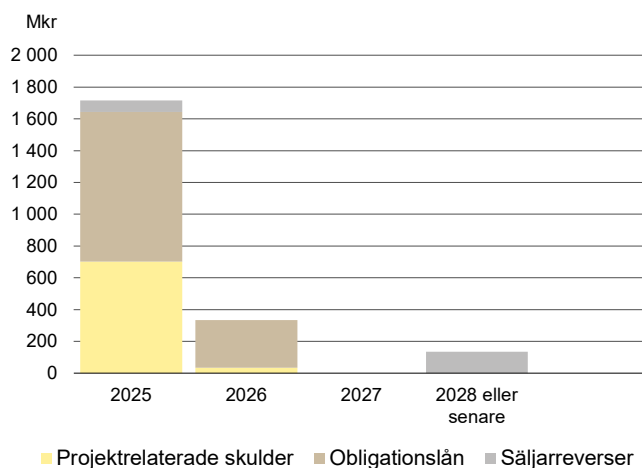


Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationslån ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

Förfallostruktur skuld

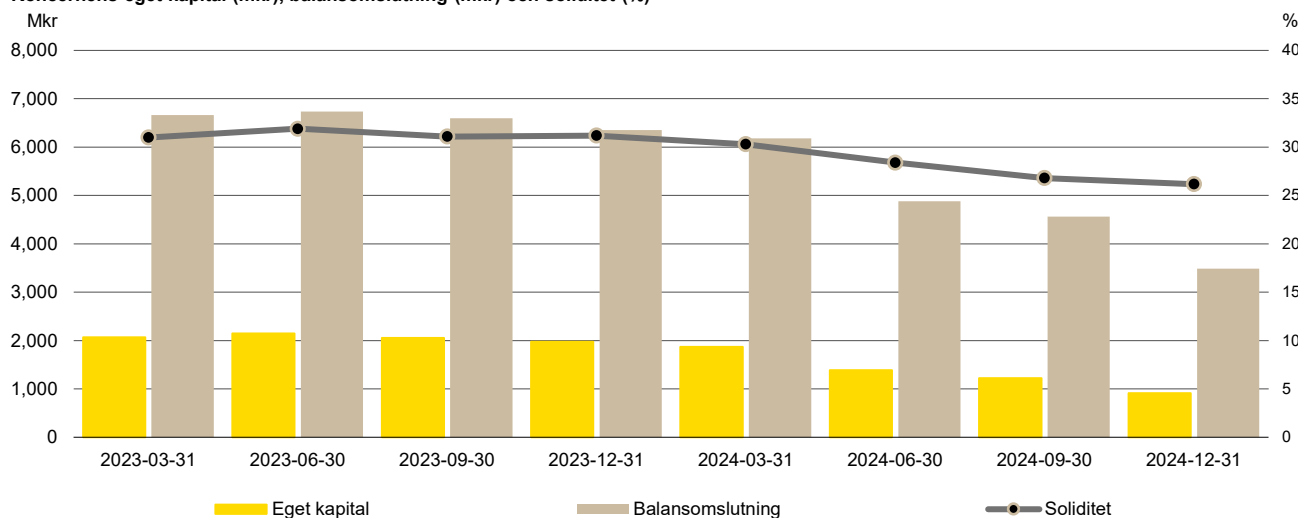


■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationslån ■ Säljarreverser

# 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 2023-01-01</b>	<b>151</b>	<b>1 528</b>	-	<b>548</b>	<b>18</b>	<b>2 245</b>
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5	-20	-25
Periodens resultat	-	-	-	-807	-61	-868
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Aktieägartillskott	-	627	-	-	-	627
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>151</b>	<b>2 155</b>	-	<b>-264</b>	<b>-64</b>	<b>1 978</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>151</b>	<b>2 155</b>	-	<b>-264</b>	<b>-64</b>	<b>1 978</b>
Periodens resultat	-	-	-	-1 184	-64	-1 247
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Aktieägartillskott	-	183	-	-	-	183
Nyemission	-	-	-	-127	127	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>151</b>	<b>2 338</b>	-	<b>-1 576</b>	<b>0</b>	<b>914</b>

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



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-1 272	-871	-399	-253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	70	267	-32	46
Av- och nedskrivningar av tillgångar	380	212	170	88
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	244	105	160	30
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	162	-34	6	-7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	20	10	10	2
Betald inkomstskatt	0	-	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-396</b>	<b>-311</b>	<b>-84</b>	<b>-94</b>
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-128	-447	-21	-343
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	479	476	250	190
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-194	-138	-49	-182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-240</b>	<b>-420</b>	<b>95</b>	<b>-428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-	-	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-381	-702	-115	-105
Förvärv av maskiner och inventarier	0	-1	0	-
Försäljning av dotterföretag	433	-	7	-
Investering i finansiella tillgångar	-3	-77	-1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>63</b>	<b>-780</b>	<b>-96</b>	<b>-105</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Aktieägartillskott	100	300	0	200
Upptagna lån	296	915	58	515
Amortering av låneskulder	-422	-434	-27	-253
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-24	-	-24
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-26</b>	<b>757</b>	<b>31</b>	<b>435</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-203</b>	<b>-442</b>	<b>30</b>	<b>-98</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>331</b>	<b>772</b>	<b>98</b>	<b>428</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>128</b>	<b>331</b>	<b>128</b>	<b>331</b>

## Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -203 mkr (-442). Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 128 mkr (331). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 235 mkr per den 31 december 2024 varav 157 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv och 78 mkr avser outnyttjad markfinansiering.

## Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -240 mkr (-420), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projektportföljen samt frånträdeslikvider och erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

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

## Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 63 mkr (-780) till följd av fastighetsförsäljningar samt fortsatta investeringar i fastigheter.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -26 mkr (757). Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditiv i fastighetsägande bolag som sedermera avyttrats om 68 mkr, erhållet aktieägarlån om 82 mkr, projektfinansiering om 89 mkr samt upptagna byggnadskreditiv i fastigheter som producerats i egen balansräkningen om 58 mkr. Under perioden har en handpenning om 58 mkr, en säljarrevers om 75 mkr samt projektfinansiering om 27 mkr återbetalats. I andra och tredje kvartalet genomfördes delamorteringar av obligationslånet med förfall i mars 2024 om 100 mkr vardera.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	26	26	6	6
<b>Summa intäkter</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Central administration	-49	-49	-10	-10
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23</b>	<b>-23</b>	<b>-5</b>	<b>-4</b>
Finansiella intäkter	194	188	45	56
Finansiella kostnader	-867	-191	-733	-47
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-696</b>	<b>-26</b>	<b>-692</b>	<b>5</b>
Koncernbidrag	-49	-53	-49	-53
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-745</b>	<b>-79</b>	<b>-741</b>	<b>-48</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023
	31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	207	142
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>207</b>	<b>142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	2 599	3 367
Övriga fordringar	5	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 604</b>	<b>3 374</b>
Kassa och bank	43	237
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 647</b>	<b>3 612</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 853</b>	<b>3 754</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>1 602</b>	<b>2 164</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	300	1 018
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>300</b>	<b>1 018</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	927	458
Skulder till koncernföretag	9	85
Övriga kortfristiga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	29
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>951</b>	<b>572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 853</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 -696 mkr (-26) till följd av nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

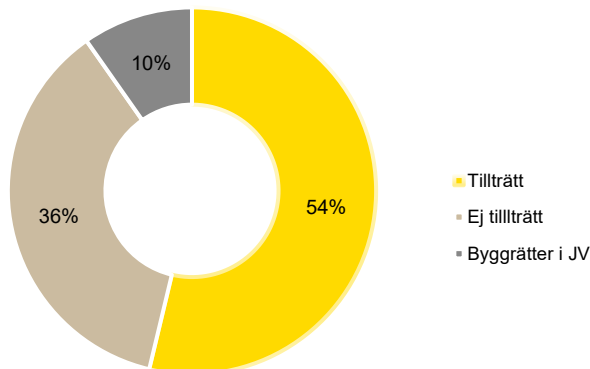
Soliditeten för moderbolaget uppgår till 56,1 procent (57,6). Balansomslutningen uppgår till 2 853 mkr (3 754). Under perioden har aktieägartillskott om 183 mkr erhållits.

# Projekt och fastigheter

## Byggrättsportfölj per tillträdes status

Vår bedömda byggrättsportfölj uppgår den 31 december 2024 totalt till 10 591 byggrätter varav 5 691 avser boenden som tillträts och 3 870 avser boenden som ej tillträts. 1 030 boenden avser Magnolia Bostads del av byggrätter i samägda JV-bolag.

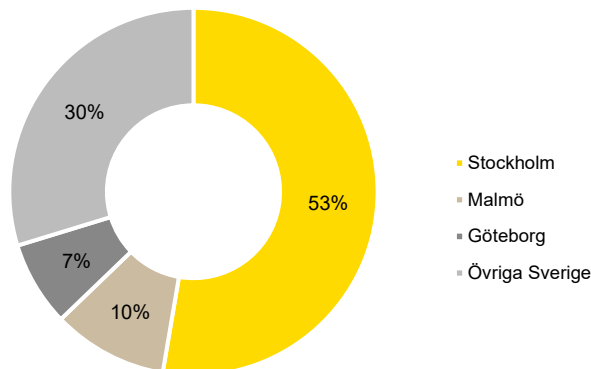
Fördelning byggrätter



## Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 70 procent av portföljens byggrätter är belägna.

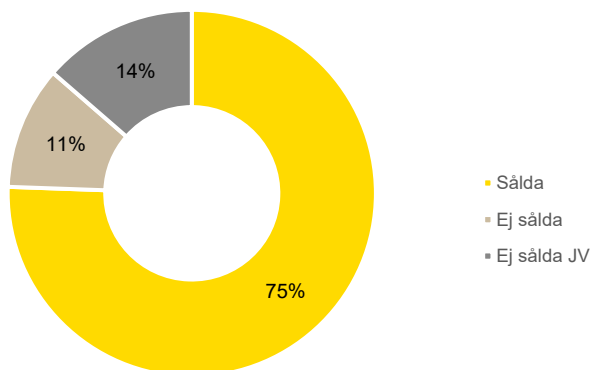
Fördelning byggrätter, region



## Boenden under produktion

Den 31 december 2024 hade Magnolia Bostad 3 440 boenden under produktion, 2 599 av dessa boenden är sålda (inkl. projekt i JV), 373 avser ej sålda boenden. Resterande 468 boenden avser ej sålda projekt inom befintliga JV-bolag. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

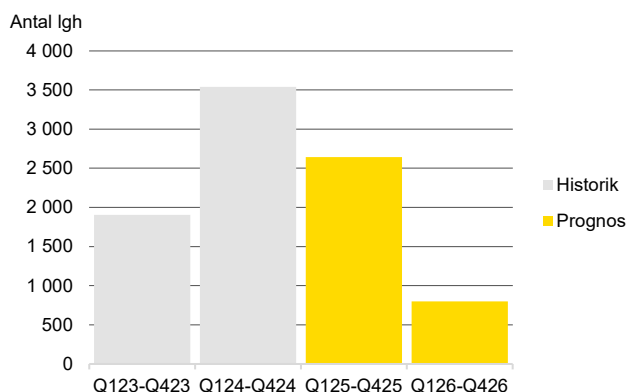
Boenden under produktion



## Färdigställande – rullande tolv månader

Under perioden Q1-24 till Q4-24 har Magnolia Bostad färdigställt 3 541 boenden. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 2 642 bostäder kommer att färdigställas. Antal byggrätter och antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners andel visas inte.

Färdigställda boenden





# Projekt för försäljning

Hyresrättsprojekt avyttras vanligtvis i ett tidigt skede genom forward funding 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

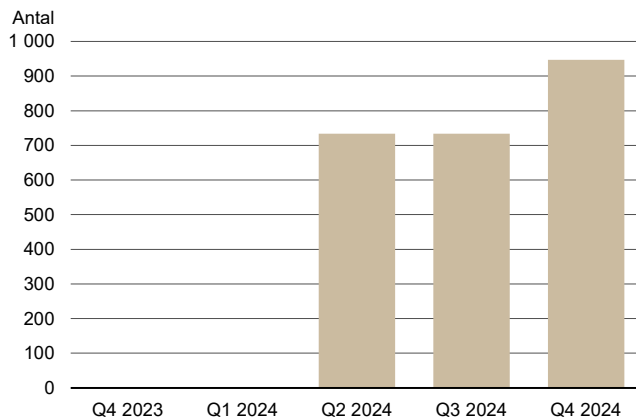
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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, Q4 2024

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 949
Granskning	2 - 4 månader	1 029
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		6 200
<b>Totalt</b>		<b>10 591</b>



I Slagsta strand, Botkyrka kommun utvecklar Magnolia Bostad cirka 500 bostäder. Alla utvecklas för försäljning och är planerade att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Byggnation av den första etappen är påbörjad, hela projektet beräknas vara färdigställt cirka 2030. Visionsbild.

## Övrig information

### Redovisningsprinciper

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

### Närstående-transaktioner

#### Koncernen,

Koncernen står under bestämmande inflytande av HAM Nordic AB, org.nr. 559279–7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådgivs av Areim AB. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Under året har även byggrätten Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala sålts till bolag som ägs av fond förvaltd av Areim AB. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

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 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.

### Twister och rättsliga åtgärder

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

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida [www.magnoliabostad.se](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 överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument förutom obligationslån, där verkligt

värde bedöms uppgå till 1 087 mkr (1 111) jämfört med bokfört värde om 1 242 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.

### Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 december indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 50 anställda, 17 kvinnor och 33 män vid kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Ledningsgruppen består av fyra 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 bedrivs i JV-bolag.

### Stockholm

den 19 februari 2024, Magnolia Bostad AB (publ)  
Styrelsen

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

## Definitioner

### *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.

### *BmSS*

BmSS-boende, är en specifik boendeform som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar.

### *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.

## Förkortningar

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

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

## 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

	2024					2023			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	
Nettoomsättning, mkr	164	148	1 279	52	71	76	101	57	
Rörelseresultat, mkr	-329	-99	-423	-125	-180	-129	-179	-107	
Resultat efter skatt, mkr	-392	-165	-482	-208	-252	-195	-246	-175	
Eget kapital, mkr	914	1 223	1 388	1 870	1 978	2 055	2 149	2 069	
Soliditet, %	26	27	28	30	31	31	32	31	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	95	-214	-32	-428	132	-49	-74	-87	
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 – mars 2025

25 april 2025

Årsredovisning 2024

april 2025

Delårsrapport januari – juni 2025

7 juli 2025

Delårsrapport januari-september 2025

22 oktober 2025

## Kontakt

Johan Tengelin, VD

[joan.tengelin@magnoliabostad.se](mailto:joan.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 19 februari 2025 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)