

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport
koncernen

1 jan–31 mar 2023

Q1

Delårsrapport 1 januari–31 mars 2023



”Projektmarginerna är fortsatt pressade på grund av ökade entreprenadkostnader, dyrare finansiering och högre direktavkastningskrav, vilket gör det svårt att starta nya projekt. Resultatet för kvartalet påverkades negativt av uteblivna projektförsäljningar, kostnader för avbrutna projekt och nedskrivningar inom projektportföljen.

Osäkerheten kvarstår både i det geopolitiska läget och i den makroekonomiska utvecklingen. Vi ser nu en inbromsning i ekonomin till följd av de kraftfulla räntehöjningar och likviditetsåtgärningar centralbankerna har genomfört i sina försök att få bukt med den höga inflationen.

På den positiva sidan har vi att den översyn av fasta kostnader som vi genomförde hösten 2022 nu börjar visa effekt i form av lägre kostnader. Mycket talar också för att inflationen är på väg ner och att centralbankerna därför kommer att påbörja sänkningen av sina referensräntor under året. Samtidigt innebär den växande bostadsbristen att det underliggande behovet av nyproducerade bostäder i Sverige kommer att vara stort under kommande år. Vi arbetar vidare med de cirka 18 500 bostäder som finns i vår byggrättportfölj och de drygt 9 000 bostäder som redan är i produktion. Vi har många fina projekt på gång och har stor framtidstro även om vi för tillfället hålls tillbaka på grund av marknadsläget.”

Johan Tengelin, Verkställande direktör

1 januari–31 mars 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 57 mkr (91).
- Rörelseresultatet uppgick till -107 mkr (-23), varav -5 mkr (18) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -173 mkr (-56) och resultat efter skatt uppgick till -175 mkr (-39).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -4,20 kr (-0,79).

Väsentliga händelser 1 januari–31 mars 2023

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

Nyckeltal koncernen	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	0	295	654	949
Antal sålda boenden under perioden ¹	0	0	60	60
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 072	9 650	9 072	9 345
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	18 502	20 432	18 502	18 828
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 576	2 338	2 576	2 489
Rörelseresultat, mkr	-107	-23	-831	-747
Avkastning på eget kapital, %	-	-	Neg	Neg
Soliditet, %	31,0	41,8	31,0	32,5
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	Neg	Neg
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	-4,20	-0,79	-24,30	-20,89
Eget kapital per aktie, kr ²	54,69	71,07	54,69	58,88

¹ Antal boenden presenteras från och med fjärde kvartalet 2021 som Magnolia Bostads boenden inkl. minoritetsintressen och exkl. övriga JV-ägares andel.

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet).

Hållbar samhällsutveckling genom hållbar finansiering

Magnolia Bostad bidrar till hållbar samhällsutveckling miljömässigt, socialt, affärsetiskt och ekonomiskt. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor är förankrade i FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet och genomsyrar vår livscykelanalys, planering, produktion, förvaltning och finansiering.

Viktiga hållbarhetsändelser januari-mars 2023

- Hållbarhetsnyckeltal sammanställdes som visar att vi minskade vårt klimatavtryck med 43 procent för scope 1 och scope 2 i Greenhouse Gas Protocol (GHG), vilket är i linje med bolagets klimatmål. Främsta anledningen är en ökning av andel förnybar energi.
- Vi utförde 9 miljörevisioner under kvartalet i projekterings- och produktionsfas.

Hållbarhetsarbetet – ett livscykelperspektiv

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

För att skapa trygghet i de samhällen vi utvecklar är BoTryggt2030 en del av vår arkitektur och projektutveckling. Vi vill även skapa förutsättningar för trygghet, integration, jämställdhet och hälsa genom samhällsengagemang och stöd till tjej- och damfotboll. Vi deltar i olika branschinitiativ som HS30, LFM30 och ÖBKN i syfte att genom samarbete uppnå en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch.

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

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

Läs mer om hållbar finansiering på [sidan 9](#).

<https://om.magnoliabostad.se/sv/obligationer>
<https://om.magnoliabostad.se/sv/hallbarhet>

Urval av nyckeltal	2023
	jan-mar
Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.	
Färdigställda projekt med klar eller pågående certifiering, antal boenden	268
Projekt med planerad certifiering, antal boenden	22 719
Hållbarhetsrevisioner	
Miljörevisioner, antal	9
Revision av totalentreprenad, antal	0
Uppförandekoder, undertecknade av	
Medarbetare och samarbetspartners	100%
Motparter av sponsring	100%
Social hållbarhet, fotbollsklubbar Magnolia Bostad stödjer	
Fotbollsklubbar, antal	28
Gröna obligationer	
Total volym av utestående gröna obligationer, mkr	1 425
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk, mkr	1 650
Total volym grön pool, mkr	3 075

Läs mer om gröna obligationer på [sidan 9](#)



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	57	91	535	569
Produktions- och driftskostnader	-102	-97	-800	-795
Bruttoresultat	-44	-6	-264	-226
Central administration	-17	-23	-92	-98
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-41	-13	-221	-193
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5	18	-253	-230
Rörelseresultat	-107	-23	-831	-747
Finansiella intäkter	3	6	16	19
Finansiella kostnader	-69	-39	-231	-201
Resultat före skatt	-173	-56	-1 046	-929
Inkomstskatter	-2	17	48	67
PERIODENS RESULTAT	-175	-39	-999	-863
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-159	-30	-919	-790
Innehav utan bestämmande inflytande	-17	-9	-81	-73
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-4,20	-0,79	-24,30	-20,89
Efter utspädningseffekter	-4,20	-0,79	-24,30	-20,89

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	-175	-39	-999	-863
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-175	-39	-999	-863
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-159	-30	-919	-790
Innehav utan bestämmande inflytande	-17	-9	-81	-73

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–31 mars 2023

Nettoomsättningen uppgick till 57 mkr (91) och rörelse-resultatet uppgick till -107 mkr (-23). Resultat före skatt uppgick till -173 mkr (-56).

Intäkternas fördelning	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	-14	-4
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-14	-4
Projektleddning	9	16
Hyra	5	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	57	74
Summa intäkter redovisade över tid	71	95
TOTALA INTÄKTER	57	91

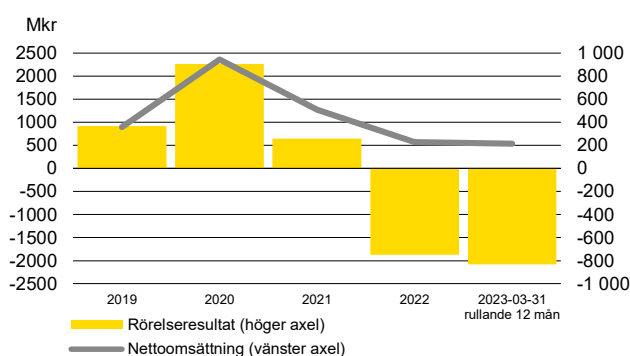
Under perioden har inga projektförsäljningar genomförts. Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till -14 mkr (-4) till följd av ökade produktionskostnader i tidigare vinstavräknade projekt.

Utveckling driftnetto	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Hyresintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	1	1
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	4	3
Hyresintäkter	5	5
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-2	-1
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	-3	-1
Driftskostnader	-5	-2
DRIFNETTO	0	3

Periodens driftnetto är påverkat av extraordinära kostnader kopplat till en brand i fastigheten Adjutanten på Visby. Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -102 mkr (-97) och är påverkat av kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen om -40 mkr.

Kostnaderna för central administration uppgår till -17 mkr (-23). Minskningen av kostnaderna beror på att den översyn över fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet 2022 har börjat ge effekt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Resultat från intresseföretag uppgår till -41 mkr (-13), främst påverkat av finansieringskostnader i pågående produktioner samt ökade avkastningskrav i värderingarna.

Fördelning resultat från intresseföretag	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Driftnetto	5	-
Övriga intäkter och kostnader	-9	-9
Värdeförändringar, projektutveckling	29	10
Värdeförändringar, övriga	-31	1
Finansieringskostnader	-35	-17
Skatt	0	2
Totalt	-41	-13

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -5 mkr (18) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkas av gynnsam hyresutveckling.

Värdeförändringar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Förändring driftnetto	71	-
Förändring projektkostnader	-12	-2
Projektutveckling	15	20
Förändring avkastningskrav	-81	-
Försäljning	2	-
Totalt	-5	18

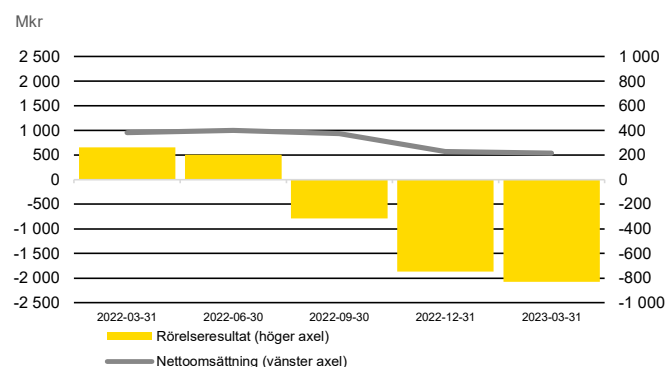
Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -66 mkr (-33). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,0% procent jämfört med 8,2 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntetäckningsgraden är negativ.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -175 mkr (-39) och innehåller -2 mkr (17) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 576	2 338	2 489
Nyttjanderättstillgångar	45	59	49
Maskiner och inventarier	3	5	4
Summa materiella anläggningstillgångar	2 624	2 402	2 542
Andelar i intresseföretag och joint ventures	499	620	515
Fordringar hos intresseföretag	192	157	192
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	705	1 261	910
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 396	2 038	1 617
Summa anläggningstillgångar	4 026	4 447	4 166
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 337	977	1 348
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	54	56	17
Fordringar hos intresseföretag	139	190	149
Övriga fordringar	581	494	439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	14	13
Likvida medel	507	446	772
Summa omsättningstillgångar	2 639	2 181	2 742
SUMMA TILLGÅNGAR	6 665	6 628	6 908

Tillgångar

Koncernens balansomslutning har minskat till 6 665 mkr, jämfört med 6 908 mkr i början av året.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 576 mkr (2 489). Posten är framför allt påverkad av fortsatta investeringar i projekt under produktion, primärt projekten Ångloket i Knivsta, Adjuvanten studentboende i Visby och Öresjö Ångar i Borås. Kvartalets värdeförändringar uppgår till -7 mkr, påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkas av en förbättrad hyresuppräknings.

Förvaltningsfastigheter	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Ingående redovisat värde	2 489	2 276
Investeringar och förvärv	94	47
Värdeförändringar	-7	15
Utgående redovisat värde	2 576	2 338

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 337 mkr (1 348). Posten har även påverkats av nedskrivningar av vissa projekt som inte böds kunna genomföras med lönsamhet under rådande marknadsläge.

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat, främst till följd av finansieringskostnader och negativa värdeförändringar på underliggande fastigheter och uppgår till 499 mkr (515). Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 10 mkr till 331 mkr (341).

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

Magnolia Bostad äger tillsammans med Slättö ett JV-bolag med fyra färdigställda projekt. Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden färdigställdes under 2021, projektet LU:1 i Luleå under första kvartalet 2022 och projekten Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro färdigställdes under andra kvartalet 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 86 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 128 mkr och fastigheternas årliga driftnetto uppgår till 42 mkr.

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

Utöver JV-bolag för utveckling för egen förvaltning är Magnolia Bostad tillsammans med Alecta ägare av ett JV-bolag som äger Stinsens köpcentrum i Sollentuna där man bedriver detaljplanearbete för att utveckla boenden i stadsdelen Södra Häggviks Gärdar. Magnolia Bostad har också JV-bolag med Derome för utveckling och försäljning av småhus samt ett JV med SBB för att utveckla totalt 285 boenden i Nykvarn.

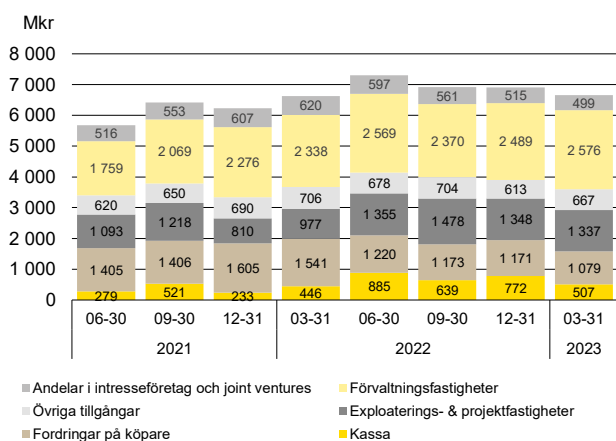
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 285 mkr (1 349) utgör 1 079 mkr (1 171) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 503 mkr (370) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltigt köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 110 mkr (110).

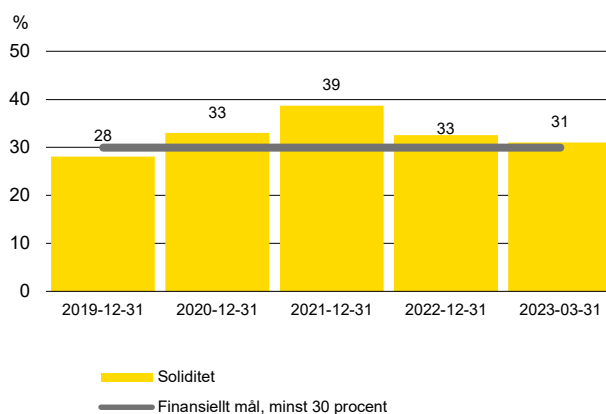
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 507 mkr (772).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	1 528	1 228	1 528
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	390	1 308	548
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 069	2 687	2 227
Innehav utan bestämmande inflytande	0	81	18
Summa eget kapital	2 069	2 768	2 245
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	81	27
Långfristiga räntebärande skulder	2 397	2 253	2 515
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	22	24
Långfristig leasingskuld	33	45	36
Övriga långfristiga skulder	909	604	906
Summa långfristiga skulder	3 393	3 005	3 508
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	551	175	506
Kortfristig leasingskuld	18	19	18
Leverantörsskulder	46	15	33
Skulder till intresseföretag	11	12	11
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	395	475	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184	159	185
Summa kortfristiga skulder	1 205	855	1 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 665	6 628	6 908

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2023 till 2 069 mkr (2 245) med en soliditet om 31,0 procent (32,5). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat. Magnolia Bostads finansiella mål innebär att soliditeten minst ska uppgå till 30 procent.

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (18) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv månadersperioden var negativ.

Hållbar finansiering

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

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 mars 2023 till 2 948 mkr (3 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 413 mkr (1 411), projektrelaterade skulder om 692 mkr (692), aktieägarlån om 313 mkr (313) och säljarreverser om 337 mkr (408). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 135 mkr (137), erhållen handpenning om 58 mkr (60). Checkräkningskrediten om 50 mkr var vid periodens utgång outnyttjad (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. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,1 år per den 31 mars 2023 jämfört med 2,3 år per den 31 december 2022.

Gröna obligationer

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

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

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 413 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

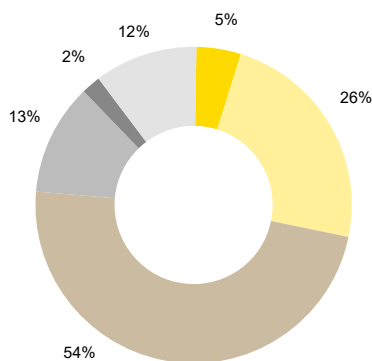
Stibor uppgick den 31 mars 2023 till 3,36 procent jämfört med 0,06 den 31 mars 2022 vilket har påverkat bolagets räntekostnader.

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 1 304 mkr (1 309).

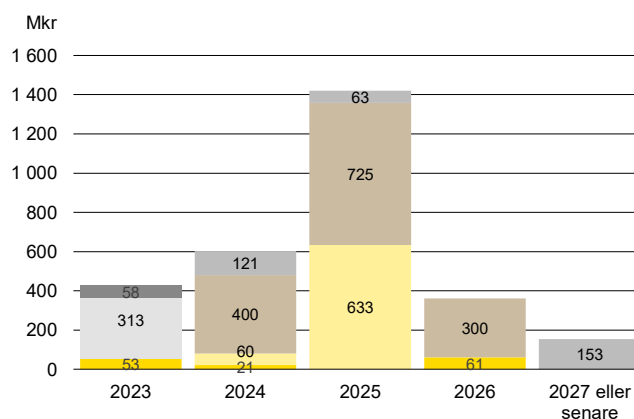


Räntebärande skulder



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

Förfallostruktur

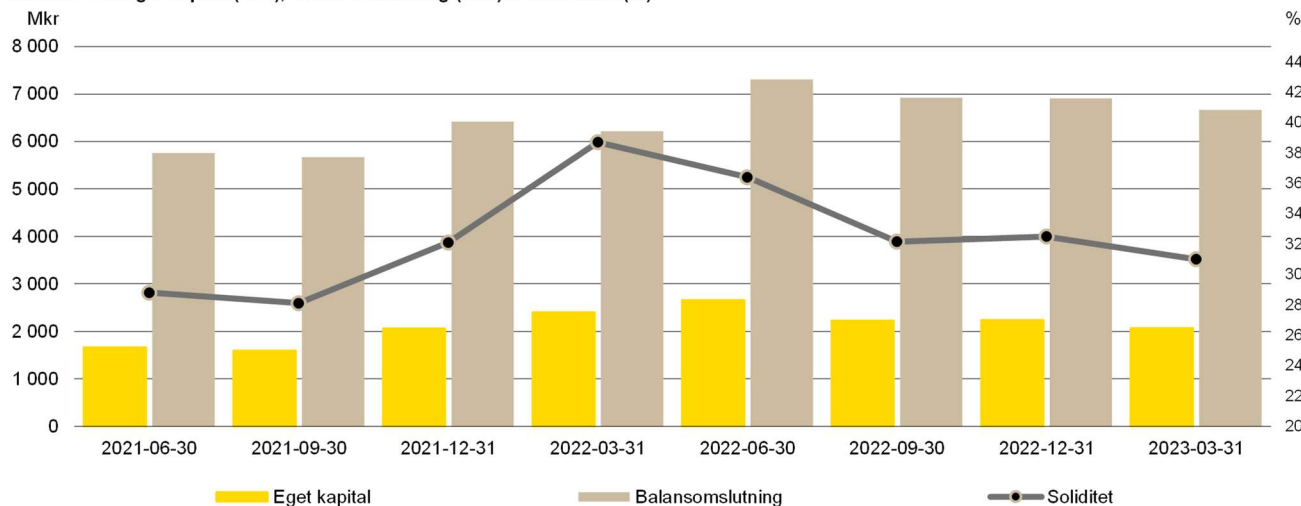


- Handpenning
- Säljarreverser
- Projektrelaterade skulder
- Aktieägarlån
- Obligationslån
- Säkerställda fastighetslån

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	823	-	1 342	89	2 406
Ränta på hybridlån	-	-	-	-5	-	-5
Aktieägartillskott	-	1 045	-	-	-	1 045
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Periodens resultat	-	-	-	-30	-9	-39
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2022-03-31	151	1 228	-	1 308	81	2 769
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Periodens resultat	-	-	-	-759	-64	-823
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	151	1 528	-	549	18	2 245
Ingående eget kapital 2023-01-01	151	1 528	-	549	18	2 245
Periodens resultat	-	-	-	-159	-17	-175
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-03-31	151	1 528	-	390	0	2 069

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-173	-56	-1 046	-929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			-	-
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	41	13	221	193
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	3	3
Av- och nedskrivningar av tillgångar	40	7	152	119
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-18	253	230
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	14	4	37	27
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-5	-	-5
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	3	2	10	9
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-70	-53	-370	-353
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-23	-338	-256	-571
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	33	24	650	641
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-14	-38	-117	-141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74	-406	-91	-423
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-94	-58	-431	-395
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-23	-25	-103	-105
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	35	-	35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117	-48	-534	-465
Finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott	-	400	300	700
Upptagande av hybridlån	-	-	-	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-
Upptagna lån	45	309	740	1 004
Amortering av låneskulder	-119	-43	-353	-277
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74	666	687	1 427
Periodens kassaflöde	-265	212	62	539
Likvida medel vid periodens början	772	233	446	233
Likvida medel vid periodens slut	507	446	507	772

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -265 mkr (212). Likvida medel per den 31 mars 2023 uppgick till 507 mkr (446). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 727 mkr per den 31 mars 2023, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -74 mkr (-406), främst påverkat av periodens resultat, investeringar i projektfastigheter samt erhållna betalningar från köpare.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträ-

det. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -117 mkr (-48), främst påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -94 mkr (-58) där investeringar i projektet Ängloket i Knivsta kommun står för majoriteten.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -74 mkr (666). En säljarrevers om 74 mkr samt en projektfinansiering om 45 mkr har amorterats i perioden. Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditivet för projektet Ängloket.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	7	4	32	29
Summa intäkter	7	4	32	29
Central administration	-13	-12	-52	-51
Rörelseresultat	-6	-8	-20	-22
Finansiella intäkter	42	30	156	144
Finansiella kostnader	-47	-28	-160	-141
Resultat efter finansiella poster	-10	-6	-23	-19
Koncernbidrag	0	0	0	-67
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-10	-6	-90	-86

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	109	131	124
Summa anläggningstillgångar	109	131	124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	3 081	2 585	3 010
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-
Övriga fordringar	4	30	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-
Summa kortfristiga fordringar	3 085	2 615	3 014
Kassa och bank	321	114	396
Summa omsättningstillgångar	3 406	2 729	3 410
SUMMA TILLGÅNGAR	3 516	2 860	3 534
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 606	1 375	1 596
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 413	1 339	1 471
Summa långfristiga skulder	1 413	1 339	1 471
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	58	-	-
Skulder till koncernföretag	401	125	438
Övriga kortfristiga skulder	3	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	21	29
Summa kortfristiga skulder	496	146	468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 516	2 860	3 534

Moderbolaget

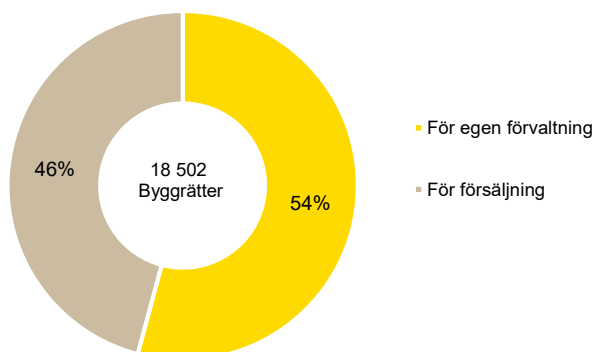
Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -10 mkr (-6).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 45,7 procent (45,2). Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 3 516 mkr (3 534). Eget kapital är utöver periodens resultat påverkat av fusioner av dotterbolag.

Projekt och fastigheter

Byggrättsportfölj

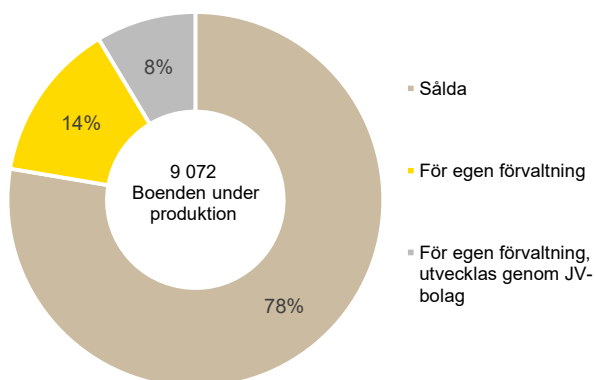


Magnolia Bostad utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Våra boenden utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.

Våra bedömda byggrätter uppgår den 31 mars 2023 totalt till 18 502 byggrätter där 10 014 avser boenden för egen förvaltning och 8 488 avser boenden för försäljning.

Under det första kvartalet 2023 förvärvades inga nya byggrätter.

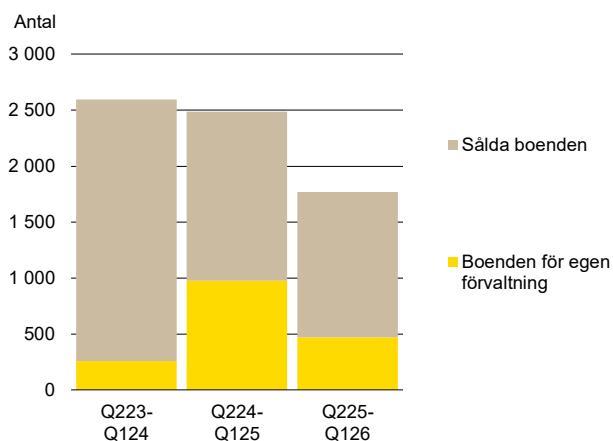
Boenden under produktion



Den 31 mars 2023 hade Magnolia Bostad 9 072 boenden under produktion. 2 026 avser boenden för egen förvaltning och 7 046 avser sålda boenden. Av de 2 026 boenden som utvecklas för egen förvaltning så utvecklas 39 procent genom JV-bolag.

Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



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

Under årets första kvartal färdigställde vi 268 bostäder av tidigare sålda boenden. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 2 500 bostäder kommer att färdigställas och under den närmaste tre-årsperioden bedömer vi att drygt 7 000 bostäder kommer att färdigställas.

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

Fastigheter för egen förvaltning

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

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt är 10 projekt för egen förvaltning under produktion omfattande drygt 2 026 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 4,9 mdkr, varav ca 1,9 mdkr i dagsläget ägs i JV-bolag. Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar säkrats. De kvarstående investeringarna uppgår till 0,6 mdkr för de 781 boenden under produktion som ägs genom JV-bolag.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 630 boenden. På tolv månader har antal byggstartade boenden för egen förvaltning ökat med 288 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 31 mars 2023 är beräknat till 2028 men merparten av projekten förväntas färdigställas under 2024 till 2025.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 31 mars 2023 till 10 014 byggrätter.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR	SHF	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 979	0	1 979
Planuppdrag	18 - 24 månader	3 558	0	3 558
Granskning	2 - 4 månader	699	73	772
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 201	0	1 201
Lagakraftvunnen detaljplan		2 504	0	2 504
Totalt		9 941	73	10 014

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

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

Byggrättsportföljen per 31 mars 2023.

Vid lagakraftvunnen detaljplan och efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera bedöms ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning ha ett icke diskonterat övervärde om 5,4 mdkr.

Produktionsstartade boenden för egen förvaltning

Magnolia Bostads andel	2 026
Varav byggstartat	1 630
Varav ej byggstartat	396

Verksamhetsmål

Magnolia Bostads verksamhetsmål är att färdigställa ca 6 000 bostäder för egen förvaltning.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

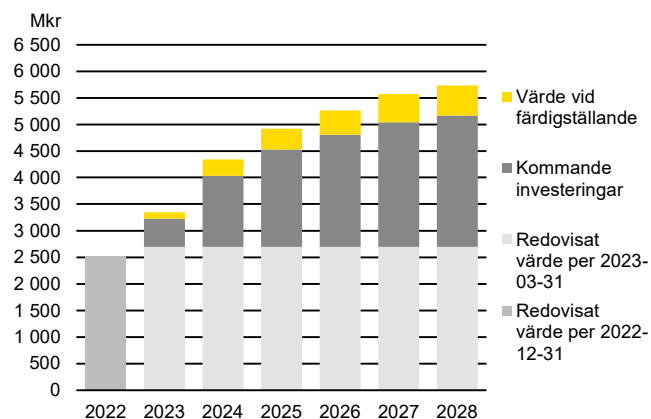
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt

	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	383	17 726	692	0	692	33
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 026	90 038	2 004	2 369	4 918	227
	2 408	107 764	2 696	2 369	5 610	260

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 31 mars 2023 uppgick antal färdigställda boenden för egen förvaltning till 383 med ett bedömt fastighetsvärde om 692 mkr. Merparten av dessa boenden ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core plus Holding AB.

JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 1 507 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 4,9 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,5 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde så uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 6,8 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,6 mdkr.

Viktig information kring antaganden

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

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

Värdeförändringar

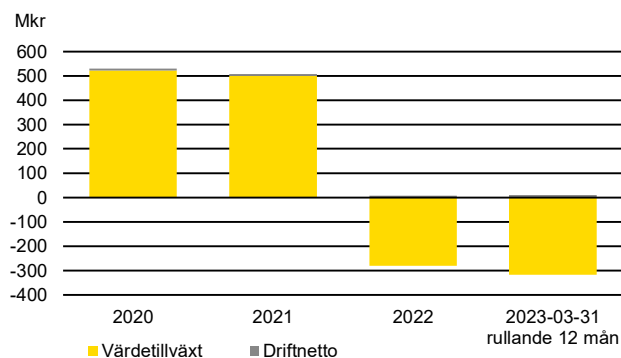
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 april 2022–31 mars 2023 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	-17	36	19
Förändring projektkostnad	-112	-41	-152
Projektutveckling	101	74	175
Förändring avkastningskrav	-226	-133	-359
Försäljning	3	-	3
Försäljning till JV	-3	-	-3
Värdeförändring	-253	-64	-316

Majoriteten av redovisade värdeförändringar kommer från stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 175 mkr.

Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



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

Intjäningskapacitet

	Total	Färdigställda	Under produktion
Hysesvärde	260	33	227
Vakans	-2	0	-2
Hysesintäkter	258	33	225
Drift- och underhållskostnader	-55	-3	-52
Driftnetto	203	30	173
Finansnetto	-133	-20	-113
Driftnetto efter finansnetto	70	10	60

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

Projekt för försäljning

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

Magnolia Bostads projekt för försäljning

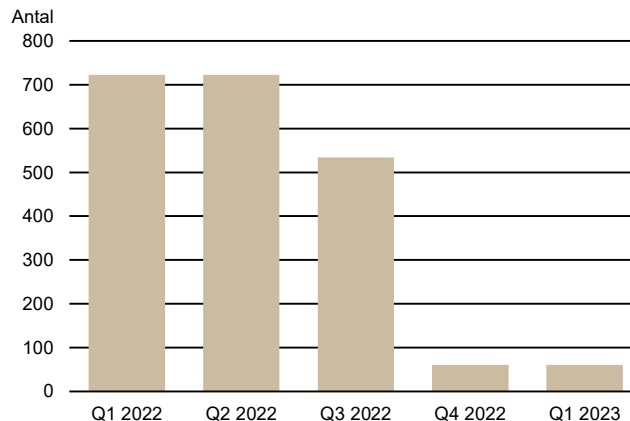
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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

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

Sålda boenden

Rullande 12 månader



Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning

		HR	BR	SHF + H	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	700	0	0	700
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 862	825	300	2 987
Granskning	2 - 4 månader	521	220	0	741
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	449	45	74	568
Lagakraftvunnen detaljplan		2 732	704	57	3 493
Totalt		6 264	1 793	431	8 488

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

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

Byggrättsportföljen per 31 mars 2023.

Övrig information

Redovisningsprinciper

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

Närstående transaktioner

Koncernen,

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

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -17 mkr är -7 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -6 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. Därutöver finns andra innehav utan bestämmande inflytande i Moutarde Holding AB.

Tidigare styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2 genom ägande i Moutarde Holding AB.

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 2022 samt: www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

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

Tvister och rättsliga åtgärder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Rysslands anfallskrig mot Ukraina har ökat osäkerheten även om bolaget inte har någon verksamhet varken i Ukraina eller Ryssland. Bolaget har heller inga motparter och gör heller inga direkta inköp från Ukraina eller Ryssland. Kriget kan ändå, genom indirekta effekter, komma att påverka försörjningen av material till projekt vilket kan komma att ytterligare fördyra och / eller senarelägga vissa projekt. Samtliga projekt värderas löpande. Bolaget fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

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

Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument förutom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 1 163 mkr (1 215) jämfört med bokfört värde om 1 413 mkr (1 411). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

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

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering med specialistfunktioner, Magnolia arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 31 mars 2023 av 103 (104) anställda 45 (46) kvinnor och 58 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2022. Per 31 mars 2023 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm

den 28 april 2023, Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

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

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital, %

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

Eget kapital per aktie

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

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

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

Realiserad värdetillväxt

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

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Rörelseresultat

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

Soliditet, %

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

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

Förkortningar

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

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

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

Definitioner, övriga

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal

BOA: Boarea, LOA: Lokalarea, BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

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

Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

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

Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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

Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

Produktionsstart, projekt för försäljning

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

Produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Pågående projekt

Projekt i projektering eller produktionsstartade.

Bedömt färdigställande av projekt

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

Detaljplaneprocess

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

Forward Funding

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

Försäljningsgrad

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

Sålda boenden under produktion

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

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kvartalsöversikt

	2023		2022			2021		
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	57	349	32	97	91	716	93	52
Rörelseresultat, mkr	-107	-235	-427	-62	-23	196	90	-2
Resultat efter skatt, mkr	-175	-281	-433	-109	-39	148	29	-55
Resultat per aktie, kr	-4,20	-6,93	-10,57	-2,59	-0,79	3,83	0,72	-1
Eget kapital, mkr	2 069	2 245	2 227	2 660	2 769	2 406	2 092	1 592
Eget kapital per aktie, kr ¹	54,69	58,89	57,88	68,45	71,07	44,34	40,64	40
Soliditet, %	31,0	32,5	32,2	36,4	41,8	38,7	32,1	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-74	-87	-86	155	-405	5	-6	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-2,0	-2,3	-2,3	4,1	-10,7	0,1	-0,2	-3
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

Finansiell kalender

Halvårsrapport januari–juni 2023:

7 juli, 2023

Delårsrapport januari–september 2023:

25 oktober, 2023

Bokslutskoimmuniqué 2023

21 februari 2024

Kontakt

Johan Tengelin, VD

joan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, vVD & CFO

fredrik.westin@magnoliabostad.se

Marita Björk, IR- och pressansvarig

072 720 00 06, marita.bjork@magnoliabostad.se

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 april 2023 kl. 07:45.

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

MAGNOLIA

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