

**MAGNOLIA**

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad**  
Delårsrapport  
koncernen  
1 jan–31 mars 2024

**Q1**

# Delårsrapport 1 januari–31 mars 2024



”Vårt resultat har under årets första kvartal fortsatt att påverkas negativt av den avvaktande marknaden för nyproduktion av bostäder. Samtidigt har vi hållit fortsatt hög produktionstakt och levererat drygt 1 500 bostäder till våra köpare fram till och med mars. Vi räknar med att färdigställa ytterligare runt 1 800 bostäder innan utgången av året.

På grund av den rådande situationen i vår bransch har vi under början av 2024 genomfört en omstrukturering av verksamheten. Vi koncentrerar oss till storstadsregionerna för att skapa förutsättningar för en stabil och lönsam affär. Genom ett ökat fokus på försäljningar är målet att minska bolagets skuldsättning och hantera kommande obligationsförfall.

Vi ser nu att inflationen äntligen börjat komma ner på nivåer omkring Riksbankens långsiktiga mål och om inget oväntat händer bör vi få en första räntesänkning redan i maj eller juni, följt av ett flertal sänkningar under de kommande tolv månaderna. Min bedömning är att direktavkastningskraven för bostäder nu har nått sin topp och tillsammans med en tilltagande investeringsvilja samt en stabilisering av entreprenadpriserna finns det goda förutsättningar för en successiv återhämtning för nyproduktionen.

Vi har cirka 6 800 byggrätter med lagakraftvunnen detaljplan, vilket ger oss möjlighet att kunna starta nya bostadsprojekt så snart förutsättningar finns. Det finns ett stort underskott av bostäder i Sveriges tillväxtregioner. Med en tilltagande obalans mellan utbud och efterfrågan är behovet av kvalitativa, hållbara och energieffektiva bostäder alltfjämt högt, vilket återspeglas genom i princip obefintliga vakanser på hyresmarknaden. Parallellt med en fortsatt hög produktionstakt för att färdigställa sålda boenden står vi redo att ta vara på nya affärsmöjligheter.”

Johan Tengelin, Verkställande direktör

## 1 januari–31 mars 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 54 mkr (57).
- Rörelseresultatet uppgick till -125 mkr (-107), varav -48 mkr (-5) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -208 mkr (-173) och resultat efter skatt uppgick till -208 mkr (-175).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -5,02 kr (-4,20).

## Väsentliga händelser 1 januari–31 mars 2024

- Omförhandlade obligationsvillkoren för utestående obligationslån med ursprungligt förfall i april 2024.
- Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 100 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Genomfört en omstrukturering av organisationen för att fokusera på storstadsregioner vilket också innebär en årlig kostnadsbesparing.

## Nyckeltal koncernen

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Projektrelaterade</b>				
Antal produktionsstartade boenden under perioden	0	0	57	57
Antal sålda boenden under perioden	0	0	0	0
Totalt antal boenden under produktion	5 772	9 072	5 772	7 496
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	14 025	18 502	14 025	14 073
<b>Finansiella</b>				
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 120	2 576	3 120	3 085
Rörelseresultat, mkr	-125	-107	-613	-595
Soliditet, %	30,3	31,0	30,3	31,2
<b>Aktierelaterade</b>				
Resultat per aktie, kr	-5,02	-4,20	-22,15	-21,34
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	51,62	54,69	51,62	54,00

<sup>1</sup> Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet).

# Hållbar samhällsutveckling genom hållbar finansiering

*Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797–7078 är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden, främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter 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. Bolagets obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).*

Magnolia Bostad bidrar till hållbar samhällsutveckling. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor genomsyrar vår livscykelanalys, planering, produktion, förvaltning och finansiering.

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 enligt kriterier utifrån lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

Vi bygger in trygghet i de områden vi utvecklar, bland annat genom att använda BoTryggt30s riktlinjer. Vi engagerar oss på de orter bolaget verkar bland annat genom att stödja lokala fotbollsklubbar i deras arbete för jämställdhet och integration. Vi deltar i olika branschinitiativ som HS30 och LFM30 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 och om gröna obligationer på: <https://om.magnoliabostad.se/sv/obligationer>

*I Upplands-Bro utvecklar vi ett nytt samhälle med över 2 000 bostäder*



# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	54	57	301	305
Produktions- och driftskostnader	-80	-102	-430	-452
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-26</b>	<b>-44</b>	<b>-129</b>	<b>-147</b>
Central administration	-19	-17	-79	-76
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-31	-41	-258	-268
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-48	-5	-148	-104
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-125</b>	<b>-107</b>	<b>-613</b>	<b>-595</b>
Finansiella intäkter	3	3	19	19
Finansiella kostnader	-86	-69	-312	-295
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-208</b>	<b>-173</b>	<b>-906</b>	<b>-871</b>
Inkomstskatter	-1	-2	4	3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-208</b>	<b>-175</b>	<b>-901</b>	<b>-868</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-190	-159	-838	-807
Innehav utan bestämmande inflytande	-19	-17	-63	-61
<b>Resultat per aktie, kr</b>				
Före utspädningseffekter	-5,02	-4,20	-22,16	-21,34
Efter utspädningseffekter	-5,02	-4,20	-22,16	-21,34

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	-208	-175	-901	-868
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>				
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-208</b>	<b>-175</b>	<b>-901</b>	<b>-868</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-190	-159	-838	-807
Innehav utan bestämmande inflytande	-19	-17	-63	-61

# Resultatkommentarer

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

## Rapportperioden 1 januari–31 mars 2024

Nettoomsättningen uppgick till 54 mkr (57) och rörelse-resultatet uppgick till -125 mkr (-107). Resultat före skatt uppgick till -208 mkr (-173).

Intäkternas fördelning	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	29	-14
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>29</b>	<b>-14</b>
Projektledning	8	9
Hyra	13	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	4	57
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>25</b>	<b>71</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>54</b>	<b>57</b>

Fastighetsförsäljningar består i perioden av justeringar av tidigare vinstavräknade projekt om 29 mkr.

Utveckling driftnetto	2024 jan-mar	2023 jan-mar
<b>Hysesintäkter</b>		
Förvaltningsfastigheter	7	1
Projektfastigheter	6	4
<b>Hysesintäkter</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Förvaltningsfastigheter	-3	-2
Projektfastigheter	-7	-3
<b>Driftskostnader</b>	<b>-11</b>	<b>-5</b>
<b>DRIFNETTO</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

Delar av projektet Ängloket i Knivsta har färdigställts och inflytt pågår fortsatt under Q1 2024.

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -80 mkr (-102) och är påverkat av kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen om -56 mkr.

Kostnaderna för central administration uppgår till -19 mkr (-17).

Resultat från intresseföretag uppgår till -31 mkr (-41), främst påverkat av negativa värderingseffekter till följd av ökade avkastningskrav samt finansieringskostnader i pågående produktioner.

Fördelning resultat från intresseföretag	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Driftnetto	7	5
Övriga intäkter och kostnader	-2	-9
Värdeförändringar, projektutveckling	5	29
Värdeförändringar, övriga	-5	-31
Finansieringskostnader	-39	-35
Skatt	2	-
<b>Totalt</b>	<b>-31</b>	<b>-41</b>

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -48 mkr (-5) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkats av gynnsamma hyresuppräknings.

Värdeförändringar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Förändring driftnetto	57	71
Förändring projektkostnader	-45	-12
Projektutveckling	2	15
Förändring avkastningskrav	-61	-81
Försäljning	-	2
Försäljning till JV	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-48</b>	<b>-5</b>

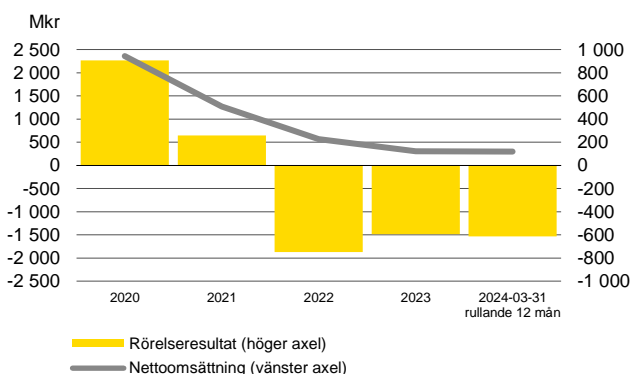
## Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -83 mkr (-66). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,8 procent jämfört med 9,8 procent vid årsskiftet 2023.

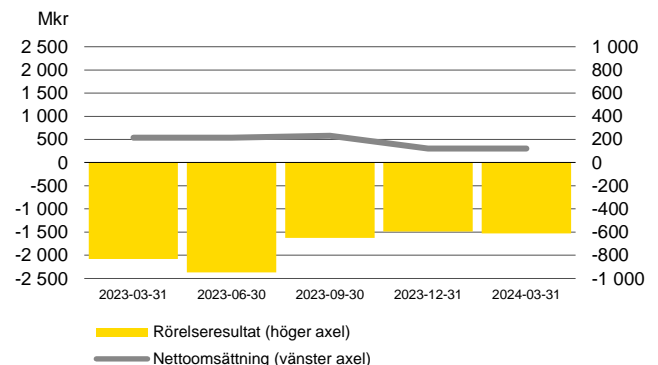
## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -208 mkr (-175) och innehåller -1 mkr (-2) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	-	6	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
Förvaltningsfastigheter	3 120	2 576	3 085
Nyttjanderättstillgångar	43	45	47
Maskiner och inventarier	1	3	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 164</b>	<b>2 624</b>	<b>3 134</b>
Andelar i intresseföretag och joint ventures	307	499	338
Fordringar hos intresseföretag	81	192	78
Andra långfristiga fordringar	533	705	509
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>921</b>	<b>1 396</b>	<b>925</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 085</b>	<b>4 026</b>	<b>4 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 409	1 337	1 426
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	12	54	18
Fordringar hos intresseföretag	138	139	135
Övriga fordringar	201	581	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	18	21
Likvida medel	306	507	331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 095</b>	<b>2 639</b>	<b>2 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 180</b>	<b>6 665</b>	<b>6 350</b>

## Tillgångar

Koncernens balansomslutning uppgår till 6 180 mkr, jämfört med 6 350 mkr i början av året.

## Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 3 120 mkr (3 085). Ökningen är hänförlig till fortsatta investeringar i projekt under produktion, framför allt projekten Ångloket i Knivsta, Meriten studentboende i Visby och Öresjö Ångar centrum i Borås. Kvartalets värdeförändringar uppgår till -48 mkr.

Förvaltningsfastigheter	2024 jan-mar	2023 jan-mar
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>3 085</b>	<b>2 489</b>
Omklassificeringar	0	0
Investeringar och förvärv	83	94
Värdeförändringar	-48	-7
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 120</b>	<b>2 576</b>

## Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 409 mkr (1 426). Posten har utöver fortsatt utvecklingsarbete i projekten påverkats av nedskrivningar av vissa projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet under rådande marknadsläge.

## Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat från 338 till 307, främst till följd av finansieringskostnader och negativa värdeförändringar på underliggande fastigheter. Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 5 mkr till 218 mkr (213).

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

Magnolia Bostad äger tillsammans med Slättö ett JV-bolag med fyra färdigställda fastigheter. Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden vilket färdigställdes under 2021, projektet LU:1 i Luleå om 117 boenden vilket färdigställdes under första kvartalet 2022 och projekten Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro om 116 respektive 182 boenden vilka färdigställdes under andra kvartalet 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 40 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 049 mkr och fastigheternas årliga driftnetto uppgår till 48 mkr.

Magnolia Bostad har ytterligare två JV-bolag med Slättö varav det ena förvaltar fastigheten Valfisken i Västerås om 82 boenden vilket färdigställdes under Q4 2023 och det andra utvecklar 409 boenden i Barkaby. Magnolia är även delägare i ett JV med Heimstaden samt ett JV med SBB för utveckling av fastigheter för egen förvaltning med flera projekt under pågående produktion i respektive JV. Därutöver har Magnolia Bostad ytterligare 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 SBB ägare av ett JV för att utveckla totalt 289 boenden för försäljning i Nykvarn. Samt tillsammans med KF-fastigheter ägare av ett JV för utveckling av ca 900 boenden i Upplands-bro.

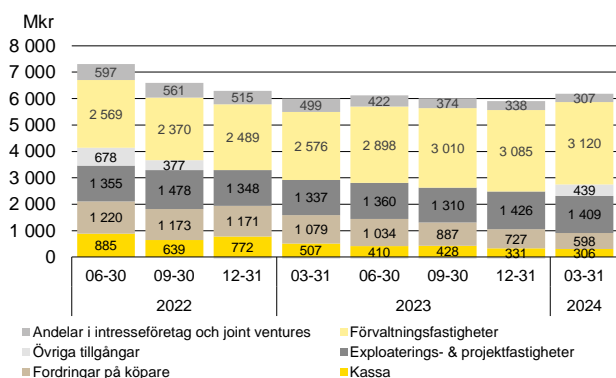
## Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 734 mkr (864) utgör 598 mkr (727) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 147 mkr (298) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 76 mkr (74).

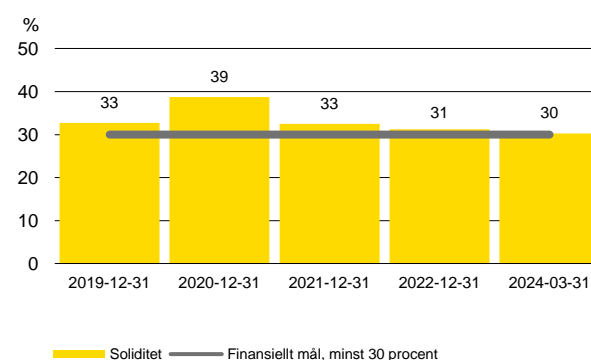
## Likvida medel

Likvida medel uppgår till 306 mkr (331).

## Fördelning av tillgångar



## Soliditet, procent



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 255	1 528	2 155
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-454	390	-264
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 952</b>	<b>2 069</b>	<b>2 042</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-83	0	-64
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 870</b>	<b>2 069</b>	<b>1 978</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	29	24
Långfristiga räntebärande skulder	1 782	2 397	2 339
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	25	25
Långfristig leasingskuld	32	33	33
Övriga långfristiga skulder	86	909	115
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 950</b>	<b>3 393</b>	<b>2 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 411	551	860
Kortfristig leasingskuld	16	18	19
Leverantörsskulder	33	46	27
Skulder till intresseföretag	11	11	11
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	697	395	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192	184	216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 359</b>	<b>1 205</b>	<b>1 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 180</b>	<b>6 665</b>	<b>6 350</b>

## Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 870 mkr (1 978) med en soliditet om 30,3 procent (31,2). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat. Under det första kvartalet har koncernen erhållit ett aktieägar-tillskott om 100 mkr.

Av koncernens eget kapital är -83 mkr (-64) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv-månadersperioden var negativ.



## Hållbar finansiering

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

## Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 mars 2024 till 3 193 mkr (3 199). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 416 mkr (1 418), projektrelaterade skulder om 680 mkr (685), Byggnadskreditiv om 498 mkr (449) och säljarreverser om 265 mkr (337). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 252 mkr (252) samt aktieägarlån om 82 mkr (0). Handpenning om 58 mkr har återbetalats under första kvartalet.

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut. Vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning refinansieras byggnadskreditiven med säkerställda fastighetslån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år per den 31 mars 2024 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2023.

## Gröna obligationer

Per den 31 mars 2024 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 december 2024. Ändrade villkor mars 2024, se [Magnolia Bostads webbplats](#).
- en obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall mars 2025.
- en obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,75 procent (med Stiborgolv) med förfall maj 2026.

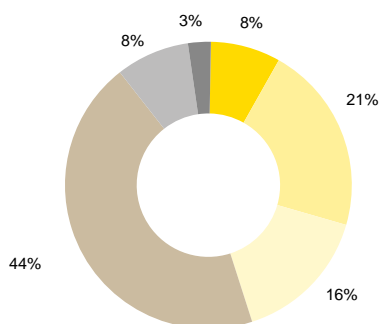
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 416 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

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

## Övriga skulder

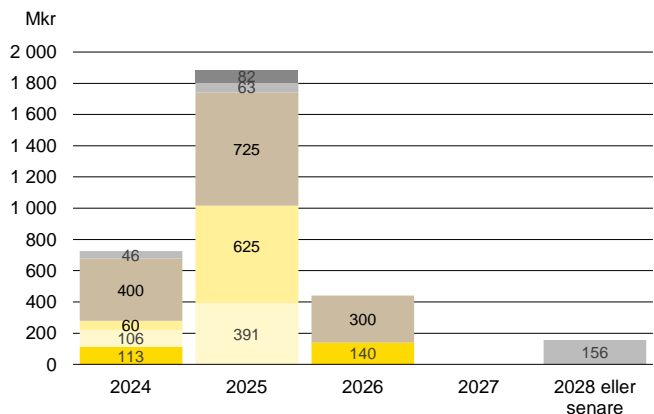
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 783 mkr (817).

Räntebärande skulder



■ Säkerställda fastighetslån ■ Projektrelaterade skulder  
■ Byggnadskreditiv ■ Obligationer  
■ Säljarreverser ■ Aktieägarlån

Förfallostruktur

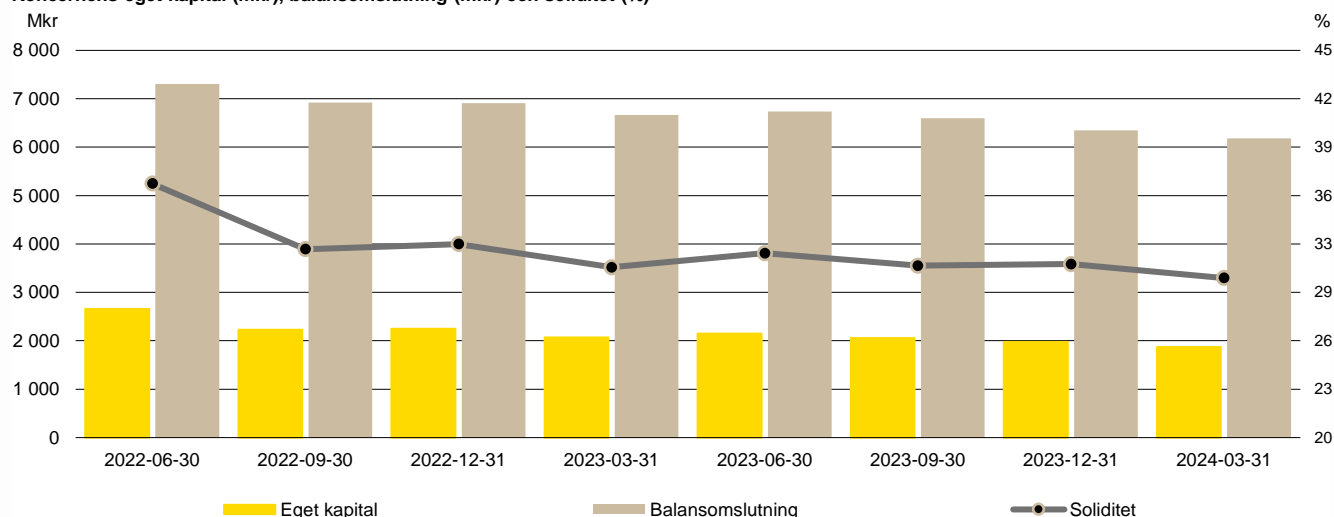


■ Säkerställda fastighetslån ■ Byggnadskreditiv  
■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationer  
■ Säljarreverser ■ Aktieägarlån

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	151	1 528	-	549	18	2 245
Periodens resultat	-	-	-	-159	-17	-175
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	151	1 528	-	390	0	2 069
Periodens resultat	-	-	-	-648	-44	-692
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Aktieägartillskott	-	627	-	-	-	627
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5	-20	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	151	2 155	-	-264	-64	1 978
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	151	2 155	-	-264	-64	1 978
Periodens resultat	-	-	-	-190	-19	-208
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Aktieägartillskott	-	100	-	-	-	100
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	151	2 255	-	-454	-83	1 870

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



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-208	-173	-906	-871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	31	41	257	267
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	61	40	233	212
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	48	5	148	105
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-29	14	-77	-34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	3	3	10	10
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-93</b>	<b>-70</b>	<b>-334</b>	<b>-311</b>
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-39	-23	-463	-447
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	153	33	596	476
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-54	-14	-178	-138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32</b>	<b>-74</b>	<b>-378</b>	<b>-420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	0	-0	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-83	-94	-691	-702
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-	-1	-1
Investering i finansiella tillgångar	-	-23	-54	-77
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-83</b>	<b>-117</b>	<b>-746</b>	<b>-780</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Aktieägartillskott	100	-	400	300
Upptagna lån	126	45	996	915
Amortering av låneskulder	-135	-119	-450	-434
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-24	-24
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>91</b>	<b>-74</b>	<b>922</b>	<b>757</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-24</b>	<b>-265</b>	<b>-201</b>	<b>-442</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>331</b>	<b>772</b>	<b>507</b>	<b>772</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>306</b>	<b>507</b>	<b>306</b>	<b>331</b>

## Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -24 mkr (-265). Likvida medel per den 31 mars 2024 uppgick till 306 mkr (331). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 310 mkr per den 31 mars 2024.

## Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -32 mkr (-74), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projektfastigheter samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. 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 -83 mkr (-117) till följd av fortsatta investeringar i förvaltningsfastigheter under produktion.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 91 mkr (-74). Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditiven i pågående produktioner samt erhållet aktieägarlån om 82 mkr. Under perioden har en handpenning om 58 mkr samt en säljarrevers om 75 mkr återbetalats.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	7	7	26	26
<b>Summa intäkter</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Central administration	-14	-13	-50	-49
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>-24</b>	<b>-23</b>
Finansiella intäkter	57	42	203	188
Finansiella kostnader	-49	-47	-193	-191
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1</b>	<b>-10</b>	<b>-15</b>	<b>-26</b>
Koncernbidrag	0	0	-53	-53
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1</b>	<b>-10</b>	<b>-68</b>	<b>-79</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	141	109	142
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>141</b>	<b>109</b>	<b>142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3 424	3 081	3 367
Övriga fordringar	7	4	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 431</b>	<b>3 085</b>	<b>3 374</b>
Kassa och bank	222	321	237
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 653</b>	<b>3 406</b>	<b>3 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 794</b>	<b>3 516</b>	<b>3 754</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 265</b>	<b>1 606</b>	<b>2 164</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 016	1 413	1 018
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 016</b>	<b>1 413</b>	<b>1 018</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	400	58	458
Skulder till koncernföretag	87	401	85
Övriga kortfristiga skulder	0	3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	34	29
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>514</b>	<b>496</b>	<b>572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 794</b>	<b>3 516</b>	<b>3 754</b>

## Moderbolaget

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

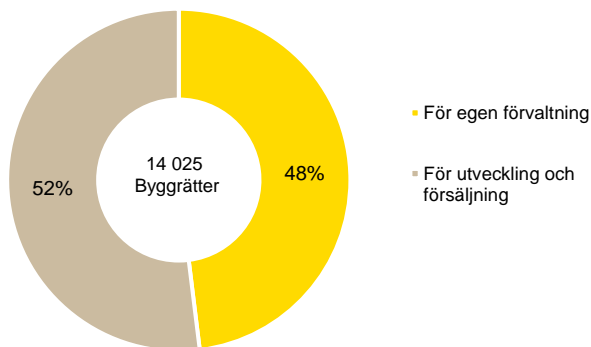
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 mkr (-10).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 59,7 procent (57,6). Balansomslutningen har ökat till 3 794 mkr (3 754). Under perioden har ett aktieägartillskott om 100 mkr har erhållits.

# Projekt och fastigheter

Magnolia Bostad utvecklar alla projekt för certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

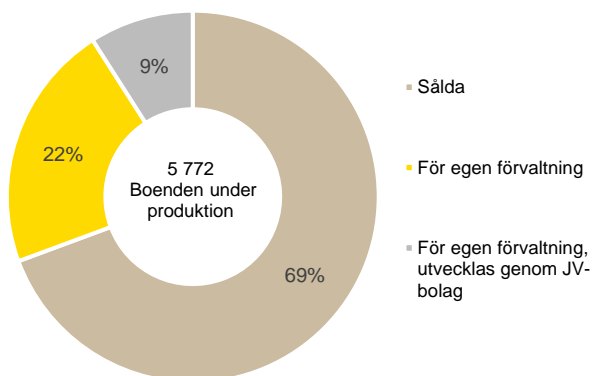
## Byggrättsportfölj



Magnolia Bostad utvecklar framför allt hyresrätter men även bostadsrätter och samhällsfastigheter i mindre omfattning. 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 2024 totalt till 14 025 byggrätter där 6 739 avser boenden för egen förvaltning och 7 286 avser boenden för försäljning. 6800 byggrätter har lagakraftvunnen detaljplan och är redo att produktionsstartas. Byggrättsportföljen presenteras med bedömt antal boenden. Projekt avsedda för lager, logistik och skolor ingår ej i de angivna nyckeltalen för antal boenden.

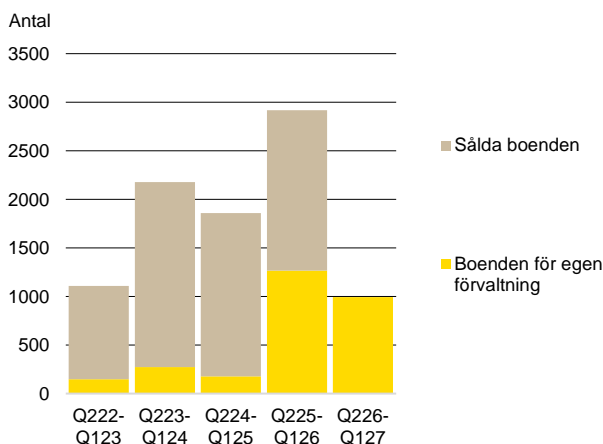
## Boenden under produktion



Den 31 Mars 2024 hade Magnolia Bostad 5 772 boenden under produktion, 1 769 avser boenden för egen förvaltning och 4 003 avser sålda boenden. Av de 1 769 boenden som utvecklas för egen förvaltning så utvecklas ca 30 procent 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. En gång per år avser vi att utföra en miljörevision på en totalentreprenad för ett av våra projekt.

## Färdigställande – rullande tolv månader



Under perioden har Magnolia bostad färdigställt 1 724 boenden. Färdigställande 2022 och 2023 avser projekt som redan färdigställts, färdigställande framåt är bolagets bästa bedömning över färdigställande av bostäder under produktion. Vid färdigställande av sålda boenden erhåller Magnolia Bostad slutlikvid för respektive projekt.

Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 2 910 bostäder kommer att färdigställas och under den närmaste tre-årsperioden bedömer vi att 5 772 bostäder kommer att färdigställas.

Antal byggrätter och antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners 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 pågår produktion av 1 769 boenden för egen förvaltning, fördelat på 7 projekt.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 4,1 mdkr, varav ca 1,3 mdkr är hänförliga till projekt som 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 0,3 mdkr för de 523 boenden under produktion som ägs genom JV-bolag.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 450 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 31 mars 2024 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 2024 till 6 739 byggrätter.

## Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

<b>Magnolia Bostads andel</b>	<b>1 769</b>
Varav byggstartat	1 450
Varav ej byggstartat	319

## Verksamhetsmål

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

## Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning, Q1 2024

Status detaljplaneprocess		HR	SHF	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 120	0	1 120
Planuppdrag	18 - 24 månader	2 198	0	2 198
Granskning	2 - 4 månader	0	0	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 458	0	1 458
Lagakraftvunnen detaljplan		1 963	0	1 963
<b>Totalt</b>		<b>6 739</b>	<b>0</b>	<b>6 739</b>

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

# Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

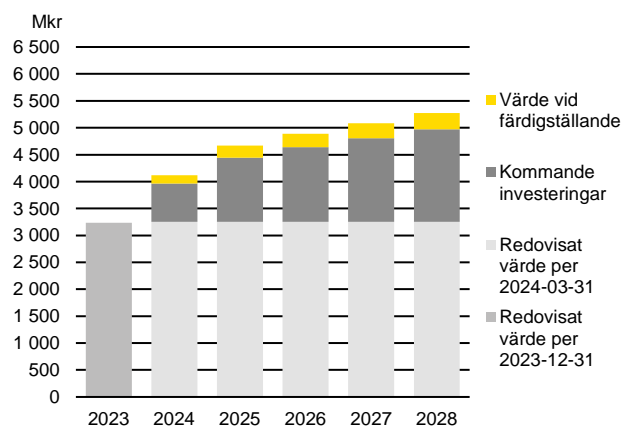
## Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter & projekt under produktion

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	640	30 902	1 227	0	1 227	62
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 769	77 685	2 043	1 649	4 127	223
<b>Summa</b>	<b>2 408</b>	<b>108 587</b>	<b>3 271</b>	<b>1 649</b>	<b>5 354</b>	<b>285</b>

## Fastigheter för egen förvaltning

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



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

Per 31 mars 2024 uppgick antal färdigställda boenden för egen förvaltning till 640 med ett fastighetsvärde om 1 227 mkr. Merparten av dessa boenden ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core plus Holding AB.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 4,1 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till cirka 0,6 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde, uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 5,4 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till cirka 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 bedrivs i JV-bolag.

## Värdeförändringar

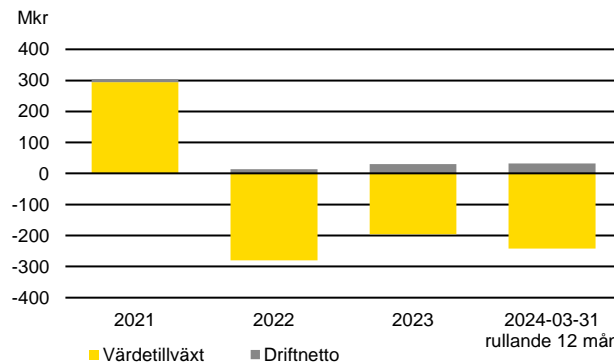
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 april 2023–31 mars 2024 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	135	76	211
Förändring projektkostnad	-54	-50	-104
Projektutveckling	83	100	183
Förändring avkastningskrav	-312	-221	-533
Försäljning	0	0	0
Försäljning till JV	0	0	0
<b>Värdeförändring</b>	<b>-148</b>	<b>-94</b>	<b>-242</b>

Majoriteten av redovisade negativa värdeförändringar kommer från stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 183 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	285	74	212
Vakans	-3	-1	-2
<b>Hysesintäkter</b>	<b>282</b>	<b>73</b>	<b>209</b>
Drift- och underhållskostnader	-48	-12	-36
<b>Driftnetto</b>	<b>234</b>	<b>61</b>	<b>174</b>
Finansnetto	-157	-41	-117
<b>Driftnetto efter finansnetto</b>	<b>77</b>	<b>20</b>	<b>57</b>

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



# Projekt för försäljning

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

## Magnolia Bostads projekt för försäljning

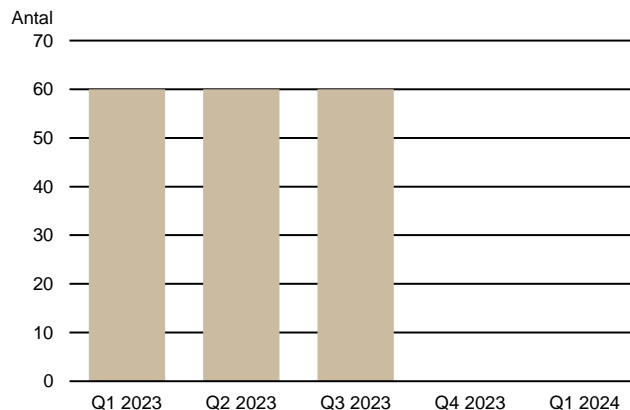
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

Produktionsstarter i byggrättsportföljen för försäljning sker 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, Q1 2024

		HR	BR	SHF + H	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	0	0	0	0
Planuppdrag	18 - 24 månader	801	491	300	1 592
Granskning	2 - 4 månader	0	0	0	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	573	285	0	858
Lagakraftvunnen detaljplan		4 053	784	0	4 837
<b>Totalt</b>		<b>5 427</b>	<b>1 559</b>	<b>300</b>	<b>7 286</b>

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

# 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 rådges 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 -19 mkr är -19 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 34 i bolagets årsredovisning för 2023 samt: [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

## Moderföretaget

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

## Tvister och rättsliga åtgärder

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

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för ris-

ker 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 1 111 mkr (1 111) jämfört med bokfört värde om 1 416 mkr (1 418). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

## Säsongsvariationer

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

## Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 mars indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Arkitekter, Verksamhetsstyrning och Finans. Koncernen bestod per den 31 mars 2024 av 88 (98) anställda 37 (42) kvinnor och 51 (56) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2023. Per 31 mars 2024 bestod ledningsgruppen av fyra personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

## Stockholm

den 26 april 2024, Magnolia Bostad AB (publ)  
Styrelsen

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

# Definitioner

## Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

### *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.

### *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.

## 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.

### *Sålda boenden under produktion*

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

### *Uthyrningsgrad, %*

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

# Kvartalsöversikt

	2024	2023				2022		
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	54	71	76	101	57	349	32	97
Rörelseresultat, mkr	-125	-180	-129	-179	-107	-235	-427	-62
Resultat efter skatt, mkr	-208	-252	-195	-246	-175	-281	-433	-109
Resultat per aktie, kr	-5,02	-6,15	-4,97	-6,03	-4,20	-6,93	-10,57	-3
Eget kapital, mkr	1 870	1 978	2 055	2 149	2 069	2 245	2 227	2 660
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	51,62	54,00	54,72	56,82	54,69	58,89	57,88	68
Soliditet, %	30,3	31,2	31,1	31,9	31,0	32,5	32,2	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-32	-428	132	-49	-74	-87	-86	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-0,8	-11,3	3,5	-1,3	-2,0	-2,3	-2,3	4
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

<sup>1</sup> Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

## Finansiell kalender

Halvårsrapport januari – juni 2024:	5 juli, 2024
Delårsrapport januari – september 2024:	23 oktober, 2024
Bokslutskommuniké januari-december 2024:	19 februari 2025

## Kontakt

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

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

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

*Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 april 2024 kl. 07:45.*

# MAGNOLIA

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