

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad
Delårsrapport
koncernen
1 jan–30 sep 2024

Q3

Delårsrapport 1 januari–30 september 2024



Under det tredje kvartalet färdigställde vi cirka 400 boenden och räknat från årets början har vi färdigställt och levererat totalt cirka 2 500 boenden. 2024 blir ett rekordår för bolaget med totalt cirka 3 600 färdigställda boenden, samtliga utvecklade med kvalitet och hållbarhet i fokus, i enlighet med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

Arbetet med att stärka bolagets likviditet har fortgått under kvartalet, vilket bland annat föranledde beslutet att avyttra handelsfastigheten Hantverkshuset i Nacka, med en bostadsbyggrätt om cirka 21 000 kvm ljus BTA. Samtidigt belastas bruttoresultatet med effekter kopplade till en fortsatt renodling av projektportföljen och en fokusering av verksamheten till storstadsregionerna.

Riksbankens räntesänkningar och uttalanden om ränteutvecklingen skapar förutsättningar för stabilitet framöver vilket är mycket positivt och skapar en efterlängtd lättad för bostadsmarknaden. När vi nu har passerat toppen på de höga räntorna så ser vi även signaler om ett förbättrat finansieringsläge för fastighetssegmentet på obligationsmarknaden, där särskilt gröna obligationer ser ut att öka ytterligare framöver.

Det förbättrade makroekonomiska läget återspeglas redan i en tilltagande investeringsvilja bland institutionella investerare och en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden för bostäder, vilket gör att det finns goda möjligheter för en återhämtning i bostadsproduktionen, särskilt i storstadsregionerna där intresset från investerare och behovet av nya bostäder är störst.

Med en mogen byggrättportfölj som i dagsläget omfattar drygt 7 000 byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner och en stark lokal närvaro i Stockholm, Göteborg och Malmö står vi redo att starta ett flertal nya projekt under kommande kvartal, och vi ser fram emot att fortsätta bidra till bostadsmarknaden genom att utveckla högkvalitativa, effektiva och hållbara bostadsprojekt i bra lägen och som erbjuder en trygg och god inomhus- och utomhusmiljö för de boende.

Johan Tengelin, Verkställande direktör

1 januari–30 september 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 1 479 mkr (234).
- Rörelseresultatet uppgick till -647 mkr (-416), varav -84 mkr (-74) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -873 mkr (-618) och resultat efter skatt uppgick till -856 mkr (-617).

1 juli–30 september 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 148 mkr (76).
- Rörelseresultatet uppgick till -99 mkr (-129), varav 1 mkr (-49) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -165 mkr (-199) och resultat efter skatt uppgick till -165 mkr (-195).

Händelser 1 juli–30 september 2024

- Sål handelsfastigheten Hantverkshuset i Nacka.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal koncernen	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden	0	57	0	0	0	57
Antal sålda boenden	734	0	0	0	734	0
Totalt antal boenden under produktion	4 683	8 731	4 683	8 731	4 683	7 496
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	11 648	14 143	11 648	14 143	11 648	14 073
Totalt antal färdigställda boenden	2 353	268	393	0	3 588	1 958
Finansiella						
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 797	3 010	1 797	3 010	1 797	3 085
Rörelseresultat, mkr	-647	-416	-99	-129	-826	-595
Soliditet, %	26,8	31,1	26,8	31,1	26,8	31,2

Hållbar bostadsutveckling

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

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

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

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

som styr bolagets 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 ger preferens åt finansiering via gröna byggnadskreditiv. Vår ambition är att all vår finansiering framöver ska vara grön eller på annat sätt hållbar utifrån miljömässiga och sociala samhällsaspekter. Våra obligationer följer bolagets gröna ramverk som är upprättat enligt Green Bonds Principles 2018 kategorin Green Buildings. Bolagets obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på www.magnoliabostad.se

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



Sommaren 2024 flyttade de första hyresgästerna in i projektet Lindens Park i Kungsbacka. Magnolia Bostad har utvecklat projektet som omfattar 356 bostäder och lokalytor i bottenplan, av bostäderna är 12 BmSS-bostäder. Projektet är utrustat med solceller och förberett för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Fastigheterna är sålda genom forward funding till PFA Bostad för långsiktigt ägande.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Nettoomsättning	1 479	234	148	76	1 550	305
Produktions- och driftskostnader	-1 874	-298	-213	-90	-2 027	-452
Bruttoresultat	-395	-64	-65	-14	-477	-147
Central administration	-66	-56	-20	-18	-86	-76
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-102	-221	-15	-49	-149	-268
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-84	-74	1	-49	-114	-104
Rörelseresultat	-647	-416	-99	-129	-826	-595
Finansiella intäkter	10	10	3	4	19	19
Finansiella kostnader	-236	-212	-68	-74	-319	-295
Resultat före skatt	-873	-618	-165	-199	-1 127	-871
Inkomstskatter	17	1	0	4	19	3
PERIODENS RESULTAT	-856	-617	-165	-195	-1 107	-868
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-792	-575	-154	-188	-1 025	-807
Innehav utan bestämmande inflytande	-64	-42	-11	-7	-83	-61

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Periodens resultat	-856	-617	-165	-195	-1 107	-868
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-856	-617	-165	-195	-1 107	-868
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-792	-575	-154	-188	-1 025	-807
Innehav utan bestämmande inflytande	-64	-42	-11	-7	-83	-61

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–30 september 2024

Nettoomsättningen uppgick till 1 479 mkr (234) och rörelse- resultatet uppgick till -647 mkr (-416). Resultat före skatt uppgick till -873 mkr (-618).

Intäkternas fördelning, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	1 418	44
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	1 418	44
Projektledning	22	36
Hyra	26	16
Fakturering till projekten och övriga intäkter	13	138
Summa intäkter redovisade över tid	61	190
TOTALA INTÄKTER	1 479	234

Under perioden har ett flertal fastighetstransaktioner genomförts för att minska skuldsättningen och frigöra likviditet för att hantera skuldförfall. Under det första halvåret har fastigheten Ångloket i Knivsta, vilken tidigare varit under produktion för egen förvaltning, sålts som ett forward funding projekt. Fastigheterna Adjutanten Trygghetsboende och Meriten Studentboende på Gotland, Bostadsfastigheten Bro Mälarstrand 36 i Upplands-Bro samt mark ämnad för utveckling av projekten Bredden i Upplands Väsby och Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala har sålts. Under det tredje kvartalet har handelsfastigheten Hantverkshuset i Nacka avyttrats. Totalt omfattar de sålda bostadsfastigheterna 734 lägenheter och byggrättsförsäljningarna 63 000 kvm ljus BTA.

Intäkter från periodens vinstavräkningar uppgår till 1 314 mkr. Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till 104 mkr. Den största bidragande faktorn är positiva utfall i hyresförhandlingar som bidrar till ett ökat fastighetsvärde vilket i kombination med en positiv framdrift i projekten tillåter upplösning av reserveringar kopplade till utestående tilläggsköpeskillningar.

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -1 874 mkr (-298) varav fastighetsförsäljningarna utgör -1 601 mkr. Kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen uppgår till -193 mkr till följd av fortsatt renodling av projektportföljen för att fokusera verksamheten mot de regioner där vi förväntar oss en snabbare återhämtning av marknaden för nyproduktion.

Kostnaderna för central administration uppgår till -66 mkr (-56) och är negativt påverkat av engångskostnader hänförliga till periodens omstrukturering av verksamheten mot storstadsregioner.

Resultat från intresseföretag uppgår till -102 mkr (-221), primärt drivet av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner samt nedskrivning av projektet Näsängen som inte kommer genomföras i JV.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Driftnetto	27	19
Övriga intäkter och kostnader	-13	-21
Värdeförändringar, projektutveckling	16	98
Värdeförändringar, övriga	-10	-203
Finansieringskostnader	-119	-122
Skatt	-3	8
Totalt	-102	-221

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -84 mkr (-74), främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkas av en gynnsam hyresutveckling samt fortsatt projektutveckling enligt plan vilket har minskat risken för förseningar och fördyrning av entreprenaden.

Värdeförändringar, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Förändring driftnetto	26	39
Förändring projektkostnader	-20	-2
Projektutveckling	33	76
Förändring avkastningskrav	-121	-189
Försäljning	-	2
Totalt	-84	-74

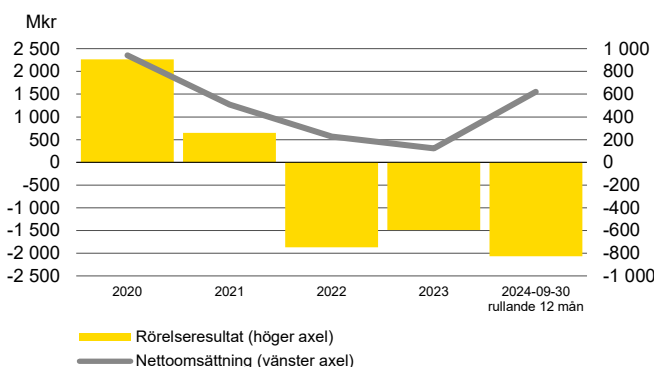
Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -226 mkr (-202). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,9 procent jämfört med 9,8 procent vid årsskiftet 2023.

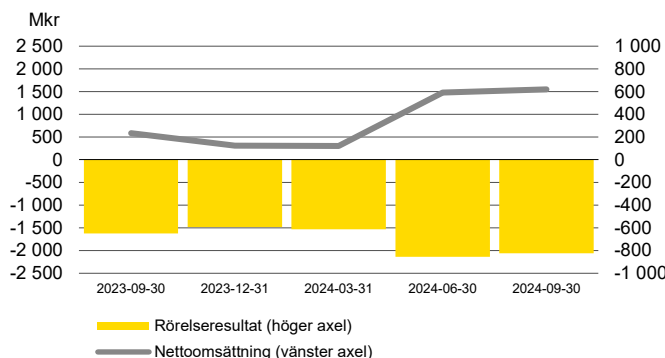
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -856 mkr (-617) och innehåller 17 mkr (1) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Rapportperioden 1 juli–30 september 2024

Nettoomsättningen uppgick till 148 mkr (76) och rörelse-resultatet uppgick till -99 mkr (-129). Resultat före skatt uppgick till -165 mkr (-199).

Intäkternas fördelning, mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep
Fastighetsförsäljningar	129	38
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	129	38
Projektleddning	8	9
Hyra	5	6
Faktureringskostnader till projekten och övriga intäkter	7	23
Summa intäkter redovisade över tid	19	38
TOTALA INTÄKTER	148	76

Under kvartalet har handelsfastigheten Hantverkshuset i Nacka avyttrats. Fastigheten är belägen i Orminge centrum med matvarubutiken Willys som största hyresgäst och var ursprungligen planerad för utveckling av 307 bostäder.

Intäkter från kvartalets vinstavräkningar uppgår till 112 mkr. Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår till 17 mkr, den största bidragande faktorn är positiva utfall i hyresförhandlingar som bidrar till ett ökat fastighetsvärde vilket i kombination med en positiv framdrift i projekten tillåter upplösning av reserveringar kopplade till utestående tilläggsköpeskillningar.

Kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen uppgår till -54 mkr till följd av fortsatt renodling av projektportföljen för att fokusera verksamheten mot de regioner där vi förväntar oss en snabbare återhämtning av marknaden för nyproducerade lägenheter.

Resultat från intresseföretag uppgår till -15 mkr (-49), främst påverkat av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner. Under kvartalet har inflyttning i Brf Linneförrådet

fortlöpvt varmed vinstavräkning sker för tillträdda lägenheter i JVt Fixfabriken som ägs tillsammans med Niam.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep
Driftnetto	10	9
Övriga intäkter och kostnader	10	-4
Värdeförändringar, projektutveckling	5	36
Värdeförändringar, övriga	3	-44
Finansieringskostnader	-41	-45
Skatt	-3	-
Totalt	-15	-49

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgår till 1 mkr (-49). Positiva bidragande faktorer är en fortsatt gynnsam hyresutveckling samt framdrift i projektutvecklingen vilket tillåter upplösning av riskreserver kopplat till entreprenader.

Värdeförändringar, mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep
Förändring driftnetto	25	-13
Förändring projektkostnader	-31	-8
Projektutveckling	20	34
Förändring avkastningskrav	-13	-62
Totalt	1	-49

Finansnettot under kvartalet uppgår till -66 mkr (-70). Koncernens löpande räntekostnader har minskat i jämförelse med tidigare perioder till följd av amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar och delamortering av obligationslån, samtidigt som finansnettot har påverkats negativt av kostnader hänförliga till förtida inlösningar samt reserveringar för potentiella kreditförluster.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	1 797	3 010	3 085
Nyttjanderättstillgångar	33	44	47
Maskiner och inventarier	1	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	1 831	3 056	3 134
Andelar i intresseföretag och joint ventures	216	374	338
Fordringar hos intresseföretag	88	182	78
Andra långfristiga fordringar	219	561	509
Summa finansiella anläggningstillgångar	523	1 117	925
Summa anläggningstillgångar	2 353	4 173	4 059
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 385	1 310	1 426
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	14	18	18
Fordringar hos intresseföretag	134	145	135
Övriga fordringar	563	501	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19	21
Likvida medel	98	428	331
Summa omsättningstillgångar	2 212	2 425	2 290
SUMMA TILLGÅNGAR	4 565	6 598	6 350

Tillgångar

Koncernens balansslutning uppgår till 4 565 mkr, jämfört med 6 350 mkr i början av året.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 1 797 mkr (3 085). Minskningen mot tidigare perioder beror på att projekten Bro Målarstrand 36 i Upplands Bro, Ängloket i Knivsta, Adjutanten Trygghetsboende och Meriten studentboende i Visby, Bredden i Upplands Väsby samt Hantverkshuset i Nacka har omklassificerats till exploaterings- och projektfastigheter och har sedermera avyttrats. Det pågår en strategisk översyn av vilka fastigheter som kommer att utvecklas för egen förvaltning vilket kan medföra ytterligare omklassificeringar framöver.

Förvaltningsfastigheter, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Ingående redovisat värde	3 085	2 489
Omklassificeringar	-1 428	0
Investeringar och förvärv	266	597
Värdeförändringar	-84	-76
Nedskrivningar	-42	0
Utgående redovisat värde	1 797	3 010

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 385 mkr (1 426). Posten har utöver fortsatt utvecklingsarbete i projekten påverkats av nedskrivningar av projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet i rådande marknadsläge.

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat från 338 till 216 till följd av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner av bostäder samt nedskrivning av projektet Näsängen i JV Österåkerporten vilket inte kommer att utvecklas inom den tänkta JV-strukturen. Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 9 mkr till 222 mkr (213).

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

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

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

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

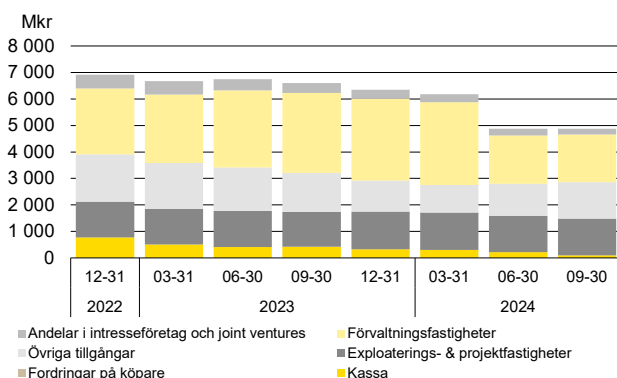
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 782 mkr (864) utgör 694 mkr (727) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 527 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 39 mkr (74).

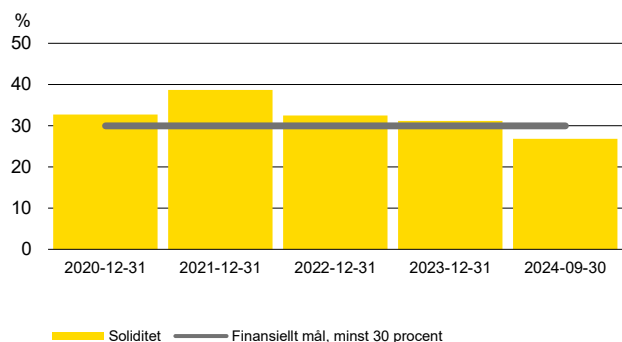
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 98 mkr (331).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 255	1 955	2 155
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-1 183	-37	-264
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 223	2 070	2 042
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-15	-64
Summa eget kapital	1 223	2 055	1 978
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	7	26	24
Långfristiga räntebärande skulder	433	2 089	2 339
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	25	25
Långfristig leasingskuld	28	29	33
Övriga långfristiga skulder	129	665	115
Summa långfristiga skulder	622	2 834	2 537
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 811	844	860
Kortfristig leasingskuld	9	20	19
Leverantörsskulder	21	47	27
Skulder till intresseföretag	11	11	11
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	745	600	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123	187	216
Summa kortfristiga skulder	2 720	1 709	1 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 565	6 598	6 350

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 223 mkr (1 978) med en soliditet om 26,8 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 0 mkr (-64) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande till följd av att minoritetens andel av eget kapital genom värdering till verkligt värde har absorberats av eget kapital hänförligt till stamaktieägare.

Hållbar finansiering

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

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 september 2024 till 2 244 mkr (3 199). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 220 mkr (1 418) och projektrelaterade skulder om 698 mkr (685). Resterande räntebärande skulder utgörs av säljarreverser om 244 mkr (337) och aktieägarlån om 82 mkr (0).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning refinansieras byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,0 år per den 30 september 2024 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2023.

Gröna obligationer

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

- En obligation om 200 mkr nominellt inom ett ramverk om 550 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall december 2024. Ändrade villkor mars 2024, se [Magnolia Bostads webbplats](#).
- En obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall mars 2025.
- En obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,75 procent (med Stiborgolv) med förfall maj 2026.

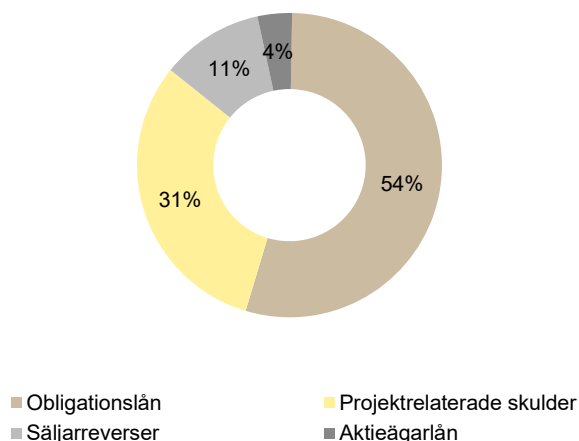
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 220 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

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

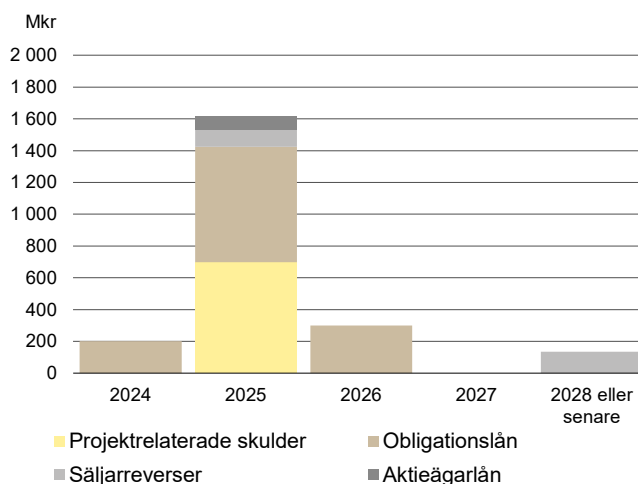
Övriga skulder

Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 873 mkr (817).

Fördelning räntebärande skulder



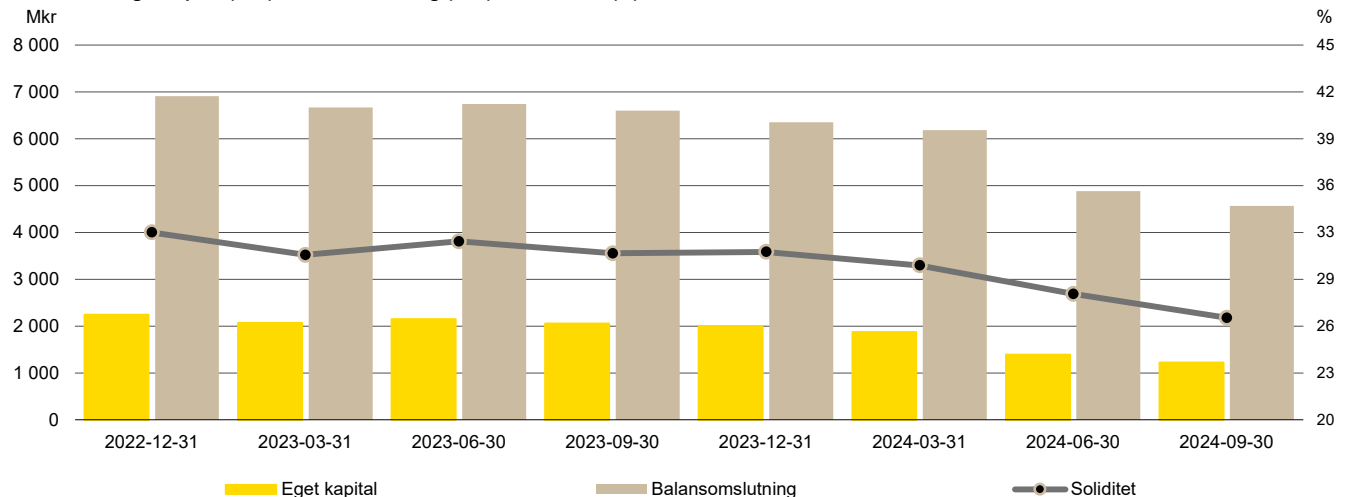
Förfallostruktur skuld



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	151	1 528	-	548	18	2 245
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-10	10	-
Periodens resultat	-	-	-	-575	-42	-616
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	427	-	-	-	427
Utgående eget kapital 2023-09-30	151	1 955	-	-37	-15	2 055
Periodens resultat	-	-	-	-232	-19	-251
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	200	-	-	-	200
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	5	-30	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	151	2 155	-	-264	-64	1 978
Ingående eget kapital 2024-01-01	151	2 155	-	-264	-64	1 978
Periodens resultat	-	-	-	-792	-64	-856
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	100	-	-	-	100
Omvärdering till verkligt värde	-	-	-	-127	127	0
Utgående eget kapital 2024-09-30	151	2 255	-	-1 183	0	1 223

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-873	-618	-165	-199	-1 126	-871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	102	221	15	49	148	267
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	210	124	59	66	298	212
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	84	75	-1	49	114	105
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	156	-27	-17	-38	149	-34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	10	8	2	3	12	10
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-311	-217	-106	-71	-405	-311
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-107	-104	-13	-30	-450	-447
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	247	286	165	188	437	476
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-145	44	-23	44	-327	-138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-317	9	23	132	-746	-420
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-	-	0	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-265	-597	-83	-409	-370	-702
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-1	-0	-	-1	-1
Försäljning av dotterföretag	408	-	41	-	408	-
Investering i finansiella tillgångar	-2	-77	0	-	-2	-77
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	141	-675	-42	-409	36	-780
Finansieringsverksamheten						
Aktieägartillskott	100	100	-	100	300	300
Upptagna lån	239	403	-	195	751	915
Amortering av låneskulder	-395	-181	-100	-	-648	-434
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-24	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57	322	-100	295	378	757
Periodens kassaflöde	-233	-343	-120	18	-332	-442
Likvida medel vid periodens början	331	772	217	410	428	772
Likvida medel vid periodens slut	98	428	98	428	98	331

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -233 mkr (-343). Likvida medel per den 30 september 2024 uppgick till 98 mkr (331). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 326 mkr per den 30 september 2024 varav 275 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv och 51 mkr avser outnyttjad marknansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -317 mkr (9), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i byggrättsportföljen samt frånträdeslikvider och 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 141 mkr (-675) till följd av fastighetsförsäljningar samt fortsatta investeringar i förvaltningsfastigheter.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -57 mkr (322). Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditiv i fastighetsägande bolag som sedermera avyttrats om 68 mkr, erhållit aktieägarlån om 82 mkr samt projektfinansiering om 89 mkr. Under perioden har en handpenning om 58 mkr och en säljarrevers om 75 mkr återbetalats. I andra och tredje kvartalet genomfördes delamorteringar av obligationslånet med förfall i december 2024 om 100 mkr vardera.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Nettoomsättning	21	20	6	9	27	26
Summa intäkter	21	20	6	9	27	26
Central administration	-39	-39	-13	-13	-50	-49
Rörelseresultat	-18	-19	-6	-4	-23	-23
Finansiella intäkter	149	132	48	46	204	188
Finansiella kostnader	-135	-144	-50	-52	-182	-191
Resultat efter finansiella poster	-5	-31	-8	-10	0	-26
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	0	-53	-53
PERIODENS RESULTAT	-5	-31	-8	-10	-53	-79

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	227	112	142
Summa anläggningstillgångar	227	112	142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	3 344	3 300	3 367
Övriga fordringar	4	8	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0	0
Summa kortfristiga fordringar	3 349	3 308	3 374
Kassa och bank	10	181	237
Summa omsättningstillgångar	3 359	3 489	3 611
SUMMA TILLGÅNGAR	3 586	3 602	3 754
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 259	2 012	2 164
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	298	1 016	1 018
Summa långfristiga skulder	298	1 016	1 018
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	922	458	458
Skulder till koncernföretag	90	85	85
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	30	29
Summa kortfristiga skulder	1 029	573	572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 586	3 602	3 754

Moderbolaget

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

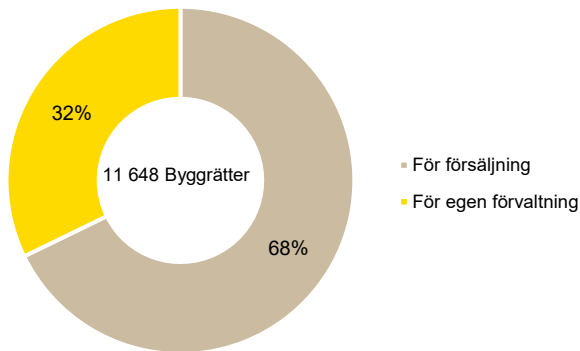
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -5 mkr (-31).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 63,0 procent (57,6). Balansomslutningen uppgår till 3 586 mkr (3 754). Under perioden har ett aktieägartillskott om 100 mkr erhållits.

Projekt och fastigheter

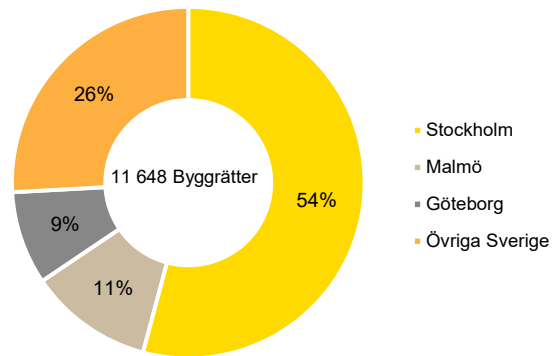
Byggrättsportfölj per inriktning

Vår bedömda byggrättsportfölj uppgår den 30 september 2024 totalt till 11 648 byggrätter varav 3 788 avser boenden för egen förvaltning och 7 861 avser boenden för försäljning. 6 812 byggrätter har lagakraftvunnen detaljplan och är redo att produktionsstartas. Projekt avsedda för lager, logistik och skolor ingår ej i de angivna nyckeltalen för antal boenden.



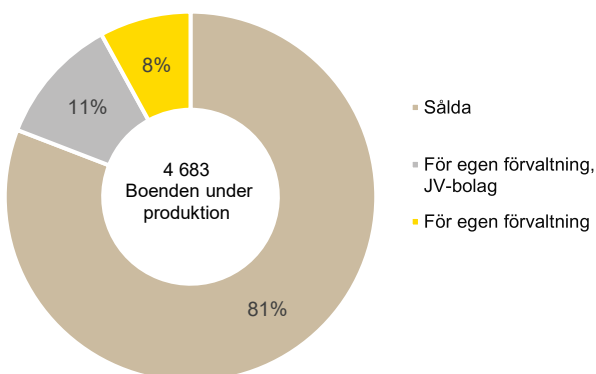
Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 74 procent av portföljens byggrätter är belägna. Av dessa har 4 329 lagakraftvunnen detaljplan.



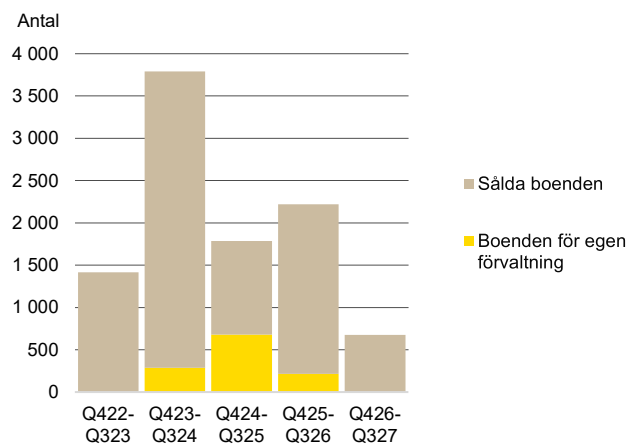
Boenden under produktion

Den 30 september 2024 hade Magnolia Bostad 4 683 boenden under produktion, 896 avser boenden för egen förvaltning och 3 787 avser sålda boenden. Av de 896 boenden som utvecklas för egen förvaltning ägs 58 procent inom befintliga JV-bolag. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.



Färdigställande – rullande tolv månader

Under perioden har Magnolia Bostad färdigställt 393 boenden. Ett hyresrättprojekt vid Lunds kommun och två i Enköping. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 1 787 bostäder kommer att färdigställas. Antal byggrätter och antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, JV-partners andel visas inte.



Fastigheter för egen förvaltning

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

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt pågår produktion av 896 boenden för egen förvaltning, fördelat på fem projekt. Merparten av projekten förväntas färdigställas under 2024 till 2025. Det sista projektet beräknas färdigställas under 2026. Alla projekten ligger i Stockholmsområdet, utom ett projekt i Borås.

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

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 30 september 2024 till 3 788 byggrätter.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	896
Varav byggstartat	896
Varav ej byggstartat	0

Verksamhetsmål

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

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning, Q3 2024

Status detaljplanprocess		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	120
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 738
Granskning	2 - 4 månader	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	0
Lagakraftvunnen detaljplan		1 930
Totalt		3 788



Projektet Hantverkaren i Orminge, Nacka omfattar 220 bostäder, varav 12 är BmSS-bostäder. Knappt hälften av bostäderna är redan inflyttade och under december påbörjas inflyttning i de resterade lägenheterna. Hyresgästerna har tillgång till en bilpool och fastigheten är förberedd för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

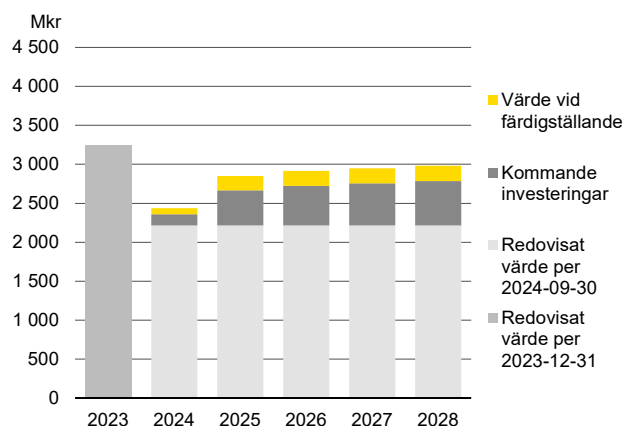
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter & projekt under produktion

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	460	21 610	876	0	876	45
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	896	40 768	1 338	576	2 111	112
Summa	1 355	62 378	2 214	576	2 987	157

Fastigheter för egen förvaltning

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



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

Per 30 september 2024 uppgick antal färdigställda boenden för egen förvaltning till 460 med ett fastighetsvärde om 876 mkr. Merparten av dessa boenden ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core plus Holding AB.

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

Viktig information kring antaganden

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

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

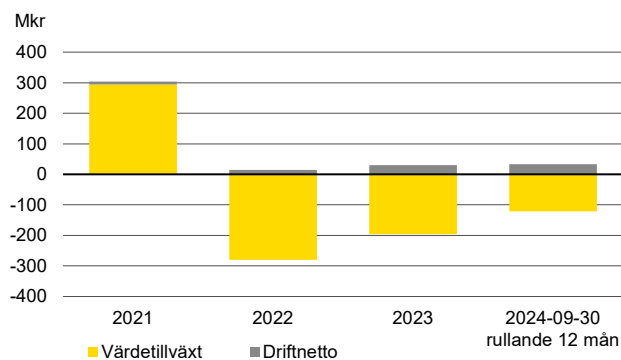
Värdeförändringar

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

Mkr	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	137	138	275
Förändring projektkostnad	-39	-40	-79
Projekutveckling	53	42	95
Förändring avkastningskrav	-263	-148	-412
Försäljning	0	0	0
Försäljning till JV	0	0	0
Värdeförändring	-114	-8	-122

Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Intjäningskapacitet

Mkr	Total	Färdigställda	Under produktion
Hysesvärde	157	45	112
Vakans	-1	0	-1
Hysesintäkter	156	45	111
Drift- och underhållskostnader	-25	-9	-16
Driftnetto	131	39	93
Finansnetto	-82	-24	-58
Driftnetto efter finansnetto	49	14	35

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

Projekt för försäljning

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

Magnolia Bostads projekt för försäljning

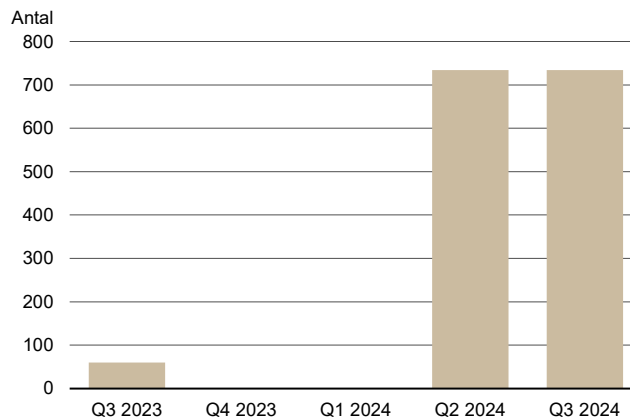
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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

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

Sålda boenden

Rullande 12 månader



Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q3 2024

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	0
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 907
Granskning	2 - 4 månader	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	815
Lagakraftvunnen detaljplan		5 139
Totalt		7 861



Projektet Bäverbacken omfattar 140 hyresrättsbostäder fördelade på tre hus. Projektet som ligger i ett naturskönt område är ritat av Magnolia Bostads egna arkitekter, har lagakraftvunnen detaljplan och planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Övrig information

Redovisningsprinciper

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

Närstående-transaktioner

Koncernen,

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

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -64 mkr är -64 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.

Moderföretaget

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

Tvister och rättsliga åtgärder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se 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 996 mkr (1 111) jämfört med bokfört värde om 1 220 mkr (1 418). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

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

Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 30 september indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 55 anställda, 21 kvinnor och 34 män vid kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Ledningsgruppen består av fyra personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm

den 23 oktober 2024, Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

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

Definitioner

Bedömt antal byggrätter

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

Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

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

Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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

BmSS

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

Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

Produktionsstart, projekt för försäljning

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

Produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Pågående projekt

Projekt i projektering eller produktionsstartade.

Bedömt färdigställande av projekt

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

Detaljplaneprocess

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

Forward Funding

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

Sålda boenden under produktion

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

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Förkortningar

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

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

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Rörelseresultat

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

Soliditet, %

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

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till: <https://om.magnoliabostad.se/sv/esma-nyckeltal>

Kvartalsöversikt

	30 sep	2024				2023			2022
		30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	
Nettoomsättning, mkr	148	1 279	52	71	76	101	57	349	
Rörelseresultat, mkr	-99	-423	-125	-180	-129	-179	-107	-235	
Resultat efter skatt, mkr	-165	-482	-208	-252	-195	-246	-175	-281	
Eget kapital, mkr	1 223	1 388	1 870	1 978	2 055	2 149	2 069	2 245	
Soliditet, %	26,8	28,4	30,3	31,2	31,1	31,9	31,0	33	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	23	-214	-32	-428	132	-49	-74	-87	
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december 2024: 19 februari 2025
Årsredovisning 2024: april 2025
Delårsrapport januari – mars 2025: 25 april 2025

Kontakt

Johan Tengelin, VD
johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, vVD & CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Marita Björk, Chef Hållbarhet och IR
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 ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2024 kl. 07:45.

MAGNOLIA

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