

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

koncernen

1 jan–31 mar 2025

Q1

Delårsrapport 1 januari–31 mars 2025

Under årets första kvartal färdigställde vi två projekt i Göteborgsområdet omfattande 540 boenden. Vidare har vi under perioden genomfört en försäljning av vår andel i ett joint venture projekt, vilket omfattade 409 bostäder under produktion och 713 färdigställda bostäder. Under april såldes ett bostadsprojekt i Kista Äng, Stockholm, via en forward funding affär. Projektet omfattade 310 bostäder, ett mindre antal lokaler samt 117 parkeringsplatser och byggstart sker inom kort. Detta är den första rena forward funding försäljningen sedan en tid tillbaka, vilket gör affären extra glädjande. Under året bedömer vi att cirka 1 900 bostäder kommer att färdigställas. Resultatmässigt visar det första kvartalet, trots ett fortsatt utmanande marknadsläge, på en förbättring jämfört med föregående kvartal.

I början av kvartalet har vi framgångsrikt emitterat ett nytt obligationslån om 825 miljoner kronor. I samband med detta återlöst vi våra tre tidigare obligationslån om totalt 1 226 miljoner kronor och minskade därigenom vår skuldsättning. Samtidigt erhöll vi ytterligare kapitaltillskott från våra ägare vilket ger bolaget en stabil finansiell grund. Vi vidtog samtidigt ytterligare kostnadsbesparingar och ersatte våra regionkontor med två centrala enheter, en affärsutvecklingsenhet och en projektutvecklingsenhet.

Vi har under kvartalet kommunicerat nya mål. I enlighet med våra mål och fastslagen affärsplan ska vi skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden. Vårt fokus ligger fortsatt på att utveckla bostäder för försäljning - ett segment där vi ser långsiktig efterfrågan. Vi noterar växande intresse för bostadsprojekt hos investerare, nationella och internationella och det har under perioden genomförts ett flertal forward funding transaktioner. Sammantaget ger det marknaden ett positivt signalvärde, även om återhämtningen sker i ett långsamt tempo.

Bolaget har sedan starten 2009 levererat över 13 500 bostäder till den svenska marknaden och nu ser vi fram emot att fortsätta sälja, utveckla och leverera kvalitativa, hållbara och energieffektiva bostäder till våra kunder.

Johan Tengelin, verkställande direktör



1 januari–31 mars 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 38 mkr (52).
- Rörelseresultatet uppgick till -63 mkr (-125).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -134 mkr (-208) och resultat efter skatt uppgick till -134 mkr (-208).

Händelser 1 januari–31 mars 2025

- Avyttrade samtliga andelar i JV Yard, motsvarande 561 bostäder.
- Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.
- Emitterade ett obligationslån bestående av seniora icke säkerställda obligationer om 825 mkr samt löste samtliga övriga utestående obligationer om totalt 1 226 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Avtalat om försäljning av projektet Kista Äng i Stockholm om 310 bostäder.

Nyckeltal koncernen	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden	0	0	0	0
Antal sålda boenden	561	0	1 508	947
Totalt antal boenden under produktion	2 690	5 772	2 690	3 440
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	10 274	14 025	10 274	10 591
Totalt antal färdigställda boenden	540	1 724	2 357	3 541
Finansiella				
Rörelseresultat, mkr	-63	-125	-915	-976
Soliditet, %	31,6	30,3	31,6	26,2

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad (publ), org.nr 556797–7078 är en bostadsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden. Bolaget grundades 2009 och verksamheten bedrivs från kontor i Stockholm och Göteborg. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Hållbar bostadsutveckling

Vi utvecklar hållbara boenden byggda med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt kriterier utifrån lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi utvecklar våra boenden för en god inomhus- och utomhusmiljö och bygger in trygghet i de områden vi utvecklar bland annat inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer. Vi är även aktiva inom utveckling av cirkulärt byggande och återbruk. Marken som bereds och de fastigheter som byggs ska användas av generationer i många år framöver. För att bidra till en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch deltar vi i olika branschinitiativ som HS30 och LFM30.

Vårt utvecklingsarbete inkluderar redan i ett tidigt skede planer för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa förutsättningar för att byggnader och anläggningar ska bli energieffektiva även i förvaltningsskedet. Vår ambition är att skapa effektiva, flexibla planlösningar och demonterbara konstruktioner för att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll. Vi drar nytta av energieffektiv teknik och hållbara materialval. För fastigheternas framtida drift planerar vi för förnybar energi.

Affärsmodell

Projekt utvecklas för försäljning och säljs vanligtvis genom forward-funding i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och lönsamhetsuppskattningar. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättsskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter. Efter genomfört förvärv, ofta av byggrätter inom färdiga detaljplaner, utvecklar vi projektet från idé fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad. I samarbete med totalentreprenören arbetar vi fram ett kontrakt med fast pris och vald miljöcertifiering. Fokus ligger på att skapa goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Parallellt med förvärv av mark inleds arbetet med att utveckla nya boenden. Projektutvecklare, arkitekter och entreprenörer är alla inkopplade tidigt i processen vilket ger oss förutsättningar att utveckla hållbara, trygga områden med kostnadseffektiva lösningar. Tidigt i processen har vi även kontakt med potentiella köpare.



Magnolia Bostad har sedan starten 2009 levererat över 13 500 boenden till den svenska fastighetsmarknaden till ett värde överstigande 30 miljarder kronor.

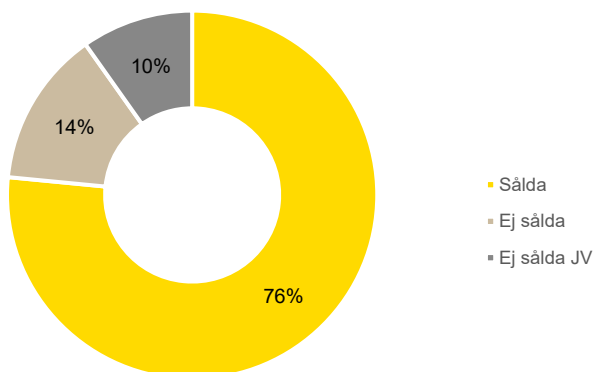
Projekt under produktion

I samband med den förnyade strategin är alla projekt under pågående produktion antingen redan sålda eller avsedda för försäljning. Företagets utvecklingsstrategi fokuserar på svenska storstadsregioner där 54 % av befintliga projekt under produktion befinner sig. Per den sista mars 2025 har Magnolia Bostad 2 690 boenden under produktion.

Boenden under produktion

Av dom produktionsstartade bostäderna är 2 059 bostäder sålda (inkl. projekt i JV) och 368 är ännu ej sålda. Resterande 263 bostäder avser ej sålda projekt inom befintliga JV-bolag. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

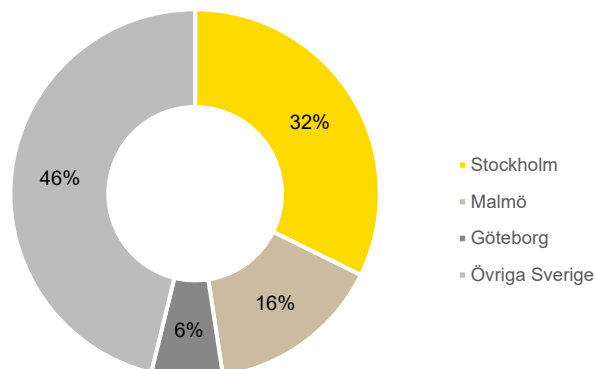
Boenden under produktion per status



Boenden under produktion per region

Framåt kommer bolagets produktionsstarter att fokuseras mot Sveriges storstadsregioner. Per mars 2025 är 54 procent av bostäderna under produktion belägna i dessa regioner.

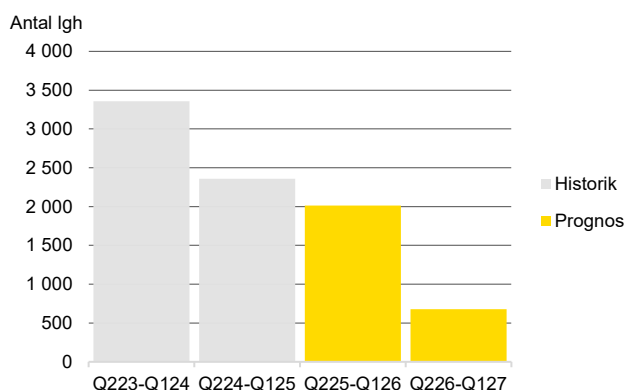
Boenden under produktion per region



Färdigställande – rullande tolv månader

Under perioden Q2-24 till Q1-25 har Magnolia Bostad färdigställt 2 357 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att ca 2 000 bostäder kommer att färdigställas. Antal byggrätter och antal bostäder exkluderar JV-partens andel.

Färdigställda boenden



Händelser under perioden

Magnolia bostad har under perioden färdigställt två projekt i Göteborgsområdet omfattande 540 bostäder. Vidare har bolaget sålt sina delar i ett JV projekt i Stockholmsregionen, där bolagets andel av boenden under produktion uppgår till 205 stycken.



Projektet Lindens park i Kungsbacka kommun med 350 lägenheter färdigställdes under kvartalet

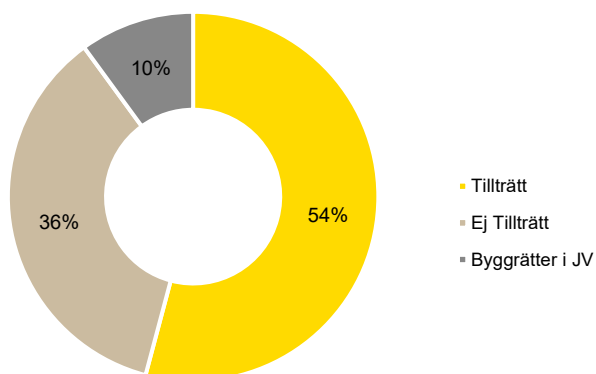
Projekt för försäljning

Projekt avyttras vanligtvis i ett tidigt skede genom forward funding till större institutioner eller fastighetsbolag. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov eftersom projekten finansieras av köparen under produktionsperioden. Produktionsstarter i byggrättsportföljen sker normalt då detaljplan vunnit laga kraft och en bindande totalentreprenad är tecknad. Större projekt produktionsstartas oftast i etapper om 200–300 boenden. Magnolia Bostad har som regel ett projektledningsavtal med köparen som löper fram till inflyttning. Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Byggrättsportfölj per tillträdestatus

Vår bedömda byggrättsportfölj uppgår den 31 mars 2025 totalt till 10 274 byggrätter varav 5 562 avser byggrätter som tillträtts och 3 682 avser byggrätter med kommande tillträde. 1 030 boenden avser Magnolia Bostads del av byggrätter i samägda JV-bolag.

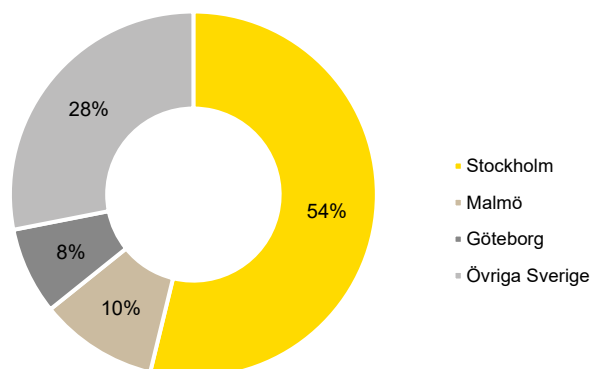
Fördelning byggrätter per status



Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 72 procent av byggrätterna är belägna.

Fördelning byggrätter per region



Byggrättsportfölj per detaljplanestatus

Drygt hälften av byggrättsportföljen har lagakraftvunnen detaljplan och är därmed redo att produktionsstartas inom en snar framtid.

Händelser under perioden

Under perioden har en byggrätt ämnad för utveckling av 129 bostäder i Stockholmsregionen sålts. Vidare har Magnolia Bostad lämnat tillbaka två markanvisningar till följd av bedömd låg lönsamhet, en belägen i Stockholmsregionen och en i Malmöregionen, vilka tillsammans omfattar 206 byggrätter. Resterande ändringar avser mindre justeringar i projekten.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q1 2025

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 878
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 936
Totalt		10 274



Projektet Södra Årby i Läggesta, området är under pågående exploatering

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	38	52	1 629	1 643
Produktions- och driftskostnader	-59	-78	-2 204	-2 223
Bruttoresultat	-21	-26	-575	-580
Central administration	-30	-19	-92	-82
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-13	-31	-52	-70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	-48	-195	-244
Rörelseresultat	-63	-125	-915	-976
Finansiella intäkter	2	3	14	16
Finansiella kostnader	-72	-86	-298	-312
Resultat före skatt	-134	-208	-1 198	-1 272
Inkomstskatter	0	-1	25	25
PERIODENS RESULTAT	-134	-208	-1 173	-1 247
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-134	-190	-1 128	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-19	-46	-64

Koncernens rapport över totalresultat

	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	-134	-208	-1 173	-1 247
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-134	-208	-1 173	-1 247
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-134	-190	-1 128	-1 184
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-19	-46	-64

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–31 mars 2025

Nettoomsättningen uppgick till 38 mkr (52) och rörelse-resultatet uppgick till -63 mkr (-125). Resultat före skatt uppgick till -134 mkr (-208).

Intäkternas fördelning, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	21	29
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	21	29
Projektleddning	13	8
Hyra	2	13
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	2	4
Summa intäkter redovisade över tid	17	25
TOTALA INTÄKTER	38	54

Under kvartalet har en byggrätt i Bålsta, Håbo kommun avyttrats. Marken omfattar 8 700 kvm ljus BTA och var tidigare planerad för utveckling av 129 bostäder. Försäljningen har skett till bokfört värde.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden netto till -1 mkr. Den största bidragande faktorn är ett identifierat behov av ökade avsättningar i projekt där Serneke Sverige varit anlitad entreprenör och utredningen av konkursens effekter har fortsatt under första kvartalet. Ytterligare avsättningar har gjorts om -45 mkr relaterat till fördyrningar i dessa projekt till följd av att nya entreprenörer behöver upphandlas för färdigställande av projekten. Positiva bidragande faktorer avser främst färdigställda projekt där riskavsättningar har lösts upp i samband med framgångsrik slutavräkning mot kund.

Kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår till -21 mkr. Central administration uppgår till -30 mkr (-19) och är negativt påverkat av kostnader hänförliga till periodens omstrukturering av verksamheten.

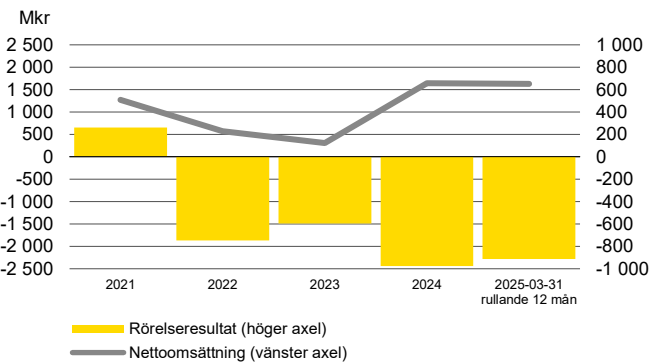
Resultat från intresseföretag uppgår till -13 mkr (-31). Primärt drivet av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner. Under kvartalet har JV Yard sålts och frånträtts i anslutning till att samtliga avtalsvillkor blivit uppfyllda. Försäljningen gjordes till bokfört värde.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Driftnetto	1	7
Övriga intäkter och kostnader	-1	-2
Värdeförändringar, projektutveckling	-3	5
Värdeförändringar, övriga	-2	-5
Finansieringskostnader	-8	-39
Skatt	0	2
Resultat vid avyttring	-1	-
Totalt	-13	-31

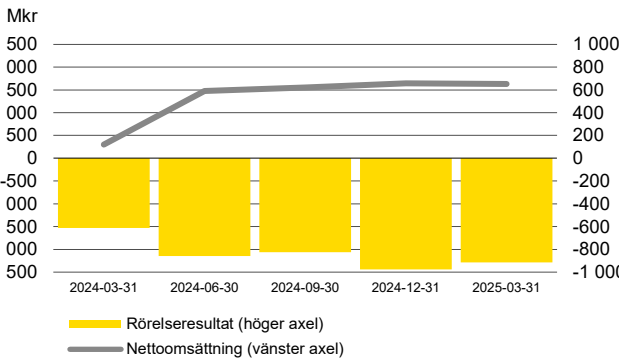
Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -71 mkr (-83). Periodens räntekostnader är påverkade av kostnader hänförliga till förtida inlösen av obligationer. Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,8 procent jämfört med 9,3 procent vid årsskiftet 2024.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	0	3 120	0
Nyttjanderättstillgångar	29	43	30
Maskiner och inventarier	0	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	29	3 164	30
Andelar i intresseföretag och joint ventures	169	307	239
Fordringar hos intresseföretag	31	81	59
Andra långfristiga fordringar	145	533	155
Summa finansiella anläggningstillgångar	344	921	453
Summa anläggningstillgångar	373	4 085	484
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	2 363	1 409	2 232
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	18	12	11
Fordringar hos intresseföretag	85	138	138
Övriga fordringar	278	201	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24	9
Likvida medel	284	306	128
Summa omsättningstillgångar	3 042	2 095	3 006
SUMMA TILLGÅNGAR	3 415	6 180	3 489

Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 3 415 mkr, jämfört med 3 489 mkr i början av året. Minskningen beror på amorteringar som gjorts i samband med obligationsrefinansieringen.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 2 363 mkr (2 232). Ökningen drivs framför allt av fortsatta investeringar i projekten Öresjö Ängar samt Slagsta Strand som är under uppförande. Under kvartalet har en byggrätt i Bålsta som var avsedd för utveckling av 129 boenden avyttrats, försäljningen skedde till bokfört värde.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	368	534
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	66
Projektportfölj	368	600
Byggrättspportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	5 662	1 557
Ej tillträdda	3 682	178
Projekt i tidigt skede	0	28
Byggrättspportfölj	9 244	1 763
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	9 612	2 363

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 169 mkr (239). Minskningen beror på försäljningen av JV Yard som ägts tillsammans med Slättö. Utöver detta är posten påverkad av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner av bostäder.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på JV-bolag uppgår till 116 mkr (197). Minskningen beror på att mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats.

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

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

Intresseföretag och joint ventures, mkr	Antal boenden	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Produktionsstartade projekt i JV	376	14
Färdigställda projekt i JV	0	0
Byggrättspportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	1 030	155
Summa Intresseföretag och joint ventures	1 406	169

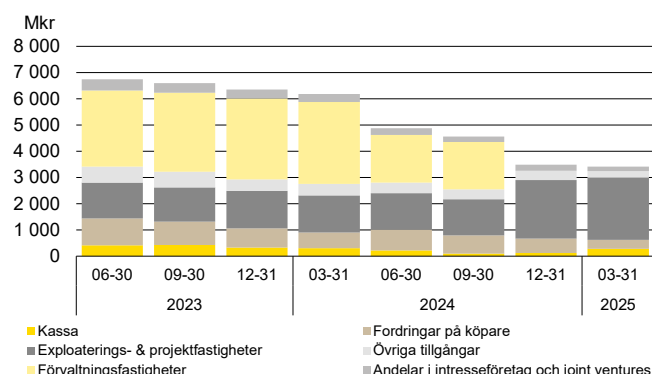
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 423 mkr (639) utgör 334 mkr (546) fordringar på köpare av projekt där betalning sker vid färdigställande. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 223 mkr (424) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 58 mkr (62).

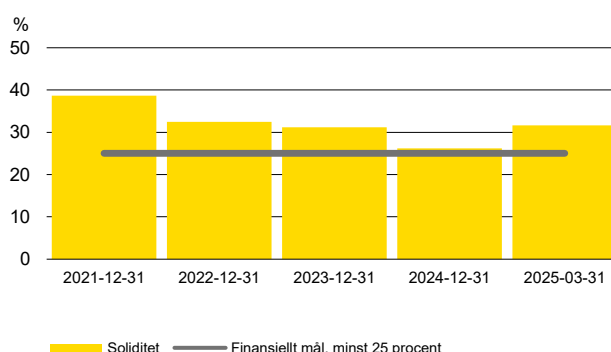
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 284 mkr (128). Under kvartalet har bolaget erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr samt erhållit slutavräkningslikvider från färdigställda projekt om ca 280 mkr. Obligationsrefinansieringen innebär en nettolikvideffekt om ca -450 mkr.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 338	1 955	2 155
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-1 409	-37	-264
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 080	1 952	913
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-83	0
Summa eget kapital	1 080	1 870	914
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0	25	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 139	1 782	465
Långfristiga skulder till intresseföretag	0	25	0
Långfristig leasingskuld	25	32	27
Övriga långfristiga skulder	103	86	112
Summa långfristiga skulder	1 267	1 950	605
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	735	1 411	1 699
Kortfristig leasingskuld	8	16	7
Leverantörsskulder	32	33	7
Skulder till intresseföretag	0	11	0
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	142	697	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152	192	122
Summa kortfristiga skulder	1 068	2 359	1 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 415	6 180	3 489

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 080 mkr (914) med en soliditet om 31,6 procent (26,2). I samband med obligationsrefinansieringen under februari har Magnolia erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr.

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Under det fjärde kvartalet 2024 genomfördes en nyemission i Magnolia Holding 4 AB varmed minoritetens andel av eget kapital absorberats av eget kapital hänförligt till stamaktieägare.

Hållbar finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Vår målsättning är att ny finansiering ska vara hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter och andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Markförvärv finansieras initialt med en kombination av likvid från obligationslån, säljarreverser eller rullande lånekrediter.

Räntebärande skulder

Under kvartalet har samtliga tidigare obligationslån refinansierats med en ny obligation om 825 mkr. Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 mars 2025 till 1 874 mkr (2 164).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 905 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (1 226), projektrelaterade skulder om 935 mkr (737) och säljarreverser om 145 mkr (229).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde. Vid färdigställande av fastigheter som byggs på egen balansräkning refinansieras

byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år per den 31 mars 2025 jämfört med 0,8 år per den 31 december 2024.

Övriga skulder

Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt samt avsättningar i sålda projekt och uppgår till 245 mkr (249).

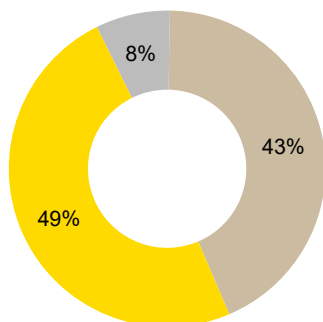
Obligationer

Per den 31 mars 2025 hade Magnolia Bostad ett obligationslån, icke säkerställt och noterat på Nasdaq Stockholms obligationslista.

- Obligationslån om 825 mkr nominellt inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

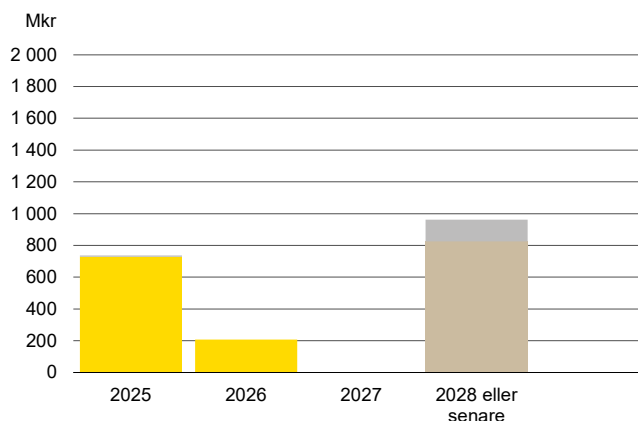
Skillnaden mellan bokfört värde och nominellt belopp beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationer ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

Förfallostruktur skuld

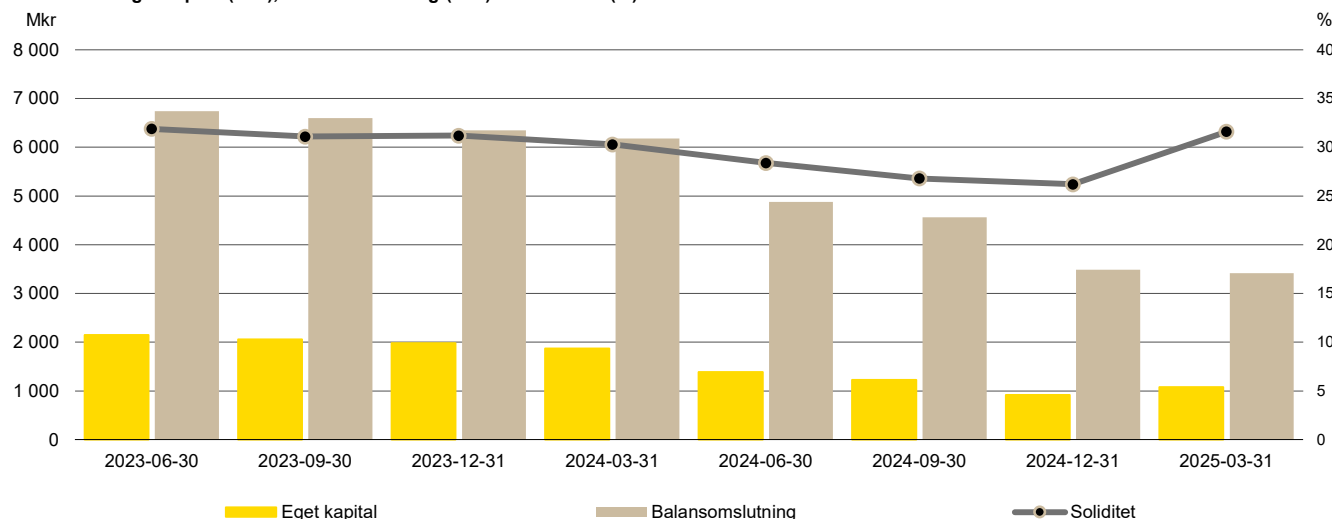


■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationer ■ Säljarreverser

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	151	2 155	-	-264	-64	1 979
Periodens resultat	-	-	-	-190	-19	-209
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	100	-	-	-	100
Utgående eget kapital 2024-03-31	151	2 255	-	-454	-83	1 870
Periodens resultat	-	-	-	-994	-45	-1 039
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	83	-	-	-	83
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-127	127	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	151	2 338	-	-1 576	0	914
Ingående eget kapital 2025-01-01	151	2 338	-	-1 576	0	914
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	0
Periodens resultat	-	-	-	-134	0	-134
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Utgående eget kapital 2025-03-31	151	2 638	-	-1 709	0	1 080

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-134	-208	-1 198	-1 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	13	31	52	70
Av- och nedskrivningar av tillgångar	25	61	344	380
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	48	196	244
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	1	-29	192	162
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	26	3	42	20
Betald inkomstskatt	-	-	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-70	-93	-373	-396
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-170	-39	-260	-128
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	337	153	663	479
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	22	-54	-118	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119	-32	-89	-240
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-	-83	-298	-381
Försäljning av dotterföretag	-	-	433	433
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-3	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	53	-	66	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	53	-83	199	63
Finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott	300	100	300	100
Upptagna lån	199	126	369	296
Amortering av låneskulder	-515	-135	-802	-422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16	91	-133	-26
Periodens kassaflöde	156	-24	-23	-203
Likvida medel vid periodens början	128	331	306	331
Likvida medel vid periodens slut	284	306	284	128

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 156 mkr (-24). Likvida medel per den 31 mars 2025 uppgick till 284 mkr (128). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 208 mkr per den 31 mars 2025 varav 179 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv och 28 mkr avser outnyttjad markfinansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 119 mkr (-32), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projektportföljen, reglering av fordringar mot JV Yard samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

I samband med frånträde av fastigheten 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 vilket normalt sker efter cirka tre år. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 53 mkr (-83) till följd av försäljning av JV Yard.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -16 mkr (91). Upptagna lån om 199 mkr avser lyft av byggnadskreditiv i fastigheter som är under produktion. Under perioden har en säljarrevers om 63 mkr återbetalats och under posten amortering av låneskulder ingår även den nyemitterade obligationen om 825 mkr samt nettoreglering av tidigare obligationer.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	9	7	28	26
Summa intäkter	9	7	28	26
Central administration	-15	-14	-50	-49
Rörelseresultat	-6	-7	-22	-23
Finansiella intäkter	28	57	165	194
Finansiella kostnader	-49	-49	-867	-867
Resultat efter finansiella poster	-26	1	-723	-696
Skatt på periodens resultat	0	0	-49	-49
Koncernbidrag	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-26	1	-772	-745

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	206	141	207
Summa anläggningstillgångar	206	141	207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	2 455	3 424	2 599
Övriga fordringar	5	7	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	-	-
Summa kortfristiga fordringar	2 460	3 431	2 604
Kassa och bank	34	222	43
Summa omsättningstillgångar	2 494	3 653	2 647
SUMMA TILLGÅNGAR	2 701	3 794	2 853
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 875	2 265	1 602
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	800	1 016	300
Summa långfristiga skulder	800	1 016	300
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	400	927
Skulder till koncernföretag	8	87	9
Övriga kortfristiga skulder	0	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	27	15
Summa kortfristiga skulder	25	514	951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 701	3 794	2 853

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -26 mkr (1).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 69,4 procent (56,1). Balansomslutningen uppgår till 2 701 mkr (2 853). Under perioden har aktieägartillskott om 300 mkr erhållits.

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.

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

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 32 i bolagets årsredovisning för 2024 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.

Twister och rättsliga åtgärder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 27–29 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2024.

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 821 mkr jämfört med nominellt värde om 825 mkr. Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

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

Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 mars indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 41 anställda, 16 kvinnor och 25 män vid kontor i Stockholm och Göteborg. Ledningsgruppen består av sex personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Viktig information kring antaganden

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

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

Stockholm

den 25 april 2025, 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

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

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.

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

	2025	2024				2023		
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	38	164	148	1 279	52	71	76	101
Rörelseresultat, mkr	-63	-329	-99	-423	-125	-180	-129	-179
Resultat efter skatt, mkr	-134	-392	-165	-482	-208	-252	-195	-246
Eget kapital, mkr	1 080	914	1 223	1 388	1 870	1 978	2 055	2 149
Soliditet, %	31,6	26,2	26,8	28,4	30,3	31,2	31,1	31,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	119	95	-214	-32	-428	132	-49	-74
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – juni 2025
Delårsrapport januari – september 2025
Bokslutskommuniké 2025

9 juli 2025
22 oktober 2025
februari 2026

Kontakt

Johan Tengelin, VD
johan.tengelin@magnoliabostad.se

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

Patrik Ekestubbe, IR- och Finanschef
073 367 71 27, patrik.ekestubbe@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 25 april 2025 kl. 07:45.

MAGNOLIA

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