

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

koncernen

1 jan–30 jun 2023

Q2

Delårsrapport 1 januari–30 juni 2023



”Våra projektmarginaler är fortsatt pressade till följd av höga entreprenadkostnader, inflation, dyrare finansiering och högre direktavkastningskrav varför vi endast har produktionsstartat ett fåtal bostäder det senaste kvartalet. Min uppfattning är att det råder samsyn i branschen att kraftfulla åtgärder behövs för att undvika flera år med mycket låg bostadsproduktion. En fortsatt omfattande bostadsbrist riskerar att hämma tillväxten i samhället samt hota den gröna omställningen och på sikt skapa en kompetensbrist i branschen.

Vi har ändå en positiv framtidstro och arbetar vidare med våra pågående och kommande projekt. Många fina projekt och stadsdelar är under utveckling, vi har över 9 000 bostäder i produktion och vår byggrättsportfölj uppgår till drygt 17 000 byggrätter. För vår långsiktiga hållbara tillväxt ser vi positivt på att Areim tecknat avtal att köpa samtliga aktier i Magnolia Bostads ägarbolag. Med Areim som ensam ägare får vi en finansiellt stark och stabil ägare som ger oss möjlighet att möta marknadens aktuella utmaningar och ta vara på tillfällena som uppstår.”

Johan Tengelin, Verkställande direktör

1 januari–30 juni 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 158 mkr (188).
- Rörelseresultatet uppgick till -286 mkr (-85), varav -25 mkr (32) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -419 mkr (-161) och resultat efter skatt uppgick till -422 mkr (-148).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -10,22 kr (-3,38).

1 april–30 juni 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 101 mkr (97).
- Rörelseresultatet uppgick till -179 mkr (-62), varav -21 mkr (14) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -245 mkr (-105) och resultat efter skatt uppgick till -246 mkr (-109).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -6,03 kr (-2,59).

Väsentliga händelser 1 april–30 juni 2023

- Produktionsstartat 57 boenden i Göteborg.
- Konverterat aktieägarlån inklusive upplupen ränta om 327 mkr från HAM Nordic AB till ovillkorat aktieägartillskott.
- Areim tecknade avtal om att köpa samtliga aktier i Magnolia Bostad AB:s ägarbolag HAM Nordic AB. Avtalet innebär att Areim får ensamt kontroll av bolaget, där fokus framåt är att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt. Magnolia Bostad ägdes tidigare till 50% av Areim, 35,5% av Holmström Fastigheter och 14,5% av Holmströmgruppen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

Nyckeltal koncernen

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	57	833	57	538	173	949
Antal sålda boenden under perioden ¹	0	0	0	0	60	60
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 129	10 039	9 129	10 039	9 129	9 345
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	17 090	21 140	17 090	21 140	17 090	18 828
Finansiella						
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 898	2 569	2 898	2 569	2 898	2 489
Rörelseresultat, mkr	-286	-85	-179	-62	-948	-747
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	Neg	Neg
Soliditet, %	31,9	36,4	31,9	36,4	31,9	32,5
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-	-	Neg	Neg
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr	-10,22	-3,38	-6,03	-2,59	-27,72	-20,89
Eget kapital per aktie, kr ²	57,03	68,45	57,03	68,45	57,03	58,89

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

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet).

Hållbar samhällsutveckling genom hållbar finansiering

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

Viktiga hållbarhetsändelser april-juni 2023

- Tre miljörevisioner i produktionsfas utfördes.
- Lisa Rejler, Interim hållbarhetschef, höll utbildning i Magnolia Labs och presenterade bolagets hållbarhetsstrategi: 5-punktsprogram för hållbart byggande.

- Marita Björk utsågs till Chef Hållbarhet och IR.

Hållbarhetsarbetet – ett livscykelperspektiv

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

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

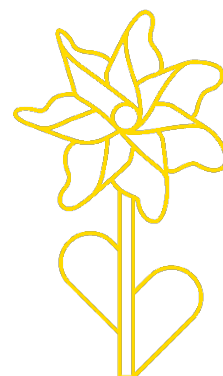
Samtliga medarbetare, samarbetspartners och partners för sponsring undertecknar Magnolia Bostads uppförandekod som styr bolagets affärsetik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

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

Läs mer om hållbar finansiering på sidan 10.

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

Urval av nyckeltal	2023	2023
	jan-jun	apr-jun
Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.		
Färdigställda projekt med klar eller pågående certifiering, antal boenden	268	0
Projekt med planerad certifiering, antal boenden	22 723	22 723
Hållbarhetsrevisioner		
Miljörevisioner, antal	12	3
Revision av totalentreprenad, antal	0	0
Uppförandekoder, undertecknade av		
Medarbetare och samarbetspartners	100%	100%
Motparter av sponsring	100%	100%
Social hållbarhet, fotbollsklubbar Magnolia Bostad stödjer		
Fotbollsklubbar, antal	28	28
Gröna obligationer		
Total volym av utestående gröna obligationer, mkr	1 425	1 425
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk, mkr	1 662	1 662
Total volym grön pool, mkr	3 087	3 087



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
Nettoomsättning	158	188	101	97	539	569
Produktions- och driftskostnader	-209	-199	-107	-102	-805	-795
Bruttoresultat	-50	-11	-6	-5	-265	-226
Central administration	-38	-54	-21	-31	-82	-98
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-172	-52	-131	-39	-313	-193
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-25	32	-21	14	-287	-230
Rörelseresultat	-286	-85	-179	-62	-948	-747
Finansiella intäkter	6	12	3	6	13	19
Finansiella kostnader	-138	-88	-69	-49	-251	-201
Resultat före skatt	-419	-161	-245	-105	-1 187	-929
Inkomstskatter	-3	13	-1	-4	51	67
PERIODENS RESULTAT	-422	-148	-246	-109	-1 137	-863
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-387	-128	-228	-98	-1 049	-790
Innehav utan bestämmande inflytande	-35	-20	-18	-10	-88	-73
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	-10,22	-3,38	-6,03	-2,59	-27,72	-20,89
Efter utspädningseffekter	-10,22	-3,38	-6,03	-2,59	-27,72	-20,89

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
Periodens resultat	-422	-148	-246	-109	-1 137	-863
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-422	-148	-246	-109	-1 137	-863
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-387	-128	-228	-98	-1 049	-790
Innehav utan bestämmande inflytande	-35	-20	-18	-10	-88	-73

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–30 juni 2023

Nettoomsättningen uppgick till 158 mkr (188) och rörelse-resultatet uppgick till -286 mkr (-85). Resultat före skatt uppgick till -419 mkr (-161).

Intäkternas fördelning	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	6	-26
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	6	-26
Projektleddning	27	27
Hyra	10	9
Fakturering till projekten och övriga intäkter	115	178
Summa intäkter redovisade över tid	152	214
TOTALA INTÄKTER	158	188

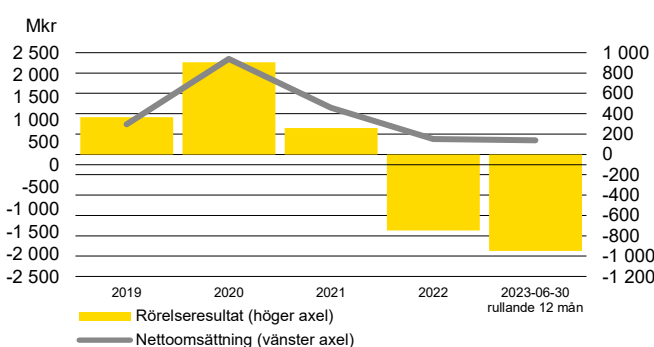
Fastighetsförsäljningar består i perioden av en byggrättsförsäljning i Lund om 17 mkr samt justeringar av tidigare vinstavräknade projekt om -11 mkr.

Utveckling driftnetto	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Hysesintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	3	3
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	7	7
Hysesintäkter	10	9
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-2	-1
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	-7	-3
Driftskostnader	-9	-4
DRIFTNETTO	1	5

Periodens driftnetto är negativt påverkat av kostnader kopplat till en brand i fastigheten Adjutanten på Visby. Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -209 mkr (-199) och är påverkat av kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen om -63 mkr.

Kostnaderna för central administration uppgår till -38 mkr (-54). Minskningen av kostnaderna beror på den översyn över fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet 2022.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Resultat från intresseföretag uppgår till -172 mkr (-52), främst påverkat negativa värderingseffekter till följd av ökade avkastningskrav samt finansieringskostnader i pågående produktioner.

Fördelning resultat från intresseföretag	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Driftnetto	10	4
Övriga intäkter och kostnader	-17	-20
Värdeförändringar, projektutveckling	62	10
Värdeförändringar, övriga	-159	-13
Finansieringskostnader	-77	-37
Skatt	9	5
Totalt	-172	-52

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -25 mkr (32) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav.

Värdeförändringar	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Förändring driftnetto	52	-1
Förändring projektkostnader	6	-18
Projektutveckling	42	55
Förändring avkastningskrav	-127	-
Försäljning	2	1
Försäljning till JV	-	-4
Totalt	-25	32

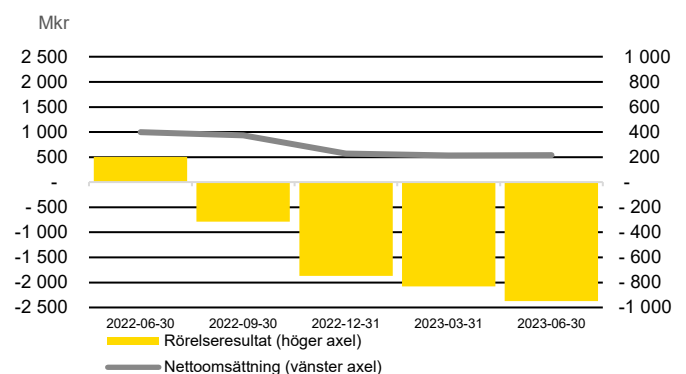
Finansiella poster

Finansnetto uppgår till -132 mkr (-76). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,4 procent jämfört med 8,2 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntetäckningsgraden är negativ.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -422 mkr (-148) och innehåller -3 mkr (13) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Rapportperioden 1 april–30 juni 2023

Nettoomsättningen uppgick till 101 mkr (97) och rörelse-resultatet uppgick till -179 mkr (-62). Resultat före skatt uppgick till -245 mkr (-105).

Intäkternas fördelning	2023 apr-jun	2022 apr-jun
Fastighetsförsäljningar	20	-22
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	20	-22
Projektleddning	19	13
Hyra	5	4
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	57	102
Summa intäkter redovisade över tid	81	119
TOTALA INTÄKTER	101	97

Periodens intäkter från fastighetsförsäljningar om 20 mkr (-22) består av en byggrättsförsäljning om 17 mkr samt ändrade uppskattningar av rörliga komponenter i transaktionspriset för redan avyttrade projekt om 3 mkr.

Hysesintäkterna uppgår till 5 mkr (4) och fastighetskostnaderna uppgår till -4 mkr (-3) vilket ger ett driftnetto om 1 mkr (2). Driftnettot är fortsatt negativt påverkat av kostnader kopplat till branden i Adjuntanten 2 i Visby, kostnadsökningen bedöms kunna återvinnas i sin helhet via försäkring.

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoresultatet även påverkat av fasta kostnader och nedskrivningar i projektportföljen vilket ger ett bruttoresultat för perioden om -6 mkr (-5).

Kostnader för central administration uppgår till -21 mkr (-31). Minskningen av kostnaderna beror på den översyn över fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet 2022

Resultat från intresseföretag uppgår till -131 mkr (-39), främst påverkat av negativa värdeförändringar till följd av ökade avkastningskrav samt finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2023 apr-jun	2022 apr-jun
Driftnetto	6	4
Övriga intäkter och kostnader	-9	-11
Värdeförändringar, projektutveckling	33	-
Värdeförändringar, övriga	-128	-14
Finansieringskostnader	-42	-20
Skatt	9	3
Resultat vid avyttring	-	-
Totalt	-131	-39

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -21 mkr (14) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav vilket till viss del motverkas av fortsatt utveckling av fastigheterna.

Värdeförändringar	2023 apr-jun	2022 apr-jun
Förändring driftnetto	-19	-1
Förändring projektkostnader	18	-16
Projektutveckling	27	35
Förändring avkastningskrav	-46	-
Försäljning	-	1
Försäljning till JV	-	-4
Totalt	-21	14

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -69 mkr (-49).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 898	2 569	2 489
Nyttjanderättstillgångar	45	54	49
Maskiner och inventarier	3	4	4
Summa materiella anläggningstillgångar	2 945	2 628	2 542
Andelar i intresseföretag och joint ventures	422	597	515
Fordringar hos intresseföretag	182	197	192
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	707	1 118	910
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 311	1 912	1 617
Summa anläggningstillgångar	4 263	4 546	4 166
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 360	1 355	1 348
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	13	43	17
Fordringar hos intresseföretag	141	142	149
Övriga fordringar	532	316	439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13	13
Likvida medel	410	885	772
Summa omsättningstillgångar	2 475	2 758	2 742
SUMMA TILLGÅNGAR	6 738	7 304	6 908

Tillgångar

Koncernens balansomslutning uppgår till 6 738 mkr, jämfört med 6 908 mkr i början av året.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 898 mkr (2 489). Ökningen är primärt hänförlig till förvärv av en färdigställd fastighet i Upplands-Bro vilken utvecklats inom ett JV tillsammans med Heimstaden. Utöver förvärvet är posten även påverkad av fortsatta investeringar i projekt under produktion, framförallt projekten Ångloket i Knivsta, Adjutanten studentboende i Visby och Öresjö Ångar i Borås. Kvartalets värdeförändringar uppgår till -21 mkr.

Förvaltningsfastigheter	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Ingående redovisat värde	2 489	2 276
Omklassificeringar	0	-28
Investeringar och förvärv	436	289
Värdeförändringar	-27	32
Utgående redovisat värde	2 898	2 569

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 360 mkr (1 348). Posten har utöver fortsatt utvecklingsarbete i projekten påverkats av nedskrivningar av vissa projekt som inte bődöms kunna genomföras med lönsamhet under rådande marknadsläge.

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat, främst till följd av finansieringskostnader och negativa värdeförändringar på underliggande fastigheter och uppgår till 422 mkr (515). Aktieägartillskott till JV-företag under perioden uppgår till 77 mkr. Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 19 mkr till 323 mkr (341).

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

Magnolia Bostad äger tillsammans med Slättö ett JV-bolag med fyra färdigställda projekt. Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden färdigställdes under 2021, projektet LU:1 i Luleå under första kvartalet 2022 och projekten Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro färdigställdes under andra kvartalet 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 45 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 039 mkr och fastigheternas årliga driftnetto uppgår till 42 mkr.

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

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

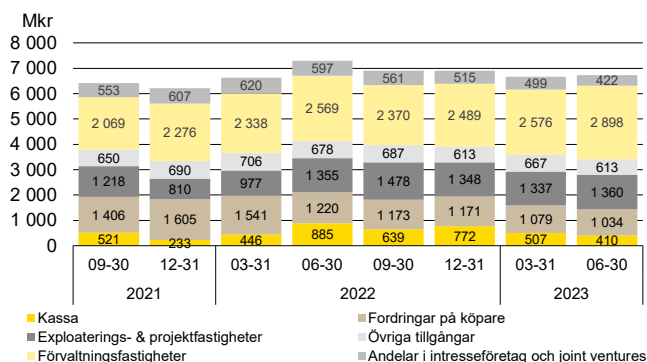
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 239 mkr (1 349) utgör 1 034 mkr (1 171) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 450 mkr (370) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltigt köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 110 mkr (110).

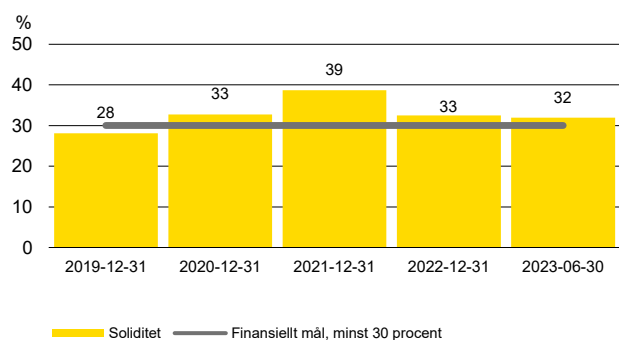
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 410 mkr (772).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	1 855	1 228	1 528
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	151	1 210	548
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 157	2 589	2 227
Innehav utan bestämmande inflytande	-8	71	18
Summa eget kapital	2 149	2 660	2 245
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	30	81	27
Långfristiga räntebärande skulder	2 024	2 245	2 515
Långfristiga skulder till intresseföretag	25	22	24
Långfristig leasingskuld	31	40	36
Övriga långfristiga skulder	660	1 039	906
Summa långfristiga skulder	2 771	3 427	3 508
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	711	511	506
Kortfristig leasingskuld	19	19	18
Leverantörsskulder	14	4	33
Skulder till intresseföretag	11	16	11
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	880	528	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183	141	185
Summa kortfristiga skulder	1 818	1 219	1 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 738	7 304	6 908

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2023 till 2 149 mkr (2 245) med en soliditet om 31,9 procent (32,5). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat. Under andra kvartalet har ett aktieägarlån inklusive upplupen ränta om totalt 327 mkr konverterats till ett ovillkorat aktieägar-tillskott. Magnolia Bostads finansiella mål innebär att soliditeten minst ska uppgå till 30 procent.

Av koncernens eget kapital är -8 mkr (18) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv månadersperioden var negativ.

Hållbar finansiering

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

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2023 till 2 736 mkr (3 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 414 mkr (1 411), projektrelaterade skulder om 793 mkr (692) och säljarreverser om 337 mkr (408). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 134 mkr (137), erhållna handpenning om 58 mkr (60). Aktieägarlån om 313 mkr har konverterats till aktieägartillskott i perioden.

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,0 år per den 30 juni 2023 jämfört med 2,3 år per den 31 december 2022.

Gröna obligationer

Per den 30 juni 2023 har Magnolia Bostad tre obligationslån som alla är gröna, icke säkerställda och noterade på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

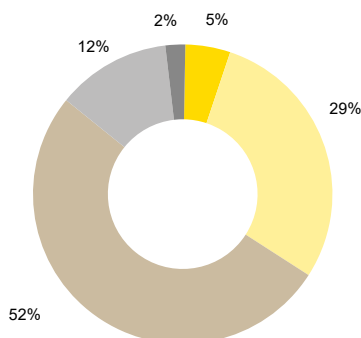
- en obligation om 400 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall april 2024.
- en obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,90 procent (med Stiborgolv)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

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 414 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

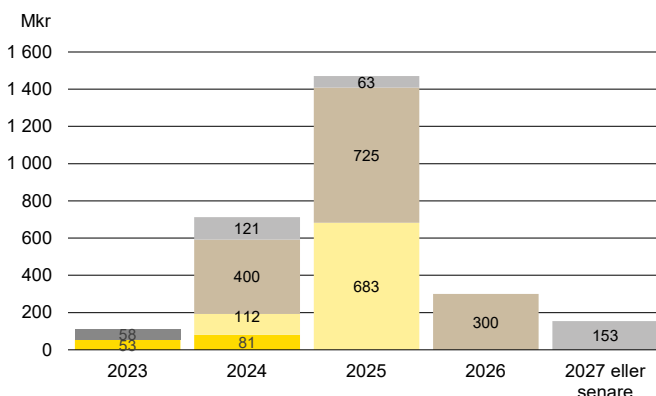
Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 1 541 mkr (1 309).

Räntebärande skulder



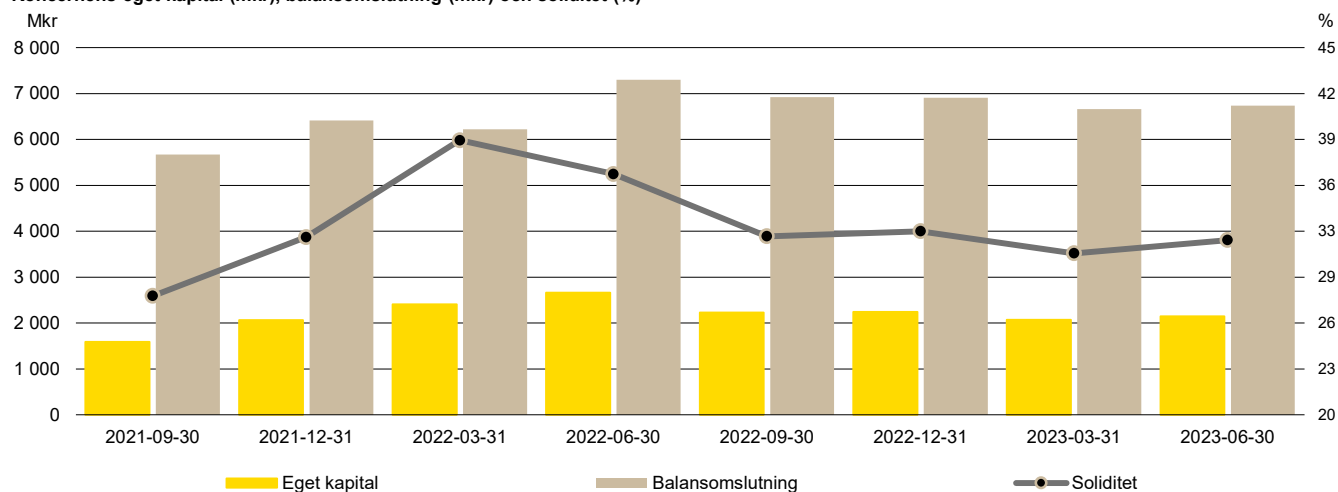
Förfallostruktur



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	823	-	1 342	89	2 406
Ränta på hybridlån	-	-	-	-5	-	-5
Aktieägartillskott	-	1 045	-	-	-	1 045
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	-
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Periodens resultat	-	-	-	-128	-19	-147
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2022-06-30	151	1 228	-	1 210	71	2 660
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Periodens resultat	-	-	-	-661	-54	-715
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	151	1 528	-	549	18	2 245
Ingående eget kapital 2023-01-01	151	1 528	-	549	18	2 245
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-10	10	0
Aktieägartillskott	-	327	-	0	-	327
Periodens resultat	-	-	-	-387	-35	-421
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-06-30	151	1 855	-	151	-8	2 149

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022	2022/2023	2022
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jul-jun	jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-419	-161	-245	-105	-1 187	-929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					-	-
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	172	52	131	39	313	193
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	3	3
Av- och nedskrivningar av tillgångar	58	13	18	6	164	119
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	26	-32	21	-14	288	230
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	11	26	-3	22	12	27
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-5	-	-	-	-5
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	5	4	2	2	10	9
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-147	-103	-77	-50	-397	-353
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-74	-238	-51	100	-407	-571
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	98	365	65	341	374	641
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	0	-275	14	-237	134	-141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123	-250	-49	155	-296	-423
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-188	-87	-94	-29	-496	-395
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-	-1	-	-1	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-77	-41	-54	-16	-141	-105
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	35	-	-	-	35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266	-93	-149	-45	-638	-465
Finansieringsverksamheten						
Aktieägartillskott	-	400	-	-	300	700
Upptagande av hybridlån	-	-	-	-	-	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-
Upptagna lån	208	772	163	463	440	1 004
Amortering av låneskulder	-181	-178	-62	-135	-280	-277
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	994	101	328	460	1 427
Periodens kassaflöde	-362	651	-97	438	-474	539
Likvida medel vid periodens början	772	233	507	446	885	233
Likvida medel vid periodens slut	410	885	410	885	410	772

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till -362 mkr (651). Likvida medel per den 30 juni 2023 uppgick till 410 mkr (772). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 682 mkr per den 30 juni 2023.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -123 mkr (-250), 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 -266 mkr (-93), främst påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -188 mkr (-87) där investeringar i projekten Ängloket i Knivsta, Öresjö Ängar i Borås samt Adjutantent Studentboende i Visby står för majoriteten.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 27 mkr (994). Upptagna lån avser utökning av byggnadskreditiven i pågående produktioner.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022/2023 jul-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	12	7	5	3	34	29
Summa intäkter	12	7	5	3	34	29
Central administration	-26	-25	-13	-12	-52	-51
Rörelseresultat	-14	-18	-8	-9	-18	-22
Finansiella intäkter	86	66	44	35	164	144
Finansiella kostnader	-93	-62	-46	-34	-172	-141
Resultat efter finansiella poster	-21	-14	-10	-8	-26	-19
Koncernbidrag	0	0	0	0	0	-67
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	-67	0
PERIODENS RESULTAT	-21	-14	-10	-8	-93	-86

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	108	155	124
Summa anläggningstillgångar	108	155	124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	3 130	2 635	3 010
Övriga fordringar	5	5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-
Summa kortfristiga fordringar	3 135	2 640	3 014
Kassa och bank	259	534	396
Summa omsättningstillgångar	3 394	3 174	3 410
SUMMA TILLGÅNGAR	3 502	3 330	3 534
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 922	1 368	1 596
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 014	1 498	1 471
Summa långfristiga skulder	1 014	1 498	1 471
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	400	312	-
Skulder till koncernföretag	142	126	438
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26	29
Summa kortfristiga skulder	566	464	468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 502	3 330	3 534

Moderbolaget

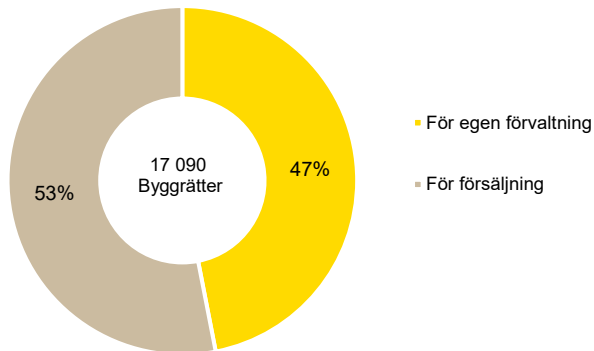
Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -21 mkr (-21).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 54,9 procent (45,2). Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 3 502 mkr (3 534). Under perioden har ett aktieägarlån inklusive upplupen ränta om 327 mkr konverterats till ett ovillkorat aktieägartillskott. Eget kapital är utöver periodens resultat och aktieägartillskott påverkat av fusioner av dotterbolag.

Projekt och fastigheter

Byggrättsportfölj

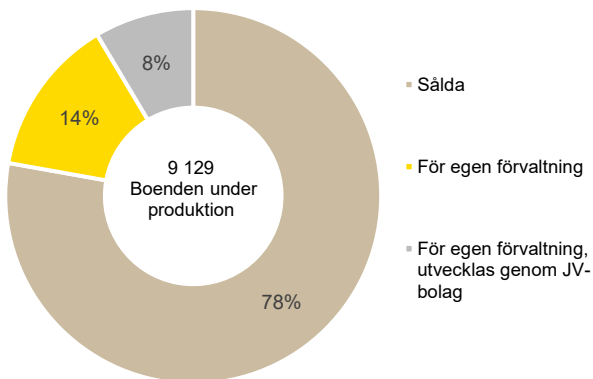


Magnolia Bostad utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Våra boenden utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.

Våra bedömda byggrätter uppgår den 30 juni 2023 totalt till 17 090 byggrätter där 8 022 avser boenden för egen förvaltning och 9 068 avser boenden för försäljning. Byggrättsportföljen presenteras med bedömt antal boenden. Projekt avsedda för lager, logistik och skolor ingår ej i de angivna nyckeltalen för antal boenden.

Under det andra kvartalet 2023 förvärvades inga nya byggrätter.

Boenden under produktion

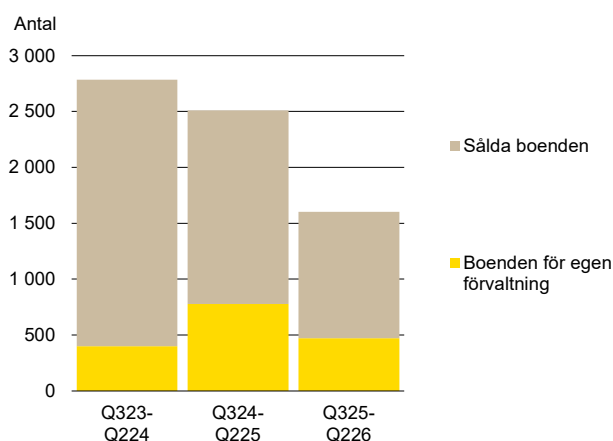


Den 30 juni 2023 hade Magnolia Bostad 9 129 boenden under produktion, 2 026 avser boenden för egen förvaltning och 7 103 avser sålda boenden. Av de 2 026 boenden som utvecklas för egen förvaltning så utvecklas 39 procent genom JV-bolag.

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

Under det andra kvartalet produktionsstartades 57 boenden i samband med att dessa sålts till bostadsrättsföreningen. Produktionsstarten skedde i ett JV-projekt i Göteborg. I enlighet med praxis så sker vinstavräkningen först vid tillträde av slutkund.

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



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

Under årets andra kvartal färdigställdes inga bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att drygt 2 800 bostäder kommer att färdigställas och under den närmaste treårsperioden bedömer vi att drygt 7 000 bostäder kommer att färdigställas.

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

Fastigheter för egen förvaltning

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

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt är 9 projekt för egen förvaltning under produktion omfattande drygt 2 026 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.

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

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 630 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 30 juni 2023 är beräknat till 2028 men merparten av projekten förväntas färdigställas under 2024 till 2025.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 30 juni 2023 till 8 022 byggrätter.

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

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

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

Verksamhetsmål

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

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR	SHF	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 669	0	1 669
Planuppdrag	18 - 24 månader	2 269	0	2 269
Granskning	2 - 4 månader	0	73	73
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 507	0	1 507
Lagakraftvunnen detaljplan		2 504	0	2 504
Totalt		7 949	73	8 022

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

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

Byggrättsportföljen per 30 juni 2023.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

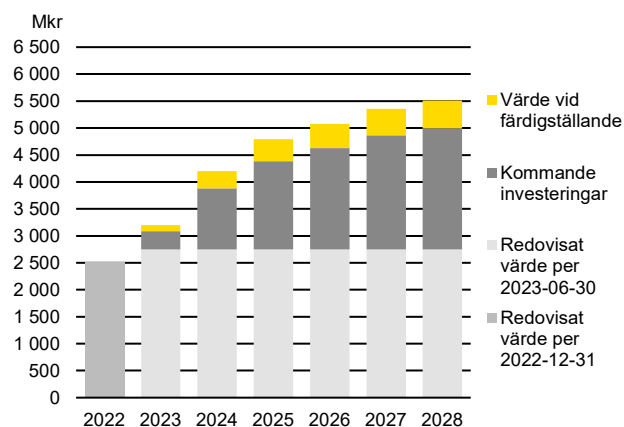
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	383	17 726	647	0	647	33
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 026	90 002	2 104	2 199	4 865	236
Summa	2 408	107 729	2 751	2 199	5 512	270

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 juni 2023 uppgick antal färdigställda boenden för egen förvaltning till 383 med ett bedömt fastighetsvärde om 647 mkr. Merparten av dessa boenden ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core plus Holding AB.

JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 1 284 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 4,9 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till cirka 0,6 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde så uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 6,7 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till cirka 0,7 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.

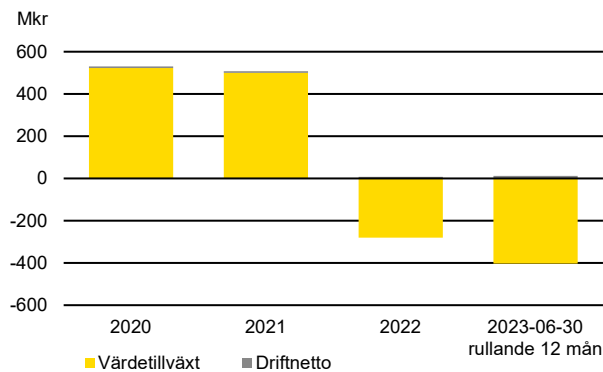
Värdeförändringar

Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 juli 2022–30 juni 2023 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	-35	66	31
Förändring projektkostnad	-78	-44	-122
Projektutveckling	94	124	218
Förändring avkastningskrav	-272	-262	-534
Försäljning	3	0	3
Försäljning till JV	1	0	1
Värdeförändring	-287	-116	-404

Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Majoriteten av redovisade värdeförändringar kommer från stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 218 mkr.

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

Intjäningskapacitet

	Total	Färdigställda	Under produktion
Hysesvärde	270	33	236
Vakans	-3	0	-2
Hysesintäkter	267	33	234
Drift- och underhållskostnader	-45	-6	-40
Driftnetto	222	27	194
Finansnetto	-149	-18	-130
Driftnetto efter finansnetto	73	9	64

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

Projekt för försäljning

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

Magnolia Bostads projekt för försäljning

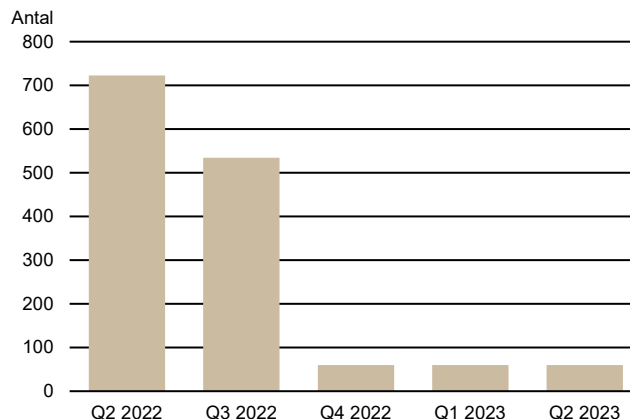
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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

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

Sålda boenden

Rullande 12 månader



Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning

		HR	BR	SHF + H	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	700	0	0	700
Planuppdrag	18 - 24 månader	980	531	300	1 811
Granskning	2 - 4 månader	982	414	0	1 396
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 122	285	0	1 407
Lagakraftvunnen detaljplan		2 977	647	131	3 755
Totalt		6 761	1 876	431	9 068

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

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

Byggrättsportföljen per 30 juni 2023.

Övrig information

Redovisningsprinciper

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

Närstående transaktioner

Koncernen,

Koncernen står under bestämmande inflytande av HAM Nordic AB, org.nr. 559279–7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådgives 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 -35 mkr är -30 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Därutöver finns andra innehav utan bestämmande inflytande i Moutarde Holding AB.

Under perioden har Magnolia Holding 4 AB förvärvat samtliga aktier i Magnolia Holding 3 AB från Magnolia utveckling AB och Videbo Invest AB.

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

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

Moderföretaget

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

Tvister och rättsliga åtgärder

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument förutom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 1 110 mkr (1 215) jämfört med bokfört värde om 1 414 mkr (1 411). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

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

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering med specialistfunktioner, Magnolia arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 30 juni 2023 av 100 (104) anställda 43 (46) kvinnor och 57 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2022. Per 30 juni 2023 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Angivande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna halvårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt att den beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och dess dotterbolag står inför.

Stockholm den 7 juli 2023
Magnolia Bostad AB (publ)

Therese Rattik
Styrelsemedlem

Erika Olsén
Styrelseordförande

Johan Bengtsson
Styrelsemedlem

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital, %

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

Eget kapital per aktie

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

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

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

Realiserad värdetillväxt

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

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Rörelseresultat

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

Soliditet, %

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

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

Förkortningar

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

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

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

Definitioner, övriga

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal

BOA: Boarea, LOA: Lokalarea, BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

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

Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

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

Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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

Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

Produktionsstart, projekt för försäljning

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

Produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Pågående projekt

Projekt i projektering eller produktionsstartade.

Bedömt färdigställande av projekt

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

Detaljplaneprocess

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

Forward Funding

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

Försäljningsgrad

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

Sålda boenden under produktion

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

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kvartalsöversikt

	2023		2022			2021		
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	101	57	349	32	97	91	716	93
Rörelseresultat, mkr	-179	-107	-235	-427	-62	-23	196	90
Resultat efter skatt, mkr	-246	-175	-281	-433	-109	-39	148	29
Resultat per aktie, kr	-6,03	-4,20	-6,93	-10,57	-2,59	-0,79	3,83	1
Eget kapital, mkr	2 149	2 069	2 245	2 227	2 660	2 769	2 406	2 092
Eget kapital per aktie, kr ¹	56,82	54,69	58,89	57,88	68,45	71,07	44,34	41
Soliditet, %	31,9	31,0	32,5	32,2	36,4	41,8	38,7	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-49	-74	-87	-86	155	-405	5	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-1,3	-2,0	-2,3	-2,3	4,1	-10,7	0,1	0
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2023:
Bokslutskommuniké 2023

25 oktober, 2023
21 februari, 2024

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 juli 2023 kl. 07:45.

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

MAGNOLIA

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