

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
Koncernen
1 jan-31 dec 2017

Q4

Bokslutskommuniké

januari-december 2017

Magnolia Bostad utvecklar effektiva, attraktiva och funktionella nya bostäder, vårdboenden och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter.

Rapportperioden oktober-december 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 718 mkr (124).
- Rörelseresultatet uppgick till 230 mkr (41).
- Periodens resultat uppgick till 198 mkr (14). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 4,26 kr per aktie (0,26).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 1 676 bedömda byggrätter (4 870) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 1 223 (0).
- Extra bolagsstämma den 13 oktober 2017 beslutade att godkänna införandet av ny minoritetsägandestruktur med Fredrik Lidjan AB.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75).

Räkenskapsåret januari-december 2017

- Nettoomsättningen ökade till 1 772 mkr (1 010).
- Rörelseresultatet uppgick till 375 mkr (355).
- Periodens resultat uppgick till 267 mkr (265). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 5,16 kr per aktie (5,87).
- Det egna kapitalet uppgick till 1 171 mkr (998).
- Eget kapital per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 26,20 kr per aktie (22,79).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av cirka 7 501 bedömda byggrätter (9 190) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 2 227 (2 124).
- Magnolia Bostads aktie handlas sedan den 31 mars 2017 på Nasdaq First North Premier.

För väsentliga händelser efter periodens utgång se sid 28.



Nyckeltal koncernen

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Projektrelaterade				
Antal sålda boenden under produktion under perioden	1 223	0	2 227	2 124
Totalt antal boenden under produktion	5 849	3 945	5 849	3 945
Antal bedömda byggrätter i portföljen	16 429	11 190	16 429	11 190
Finansiella				
Rörelsemarginal, %	32,0	33,1	21,2	35,1
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	17,7	1,2	21,0	28,8
Soliditet, %	33,0	36,2	33,0	36,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	1,5	3,3	3,8
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ¹⁾	4,26	0,26	5,16	5,87
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	26,20	22,79	26,20	22,79

¹⁾ Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 29

VD har ordet

Magnolia Bostad avslutar 2017 med sitt starkaste kvartal någonsin. Glädjande är även att vi under det fjärde kvartalet genomfört våra första affärer inom Hotell och Vårdboenden.

Året i korthet

Magnolia Bostad redovisar för räkenskapsåret 2017 ett rörelseresultat om 375 mkr (355) och ett resultat efter skatt om 267 mkr (265). För perioden oktober-december uppgick rörelseresultatet till 230 mkr (41) och resultat efter skatt till 198 mkr (14).

Affärer inom Hotell och Vårdboenden

Magnolia Bostad är mer än en bostadsutvecklare. Vi är en samhällsbyggare, en partner som hjälper landets kommuner att planera och förverkliga nya bostadsområden med blandade upplåtelseformer och tillhörande service.

Även om utveckling av bostäder, främst hyresrätter, är stommen i vår verksamhet är utveckling av hotell och vårdboenden nya viktiga kuggar i vårt erbjudande. Dessa verksamheter utgör ett viktigt komplement till bostadsutveckling och bidrar till en ökad lönsamhet och förbättrad riskspridning.

Därför är det extra glädjande att vi i december kunnat genomföra våra första affärer inom såväl hotell- som vårdboendeområdena. Vi sålde två hotellprojekt om totalt cirka 500 rum till Alecta, ett i Halmstad och ett i Lund. Vi ser framför oss att vi även fortsättningsvis kommer att kunna genomföra ett eller två hotellprojekt per år.



Bolaget har under kvartalet tilldelats ytterligare sex markanvisningar – fyra i Stockholmsområdet avseende produktion av bostäder, ett avseende ett vårdboende i Motala och ett avseende ett trygghetsboende i Ystad. Värt att notera är även att Magnolia Bostad under perioden tecknat ett samarbetsavtal med den norskägda bygg-entreprenören Consto AB till ett kontraktvärde om cirka två miljarder kronor. Avtalet omfattar tio kommande projekt och cirka 2 000 bostäder som bolaget planeras producera åt Magnolia Bostad.

Marknadsläge

I projekt som avser hyresrätter, hotell och vårdboenden ser vi ett fortsatt stort intresse och en stark marknad. Höstens oro för svenska bostadsutvecklare har trots detta i viss mån påverkat Magnolia Bostad – vi noterade under perioden en minskning av intresset för våra bostadsrättsprojekt och en dämpning på finansmarknaden. Vi ser dock en något ökad efterfrågan på bostadsrätter och en ljusning på finansmarknaderna under inledningen av 2018.

Framtid

Jag ser positivt på framtiden, vi har under det gångna året sett en gynnsam utveckling av vår projektportfölj som vi tror kommer att resultera i en högre lönsamhet per projekt och större riskspridning i verksamheten.

Jag vill tacka våra medarbetare och samarbetspartners för ett framgångsrikt 2017.

Stockholm i februari 2018

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Väsentliga händelser under kvartalet

- Försäljning av 427 lägenheter samt en kommersiell lokal i Hyllie, Malmö.
- Försäljning av 236 lägenheter i Fyren etapp 2 är ej längre villkorad.
- Genomfört två hotellaffärer, en i Lund om 260 rum och en i Halmstad om 240 rum.
- Tilldelats markanvisning för utveckling av vårdboende i Motala, trygghetsboende i Ystad samt fyra markanvisningar i Stockholms stad för utveckling om totalt 355 bostäder.
- Ledningsgruppen utökad med Chef Affärsutveckling.
- Samarbetsavtal tecknat med byggentreprenören Consto om produktion av 2 000 bostäder.

Vad gäller vårdfastigheter avyttrade vi projektet Terra Nova utanför Visby. Inom vårdboenden märker vi idag ett ännu större behov och en starkare marknad än vi tidigare förutspått. Vi ser att vi långsiktigt troligen kommer att kunna leverera fler än de två till fyra vårdboenden vi tidigare planerade att utveckla per år.

Vårt starkaste kvartal någonsin
Magnolia Bostad avslutar 2017 med sitt starkaste kvartal någonsin. Bakom det goda resultatet ligger dels försäljningarna av projektet Hyllie i Malmö och projektet Fyren etapp två i Nynäshamn samt de ovan nämnda försäljningarna.

Resultat, finansiell ställning och finansiering

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 oktober- 31 december 2017

Nettoomsättning uppgick till 718 mkr (124) och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 230 mkr (41). Periodens resultat efter skatt uppgick till 198 mkr (14).

Rörelseresultatet för det sista kvartalet 2017 förklaras huvudsakligen av försäljningen av 427 lägenheter i Hyllie, Malmö, vinstavräkning av Fyren etapp 2 i Nynäshamn om 236 lägenheter, två hotellaffärer, en i Lund och en i Halmstad, samt ett vårdprojekt i Visby. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av vinstavräknade hotell bedöms uppgå till cirka 700 mkr och omfattar totalt cirka 500 rum. Köpare av båda hotellprojekten är tjänstepensionsbolaget Alecta. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av fastigheten i Hyllie uppgår till cirka 1 mkr och fastighetsvärde för vårdprojektet Terra Nova i Visby uppgår till 147 mkr.

Ökningen i rörelseresultatet med 189 mkr jämfört med samma period föregående år beror främst på vinstavräknade projekt under

perioden. Totalt vinstavräknades 663 lägenheter, 500 hotellrum och 60 vårdboenden under perioden, att jämföra med föregående period vars rörelseresultat var drivet av konverteringar av ett tidigare vinstavräknat HR-projekt samt avtal om tilläggsköpeskilling.

Finansieringskostnaderna i kvartalet uppgår till -34 mkr (-28). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder har ökat jämfört med samma period föregående år. De räntebärande skulderna har ökat främst till följd av finansieringen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB.

Räkenskapsåret 1 januari-31 december

Nettoomsättning uppgick till 1 772 mkr (1 010) och rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 375 mkr (355). Periodens resultat efter skatt uppgick till 267 mkr (265).

Nettoomsättningen och rörelseresultatet för delårsperioden förklaras av försäljningar om 2 227 boenden (2 124). Rörelseresultatet har ökat med 20 mkr vilket främst förklaras av fler vinstavräknade enheter. Totalt uppgår omsättning från fastighetsförsäljningar till 1 338 mkr (835).

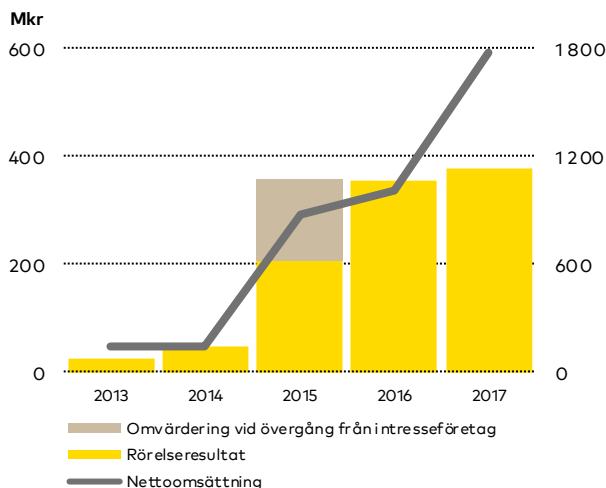
Hysesintäkterna är oförändrade på 47 mkr (47). Driftkostnader för fastigheter som genererar

hysesintäkter uppgår till -16 mkr (-16), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet är oförändrat på 31 mkr (31).

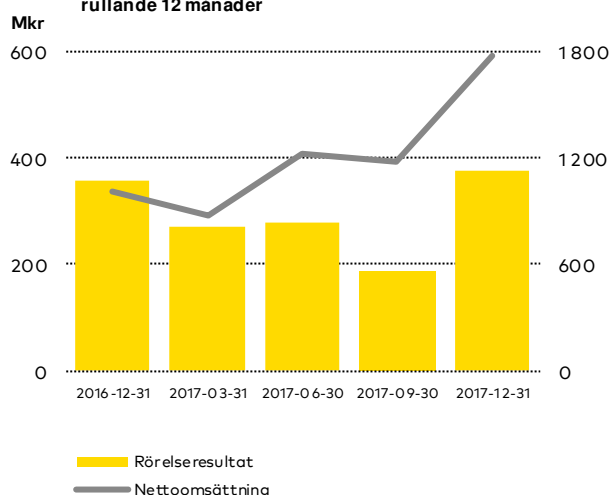
Intäkter från projektledningstjänster uppgår till 24 mkr (23), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter har bidragit med 363 mkr (105) till omsättningen. Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras av ökade leveranser till sålda projekt under produktion, främst till projekten Varvet, Segelflygaren, Gjuteriet och Lumen.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen samt genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -41 mkr (-27). Resultat från intressebolag försämrades till -9 mkr (14), vilket huvudsakligen förklaras av det negativa resultatet från delägandet i Sollentuna Stinsen JV AB om -11 mkr (-), vilket är enligt projektutvecklingsplanen. Utöver resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB har Kanikenäsvarvet Bostad HB bidragit med 3 mkr (-) till resultatet från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Finansnetto

Finansnettot uppgick till -109 mkr (-90). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 267 mkr (265) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter. Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt då vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har ökat till 3 550 mkr, jämfört med 2 755 mkr i början av året. Ökningen beror på högre andra långfristiga fordringar och övriga fordringar, vilka tillsammans ökat med 879 mkr till 1 760 mkr (881), hänförligt till erlagda handpenningar och öknings av fordringar på köpare av projekten. Av de totala fordringarna på 1 760 mkr utgör 117 mkr erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv och 1 490 mkr avser fordringar på köpare av projekten. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 423 mkr (433) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling,

slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat med 150 mkr, och uppgår till 1 310 mkr (1 160). Ökningen beror framförallt på förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som finansierades med säljarrevers om 125 mkr, bankfinansiering om 150 mkr samt likvida medel.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 1 171 mkr (998) med en soliditet om 33,0 procent (36,2). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 180 mkr (136). Den lägre soliditeten sedan årsskiftet förklaras dels av utdelning om 66 mkr till moderbolagets aktieägare och utdelning om 30 mkr till innehav utan bestämmande inflytande, dels av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter som till viss del finansierades med externa lån.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 21,0 procent, jämfört med 28,8 procent för kalenderåret 2016. Minskningen av avkastning på eget kapital jämfört med kalenderåret 2016 förklaras främst av ett högre genomsnittligt eget kapital.

Räntebärande skulder

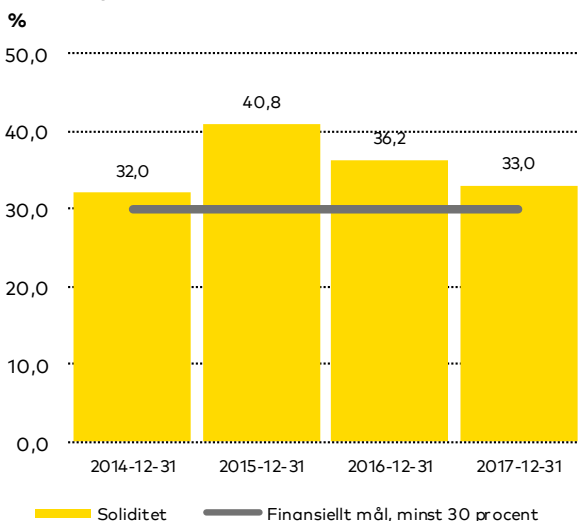
Tillgång till kapital är en förutsättning för att Magnolia Bostad ska kunna fortsätta skapa långsiktigt värde genom förvärv av byggrätter. Magnolia Bostad analyserar kontinuerligt möjligheten att diversifiera sin finansieringsbas.

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive en erhållen räntebärande handpenning från Slättö, uppgick per den 31 december 2017 till 2 073 mkr (1 505).

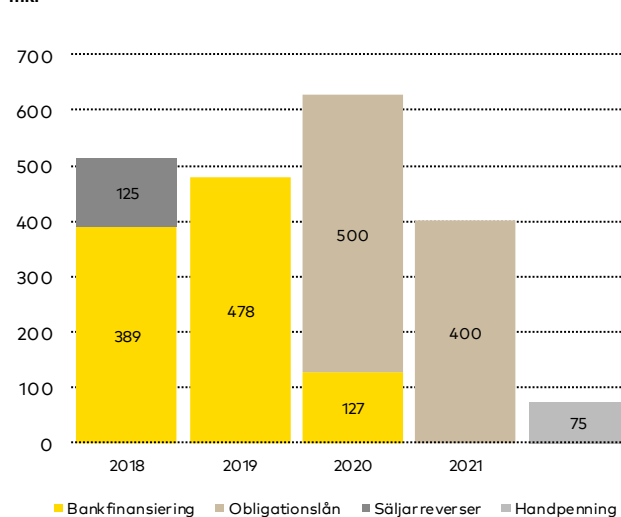
Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av bankfinansiering om 994 mkr, varav 706 mkr med pant i fastighet, och obligationslån om 900 mkr nominellt. Bokfört värde för bankfinansiering uppgår till 990 mkr och för obligationslån uppgår bokfört värde till 883 mkr.

Resterande skulder utgörs av säljarreverser om 125 mkr samt erhållen handpenning från Slättö om 75 mkr. Efter avdrag för likvida medel om 208 mkr (507) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 865 mkr (998).

Soliditet, procent



Förfallostruktur nominella belopp, mkr



Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till -109 mkr (-90). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta på nominella lånebelopp 5,5 procent jämfört med 5,4 procent vid föregående årsskifte. Inklusive upplösning av erlagda förskottsavgifter uppgår den genomsnittliga effektiva räntan vid kvartalets utgång till 5,9 procent. Ökningen av finansieringskostnaderna beror främst på att räntebärande skulder ökat med 568 mkr till 2 073 mkr, jämfört med 1 505 vid ingången av 2017.

Räntetäckningsgraden uppgår till 3,3 ggr jämfört med 3,8 ggr för 2016. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år per den 31 december 2017, en minskning jämfört med 2,9 år per den 31 december 2016.

Obligationslån

Magnolia Bostad har två utestående obligationer. En säkerställd obligation om 500 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, samt en icke-säkerställd obligation om 400 mkr nominellt, under ett ramverk om 1 mdkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2021.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -291 mkr (-90), vilket främst förklaras av att en stor del av resultatet består av resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter vilket inte påverkar kassaflödet i samband med vinstavräkning av projekten.

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital uppgår till -326 mkr (68), vilket till stor del förklaras av kassaflöde från ökningen av exploaterings- och projektfastigheter -156 mkr (119) samt kassaflöde från ökningen av rörelsefordringar om -194 mkr (-4). Ökningen av exploaterings- och projektfastigheter är främst till följd av kassaflödet från förvärvet av projektportföljen i Svenska Vårdfastigheter. Ökningen av rörelsefordringar beror främst på erlagda handpenningar för ej tillträdade projekt, vilket påverkat kassaflödet med -77 mkr samt ökningen av kundfordringar vilket påverkat kassaflödet med -30 mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -617 mkr (-22).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -13 mkr (-101) där förvärvet av intressebolaget Sollentuna Stinsen JV AB

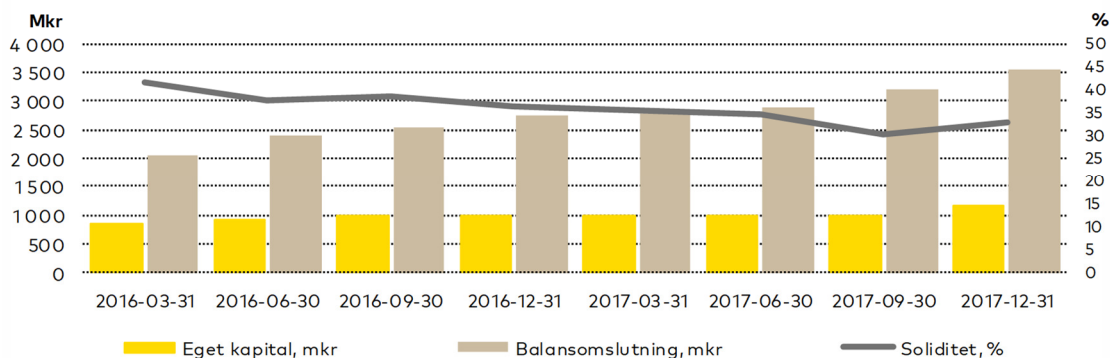
påverkade kassaflödet med 100 mkr föregående år.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 332 mkr (437) påverkat av upptagna lån om 597 mkr (1 059), amorteringar av lån om -200 mkr (-584) samt utbetald utdelning om -66 mkr (-38). Likvida medel per den 31 december 2017 uppgick till 208 mkr (507). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 332 mkr per den 31 december 2017.

Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument utom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 870 mkr jämfört med bokfört värde om 883 mkr. Den 31 december 2016 uppgick verkligt värde för obligationslånen till 923 mkr jämfört med bokfört värde om 876 mkr. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 och derivat har värderats till verkligt värde över resultatet enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet



Marknad

Marknadens utveckling

En stark decembermånad på fastighetstransaktionsmarknaden bidrog till att slutvolymen för helåret 2017, enligt fastighetskonsulten Newsec, landade på 147,5 mdkr (för transaktioner över 40 mkr). Den totala transaktionsvolymen är lägre än 2016 års rekordvolym om 201 mdkr, men ligger i linje med 2015 års volym (147 mdkr). December var en intensiv transaktionsmånad där den totala transaktionsvolymen uppgick till 28,4 mdkr, något lägre än fjolårets decembermånad (30,4 mdkr).

Det segment som omsatte mest under 2017 var bostäder med 26 procent av transaktionsvolymen, motsvarande 38 mdkr. Kontorssegmentet har under året tappat mot övriga segment och stod under året för endast 17 procent av volymen, vilket är den lägsta andel för kontor som Newsec uppmätt. Handelssegmentet stod för 18 procent av årets totala transaktionsvolym.

Under året är den största andelen av transaktionsvolymen förlagd till Stockholm (37 procent) följt av kategorin övriga större städer som exempelvis Umeå, Uppsala och Linköping (23 procent).

Hyresrätter

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk.

För centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö är det främst kvadratmeterpriset för bostadsrätter i samma område som styr marknadsvärdet, till följd av ombildningsmöjligheten. För dessa bostadsfastigheter uppskattas direktavkastningskravet av Newsec till 1,45 procent, 1,65 procent och 2,40 procent för de bästa bostadslägena i Stockholm, Göteborg och Malmö. Newsec har dock observerat transaktioner under dessa direktavkastningsnivåer i flera fall.

Bostadsrätter

Under det fjärde kvartalet noterades en prisnedgång på bostadsmarknaden i hela Sverige. Sett till riket föll priserna på bostadsrätter enligt Mäklarstatistik med 3 procent under kvartalet, medan nedgången för helåret uppgår till 2 procent.

För Stor-Stockholm redovisas nedgångar om 7 och 6 procent för kvartalet respektive helåret. Vad gäller centrala Stockholm har priserna minskat med 8 procent under årets tre sista månader och med 5 procent under den gångna tolv månadersperioden.

Även i Göteborg och Malmö märks nedgångar under det fjärde kvartalet, även om prisutvecklingen sett till helåret är positiv. Priserna i Stor-Göteborg har minskat med 6 procent under kvartalet och ökat med 4 procent under helåret, motsvarande siffror för centrala Göteborg är -6 respektive +3 procent. För Stor-Malmö redovisas en nedgång om 8 procent för kvartalet och en uppgång om 8 procent för helåret. Motsvarande siffror för centrala Malmö är -4 respektive +5 procent.

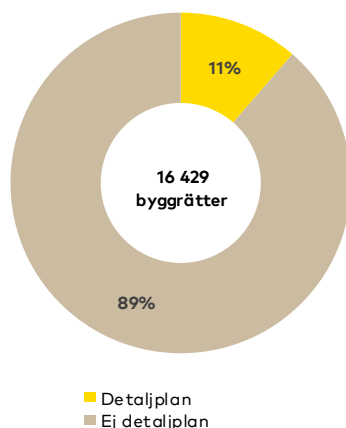
Trots de senaste månadernas negativa prisutveckling görs det enligt Mäklarstatistik många affärer. I riket gjordes fler bostadsrätts- och villaaffärer både på helårsbasis, under sista kvartalet och i december jämfört med samma perioder 2016. Det totala antalet bostadsrättsförsäljningar under 2017 var 106 200, en ökning med 4 procent jämfört med 2016.

Projekt

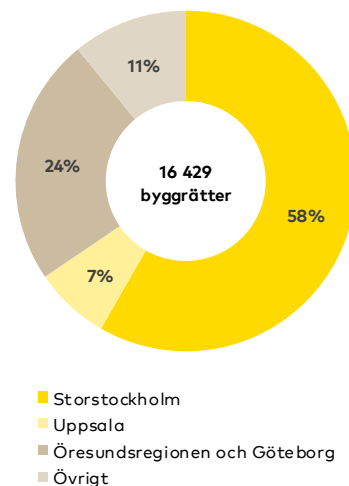
Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter. Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner, och även institutionella placerare, efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis student- och vårdboenden. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om 10 procent för hyresrättsaffärer, 15 procent för hotellaffärer samt 20 procent för vårdboenden och bostadsrättsaffärer.

Andel av projektportföljen med detaljplan



Geografisk fördelning projektportfölj

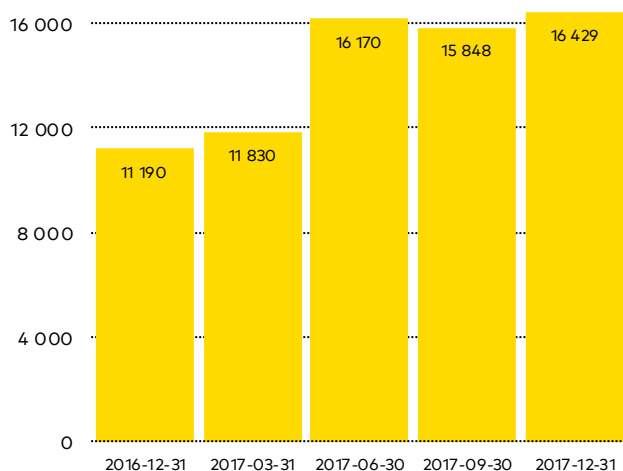


Per den 31 december 2017 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 16 429 bedömda byggrätter. Vid utgången av samma period uppgick antalet sålda boenden under produktion till 5 849 stycken.

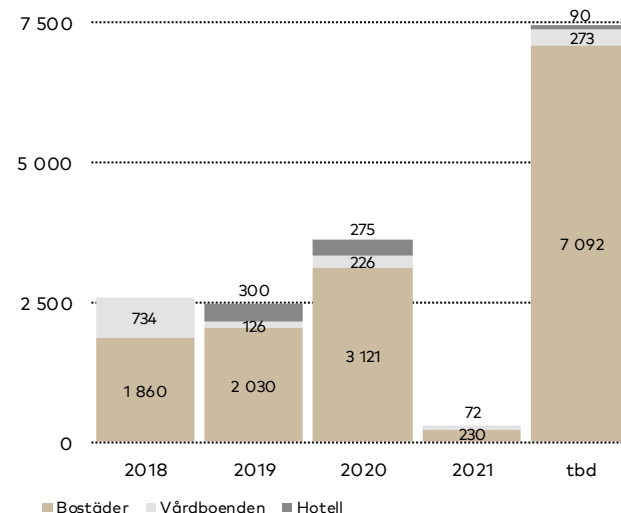
Under räkenskapsåret 2017 har bolaget tecknat avtal om förvärv av 7 501 bedömda byggrätter i bland

annat Hyllie, Stockholm, Huddinge och Nynäshamn. I juni tecknades avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB med totalt cirka 825 bedömda boenden i projektportföljen vilka tillträdades i juli 2017. I december genomförde bolaget även sina första hotellaffärer om sammanlagt 500 rum. Under 2017 har tio projekt om 2 227 boenden sålts.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



Bedömda produktionsstartar i projektportföljen (ej sålda projekt), antal byggrätter



Förvärv 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Bredängshöjden	Stockholm	B	750
2	Kvarnsjödal	Botkyrka	B/V	2 000
2	Vårby Bryggör	Huddinge	B/V/H	1 800
2	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	B	220
2	Fyren, etapp 2	Nynäshamn	B	230
2	Terra Nova	Visby	V	60
2	Täljöviken	Stockholm	V	55
2	Partilleport	Göteborg	V	55
2	Allarp Laholm	Laholm	V	55
2	Visborg	Visby	V	55
2	Nyponrosen 5	Helsingborg	V	125
2	Gyllehemmet 1	Borlänge	V	55
2	Gyllehemmet 2	Borlänge	V	110
2	Österhagen	Stockholm	V	70
2	Erstavik	Stockholm	V	70
2	Mesta	Eskilstuna	V	55
2	Hasseludden	Stockholm	V	60
4	Adjutanten	Gotland	V	68
4	Mossenskolan	Motala	V	54
4	Drottninghög	Stockholm	V	100
4	Hotell Resecentrum	Halmstad	H	240
4	Hotell Brunshög	Lund	H	260
4	Hyllie Valhall	Malmö	B	427
4	Ystad trädgårdsstad	Ystad	V	100
4	Hammarby-Smedby	Upplands Väsby	V	72
4	Skärholmen	Stockholm	B	85
4	Skarpnäcksgård	Stockholm	B	50
4	Årstaberg 1	Stockholm	B	100
4	Årstaberg 2	Stockholm	B	120
				7 501

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

Försäljningar 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	Antal boenden
1	Sländan, etapp 2	Södertälje	Viva Bostad	130
2	Senapfabriken, etapp 2 södra	Uppsala	Heimstaden Bostad	325
2	Senapfabriken, etapp 2 norra	Uppsala	Slättö	325
3	Varvet Townhose	Karlstad	Brf	4 ¹⁾
3	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	Viva Bostad	220
4	Fyren, etapp 2	Nynäshamn	SEB Domestica IV	236
4	Hotell Resecentrum	Halmstad	Alecta	240
4	Hotell Brunshög	Lund	Alecta	260
4	Hyllie Valhall	Malmö	Vault Investment Partners	427
4	Terra Nova	Visby	M&G	60
				2 227

¹⁾ Av totalt 8 bostadsrätter

Händelser under fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet 2017 förvärvades 1 676 bedömda byggrätter och fem projekt om totalt 1 223 boenden såldes.

Under kvartalet vinstavräknades projektet Fyren etapp 2 som offentliggjordes i september 2017. Antalet sålda hyresrätter som omvandlats till

bostadsrätter i samarbete med köparen uppgick under kvartalet till tre stycken.

Projektportfölj

I tabellerna på sid 10-11 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj per den 31 december 2017 som består av 58 stycken kommande, ännu ej sålda projekt (intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej). Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 10-11 till 90 procent, om annat ej anges.

Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Adjutanten ⁴	A7 området, Gotland	V	68	4 200		2018	2018	PEAB (E)
Täljöviken ⁴	Näs 7:7, Stockholm	V	55	4 850		2018	2019	
Partilleport ⁵	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100		2018	2019	Consto (E)
Allarp Laholm ⁵	Allarp 2:468, Helsingborg	V	54	3 850		2018	2019	
Visborg ⁴	Skenet 3, Visby	V	58	3 950		2018	2019	
Nypronrosen ⁵	Nypronrosen 5, Helsingborg	V	125	8 360		2018	2019	
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	B	110	5 200		2018	2019	Serneke (E)
Gyllehemmet ⁴	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500		2018	2019	
Mossenskolan ⁸	Mossenskolan 3, Motala	V	54	4 400		2018	2019	
Konstnären	Östra Sala Backe, E2, kv 5, Uppsala	B	120	5 500		2018	2020	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna	B	210	12 000		2018	2020	Consto ramavtal (E)
Ängloket	Ängby 1:1, Knivsta	B	250	14 000		2018	2020	Consto ramavtal (E)
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000		2018	2020	
Hasseludden ⁴	Hasseludden 1:79, Stockholm	V	60	4 300		2018	2020	
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	B	125	7 500		2018	2020	Serneke (E)
Gjuteriet, etapp 2	Nätet 15, Eskilstuna	B	100	5 800		2018	2020	
Slipsen, etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900		2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 1 ²	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 400		2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 mfl, Örebro	B	130	7 500		2018	2020	
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	B	275	12 670		2018	2020	
Drottninghög ⁸	Drottninghög södra 3 & del av eskadern 1, Helsingborg	V	100	8 100		2018	2020	
Österhagen ⁴	Länna 4:7, Stockholm	V	72	5 040		2019	2020	
Mesta ⁴	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950		2019	2020	
Frihamnen ⁷	Del av Lundbyvassen 736:168 , Göteborg	H	300	12 000		2019	2021	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900		2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200		2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500		2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000		2019	2022	Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400		2019	2022	Slättö ramavtal, del av projekt (K)

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA/ BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Norrtälje Hamn, etapp 2 ²	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 3 ²	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	150	7 600	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Slättö ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	240	18 000	●	2019	2021	
Hammarby- Smedby ⁸	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands-Väsby	V	72	7 700	●	2020	2021	
Ystad trädgårdstad ⁹	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	2020	2021	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2020	2022	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2020	2022	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2020	2022	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2020	2023	
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B/V/H	800	42 000	●	2020	2023	Consto (E)
Slipsen, etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2020	2024	Slättö ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2020	2024	
Södra Häggviks Gårdar ¹	Stinsen 2, Sollentuna	B	1 500	94 000	●	2020	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Erstavik ⁵	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	2021	2022	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2021	2023	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	300	20 000	●	tbd ⁶	-	
Instrumentet ³	Instrumentet 2, Stockholm	B	100	4 700	●	tbd ⁶	-	
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal (K)
Skogskarlen ³	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd ⁶	-	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B/V	1 300	58 500	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B/V	2 000	130 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Vårby Bryggor	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B/V/H	1 800	85 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Skärholmen ⁴	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	tbd ⁶	-	
Skarpnäcksgård 1:1 ⁴	Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	50	3 500	●	tbd ⁶	-	
Årstaberget 1 ⁴	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd ⁶	-	
Årstaberget 2 ⁴	Årsta 1:1, Stockholm	B	120	7 500	●	tbd ⁶	-	
Sum^{ma}			16 429	916 650				

1) Magnolia Bostad äger 45 % av JV. Magnolia Bostads andel av utvecklingsvinst uppgår till 90 %.

2) Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

3) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 100 %.

4) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

5) Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 %.

6) För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

7) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

8) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2%.

9) Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 39,1%.

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

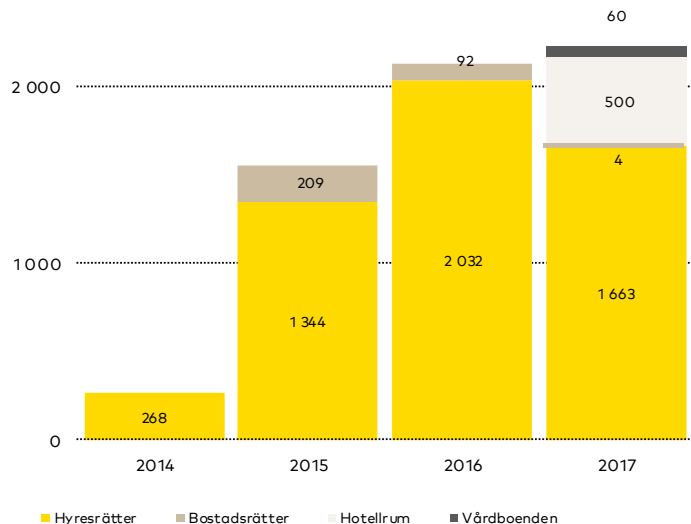
Sålda projekt under produktion

Per den 31 december 2017 hade Magnolia Bostad 25 projekt under produktion om totalt 5 853 boenden. Av dessa var 5 849 sålda och vinstavräknande. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,9 procent. Under perioden har två projekt färdigställts och slutavräknats.

Under räkenskapsåret 2017 såldes och vinstavräknades 10 projekt omfattande 2 227 boenden. Utöver detta har även den sista lägenheten i projektet M6 i Stockholm vinstavräknats.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av, och i samarbete med, köparen sälja delar av projekten som bostadsrätter. Under 2017 har Magnolia Bostad sålt och vinstavräknat 119 omvandlade bostadsrätter.

Sålda boenden, utfall



Omvandlingar i sålda hyresrättsprojekt 2017

Projekt	Ort	Antal omvandlade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Slipen	Karlstad	32	Slättö
Gjuteriet, #1	Eskilstuna	49	Slättö
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	38	Slättö
Summa		119	

Avslutade projekt 2017

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal bostäder	Köpare
Nya Parken Allé	Norrköping	HR	268	SEB Domestic II
M6	Stockholm	BR	55	Brf
Summa			323	

Sålda projekt under produktion

I projekt nedan uppgår Magnolia Bostads andel av resultatet till 90 procent, om annat ej anges.

Projekt	Fastighet, kommun	Ägande- form	Sålda boenden under produktion	BOA/LOA /BRA (kvm)	Ej sålda bostäder under produktion	Produkti- onsstart	Färdig- ställande	Köpare	Totalentre prenad
Lumen ²	Trapphuset 1, Sollentuna	BR	90	4 750	0	2015	2017	Brf	Wästbygg
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö	Consto
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta	Skanska
Nyby Lilium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Varvet	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö	Consto
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Senapsfabriken, etapp 1 ¹	Kungsängen 25:1, kv 2, Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Nätet 7&8, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö	Consto
Terra Nova ⁴	Kopparslagaren 2, Visby	V	60	3 780	0	2017	2018	M&G	PEAB
Varvet Townhouse	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	4	700	4	2017	2018	Brf	Consto
Sländan, etapp 2	Sländan 7, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600	0	2017	2020	SEB Domestica IV	Consto
Hotell Resecentrum ⁴	Kilot 2, Halmstad	H	240	9 500	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Brunnshög ⁴	Morgonen 1, Lund	H	260	8 900	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hyllie Valhall ³	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000	0	2017	2021	Vault investment partners	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2022	Slättö ramavtal	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Summa			5 849	265 230	4				

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 100 %.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

⁴⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, V=Vård, H=Hotell

Aktien

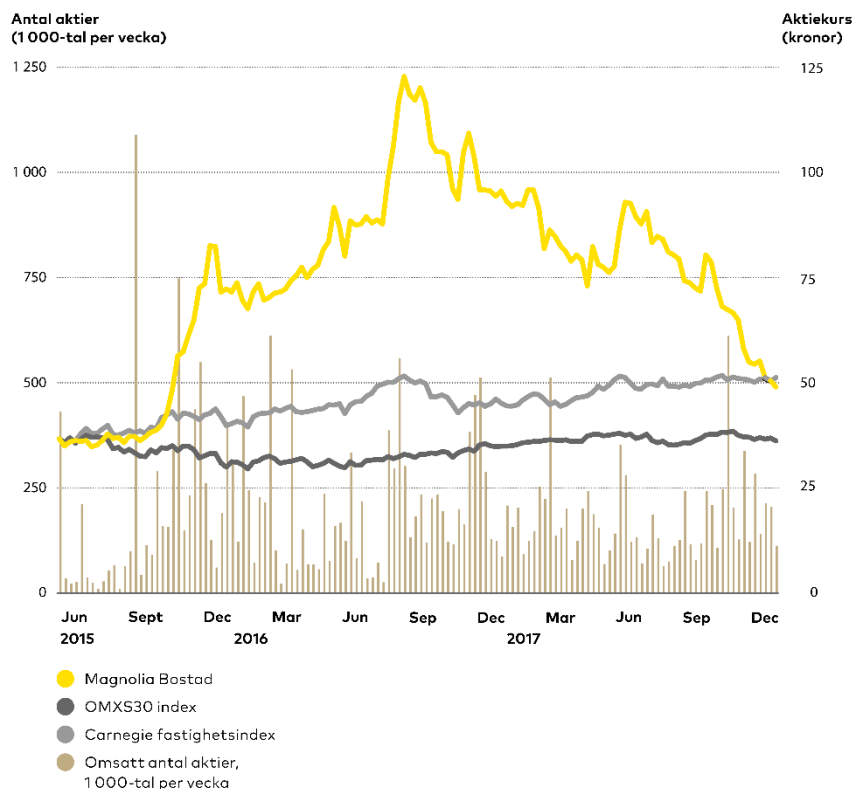
Magnolia Bostad ägs till 56,38 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 december 2017 uppgick antalet aktieägare till 4 803 (3 455). Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Aktien noterades på Nasdaq First North i juni 2015 och handlas under kortnamnet MAG. Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North. Från den 31 mars 2017 är aktien föremål för handel på Nasdaq First North Premier. Under 2018 planerar Magnolia Bostad att ansöka om notering för aktien på Nasdaq Stockholm.

Betalkursen vid stängning den 29 december 2017 var 50 kr. I genomsnitt genomfördes 159 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 29 december 2017 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,9 mkr.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Samtliga teckningsoptioner är kvar i dotterbolagets ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram. Under fjärde kvartalet har styrelsen fattat beslut om att förlänga anmälningsfristen för programmet fram till och med årsstämman 2018.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2017		2016	
	31 dec	Helår	31 dec	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Utdelning

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt.

Inför årsstämman 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75) motsvarande, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,5 procent (1,8) av Magnolia Bostads aktiekurs per 31 december 2017.

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 december 2017

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1-500	3 997	Juridiska personer	226	Sverige	4 696
501-1 000	317			Övriga Norden	46
1 001-2 000	181	Privatpersoner, män	3 145	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	51
2 001-5 000	162	Privatpersoner, kvinnor	1 432	USA	5
5 001-10 000	74			Övriga världen	5
10 001-50 000	44	Totalt	4 803		
50 001-	28				
Totalt	4 803	varav Sverigeboende	4 696	Totalt	4 803

Största aktieägarna per den 31 december 2017

Aktieägare	Antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
F. Holmström Fastigheter	21 323 837	56,38%	56,38%
Danica Pension	3 127 991	8,27%	8,27%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 635 908	6,97%	6,97%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 571 379	4,15%	4,15%
Svolder Aktiebolag	1 394 009	3,69%	3,69%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	668 156	1,77%	1,77%
Dahlin, Martin	581 611	1,54%	1,54%
Swedbank Robur Fonder	460 437	1,22%	1,22%
Larsson, John	388 540	1,03%	1,03%
Cliens Sverige Fokus	360 000	0,95%	0,95%
Summa 10 största ägarna	32 511 868	85,97%	85,97%
Övriga aktieägare	5 310 415	14,03%	14,03%
Totalt	37 822 283	100,00%	100,00%



Finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	718	124	1 772	1 010
Produktions- och driftskostnader	-473	-86	-1 347	-642
Bruttoresultat	245	38	425	368
Central administration	-12	-10	-41	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-3	13	-9	14
Rörelseresultat	230	41	375	355
Finansiella intäkter	2	1	6	3
Finansiella kostnader	-34	-28	-115	-93
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	0	0
Resultat före skatt	198	14	267	265
Inkomstskatter	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	198	14	267	265
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	161	10	195	222
Innehav utan bestämmande inflytande	37	4	72	43
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	4,26	0,26	5,16	5,87
Efter utspädningseffekter	4,26	0,26	5,15	5,84

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Periodens resultat	198	14	267	265
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	198	14	267	265
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	161	10	195	222
Innehav utan bestämmande inflytande	37	4	72	43

Koncernens rapport över finansiell ställning

i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	6
Maskiner och inventarier	8	1
Summa materiella anläggningstillgångar	8	1
Andelar i intresseföretag och joint ventures	111	116
Fordringar hos intresseföretag	24	23
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 165	406
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 330	576
Summa anläggningstillgångar	1 345	583
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	1 310	1 160
Bostadsrätter	4	4
Kundfordringar	31	1
Fordringar hos intresseföretag	52	20
Övriga fordringar	595	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Likvida medel	208	507
Summa omsättningstillgångar	2 205	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	3 550	2 755

Koncernens rapport över finansiell ställning

i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	655	526
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	991	862
Innehav utan bestämmande inflytande	180	136
Summa eget kapital	1 171	998
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 566	1 268
Långfristiga skulder till intresseföretag	35	-
Derivat	-	-
Övriga långfristiga skulder	30	91
Summa långfristiga skulder	1 633	1 361
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	507	237
Derivat	-	0
Leverantörsskulder	16	38
Skulder till intresseföretag	1	-
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	85	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	53
Summa kortfristiga skulder	745	396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 550	2 755

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 2016-01-01	151	185	0	342	93	771
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Periodens resultat	-	-	-	222	43	265
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	0	526	136	998
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	0	526	136	998
Utdelning	-	-	0	-66	-30	-96
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Periodens resultat	-	-	0	195	72	267
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	0	655	180	1171

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	198	14	267	265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	3	-12	9	-14
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	0	2	1
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-341	-14	-575	-338
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	3	0	6	0
Betald inkomstskatt	0	-2	0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-136	-14	-291	-90
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	15	-55	-156	119
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-82	402	-194	-4
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	26	-28	24	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-177	305	-617	-22
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0	-9	-1
Investering i finansiella tillgångar	-2	-100	-3	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-100	-13	-101
Finansieringsverksamheten				
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	-	1	0
Upptagna lån	225	400	597	1 059
Amortering av låneskulder	-24	-346	-200	-584
Utbetald utdelning	-	-	-66	-38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201	54	332	437
Periodens kassaflöde	21	259	-298	314
Likvida medel vid periodens början	187	248	507	193
Likvida medel vid periodens slut	208	507	208	507

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	14	0	14	2
Summa intäkter	14	0	14	2
Central administration	-7	-3	-30	-12
Rörelseresultat	7	-3	-16	-10
Finansiella intäkter	215	5	357	41
Finansiella kostnader	-16	-11	-65	-55
Resultat efter finansiella poster	206	-9	276	-24
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	206	-9	276	-24

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Periodens resultat	206	-9	276	-24
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	206	-9	276	-24

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	154	349
Summa anläggningstillgångar	154	349
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 191	718
Fordringar hos intresseföretag	0	0
Övriga fordringar	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Summa kortfristiga fordringar	1 193	719
Kassa och bank	4	64
Summa omsättningstillgångar	1 197	783
SUMMA TILLGÅNGAR	1 351	1 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	451	241
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	883	876
Summa långfristiga skulder	883	876
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	15
Summa kortfristiga skulder	17	15
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 351	1 132

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. Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2016. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Kommande redovisningsprinciper

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Magnolia Bostads bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

Effekter vid övergång till IFRS 15

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden kommer att tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018 med fullständig retroaktiv omräkning.

Intäktsredovisning av

projektledningsavtal

Projektledning redovisas under IFRS 15, i likhet med nuvarande redovisningsprinciper, som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet.

Intäktsredovisning av

projektutveckling

Under IFRS 15 sker intäktsredovisning för projektutveckling när kontrollen har övergått till köparen. Koncernen bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning under IFRS 15 är oförändrad jämfört med tidigare principer och att kontrollen har övergått till köparen när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotellprojekt och vårdboenden är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut.

En del av intäkten redovisades även enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper först då utfallet av viss osäkerhet, såsom vakansrisk och eventuell risk i totalentreprenaden, är känt och osäkerheten i den rörliga delen av transaktionspriset har upphört. Från och med 2016 beaktas under tidigare tillämpade redovisningsprinciper även eventuell osäkerhet avseende planrisk vid bedömningen av det rörliga ersättningsbeloppet.

Övergången till IFRS 15 leder till en viss omfördelning över tid för intäkter i projekt intäktsredovisade innan bedömningarna och uppskattningarna kopplade till planrisken infördes 2016. Vid intäktsredovisning innan 2016 beaktades inte eventuell osäkerhet avseende planrisk, vilket, vid retroaktiv tillämpning av IFRS 15 har lett till en lägre initial intäkt i vissa projekt avräknade under 2015.

För bostadsrättsprojekt bedöms övergången till IFRS 15 inte få några effekter.

Ackumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För sammanställning av effekter på koncernens resultaträkning och balansräkning vid tillämpning av IFRS 15, se tabeller på efterföljande sidor. Denna analys baseras på aktuell tillgänglig information och kan komma att ändras på grund av information som blir tillgänglig under 2018.

Resultaträkning 2015

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	876	-63	813
Produktions- och driftkostnader	-657	-	-657
Bruttoresultat	219	-63	156
Centrala administration	-13	-	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	-	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	153	-	153
Rörelseresultat	359	-63	296
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-52	-	-52
Resultat före skatt	308	-63	245
Inkomstskatt	-1	-	-1
Årets resultat	308	-63	245

Resultaträkning 2016

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 010	54	1 064
Produktions- och driftkostnader	-642	-	-642
Bruttoresultat	368	54	422
Centrala administration	-27	-	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	14	-	14
Rörelseresultat	355	54	409
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-93	-	-93
Resultat före skatt	265	54	319
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	265	54	319

Resultaträkning 2017

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 772	9	1 781
Produktions- och driftkostnader	-1 347	-	-1 347
Bruttoresultat	425	9	434
Centrala administration	-41	-	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-9	-	-9
Rörelseresultat	375	9	384
Finansiella intäkter	6	-	6
Finansiella kostnader	-115	-	-115
Resultat före skatt	267	9	276
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	267	9	276

Balansräkning 2015-01-01

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	15	-	15
Andra anläggningstillgångar	109	-	109
Summa anläggningstillgångar	124	-	124
Summa omsättningstillgångar	671	-	671
Summa tillgångar	794	-	794
Eget kapital	253	-	253
Summa avsättningar/långfristiga skulder	494	-	494
Kortfristiga skulder	46	-	46
Summa eget kapital och skulder	794	-	794

Balansräkning 2015-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	274	-63	216
Andra anläggningstillgångar	64	-	64
Summa anläggningstillgångar	342	-63	279
Summa omsättningstillgångar	1 546	-	1 546
Summa tillgångar	1 888	-63	1 825
Eget kapital	771	-63	708
Summa avsättningar/långfristiga skulder	843	-	843
Kortfristiga skulder	274	-	274
Summa eget kapital och skulder	1 888	-63	1 825

Balansräkning 2016-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	406	-9	397
Andra anläggningstillgångar	177	-	177
Summa anläggningstillgångar	583	-9	574
Summa omsättningstillgångar	2 172	-	2 172
Summa tillgångar	2 755	-9	2 746
Eget kapital	998	-9	989
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 361	-	1 361
Kortfristiga skulder	396	-	396
Summa eget kapital och skulder	2 755	-9	2 746

Balansräkning 2017-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	1 165	-	1 165
Andra anläggningstillgångar	180	-	180
Summa anläggningstillgångar	1 345	-	1 345
Summa omsättningstillgångar	2 205	-	2 205
Summa tillgångar	3 550	-	3 550
Eget kapital	1 171	-	1 171
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 633	-	1 633
Kortfristiga skulder	745	-	745
Summa eget kapital och skulder	3 550	-	3 550

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS
Ingående balans 2015-01-01	253	-	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-38	-	-38
Nyemission	193	-	193
Emissionskostnad	-13	-	-13
Förärv av dotterföretag	74	-	74
Utdelning	-6	-	-6
Årets resultat	308	-63	245
Utgående balans 2015-12-31	771	-63	708

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2016.

Närstående transaktioner

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. 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.

Magnolia Bostad och verkställande direktörens bolag Fredrik Lidjan AB (FLAB) har, efter beslut på extra bolagsstämma den 13 oktober 2017, träffat en ny överenskommelse om framtida samarbeten.

Överenskommelsen innebär att samtliga nya projekt som förvärfvas av Magnolia Bostad tecknas av ett dotterbolag i koncernen där Fredrik Lidjan via Fredrik Lidjan AB har en ägarandel om 8 procent och Magnolia Bostad en ägarandel om 92 procent.

För ytterligare information se dokumentation från extra bolagsstämma 13 oktober 2017 på www.magnoliabostad.se under avsnittet Bolagsstämmor.

Utöver detta har verkställande direktören under 2016 fakturerat för sin ersättning som verkställande direktör men sedan 1 januari 2017 är Fredrik Lidjan anställd i Magnolia Bostad som verkställande direktör.

Intressebolaget Donatus AB, vilket förvärfvades som en del av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, har fakturerat koncernen 24 mkr för entreprenadtjänster.

Styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Under 2017 har Magnolia Bostad avyttrat projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare har Magnolia Bostad under året avyttrat projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande.

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 66 samt not 4, not 9 och not 36 i årsredovisningen 2016 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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt årsredovisningen sidorna 68 – 69 och not 3.

Hållbarhet

Magnolia Bostad arbetar för en hållbar utveckling och minskad miljö- och klimatpåverkan genom att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. 2017 utgjorde ett viktigt steg i att fördjupa och förankra hållbarhetsarbetet. Under verksamhetsåret har Magnolia Bostad genomfört en intressentdialog samt identifierat väsentliga aspekter som ligger till grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet. Vidare har ett långsiktigt hållbarhetsprogram, som kommer att redovisas i årsredovisningen för 2017, arbetats fram. Hållbarhetsfrågor är en självklar del av Magnolia Bostads verksamhet och bostadsaffär. Att tänka långsiktigt handlar inte bara om att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara hus och stadsdelar - det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Organisation

Magnolia Bostad har en snabbriktig och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Projektutveckling, Finans och Marknad och Kommunikation. Bolagets organisation bestod per 31 december 2017 av 61 (40) anställda. Av antalet anställda var 33 (21) kvinnor och 28 (19) män vid kontor i Stockholm och Helsingborg.

Under 2017 utökades ledningsgruppen med två personer och bestod vid årsskiftet av åtta personer. För ytterligare information om Magnolia Bostads ledningsgrupp se www.magnoliabostad.se.

Årsstämma

Magnolia Bostad ABs årsstämma äger rum den 27 april 2018, kl 14.00 på Berns, Berzeli Park, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 26 mars 2018. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Magnolia Bostads hemsida, www.magnoliabostad.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Dagens Industri. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida senast den 26 mars 2018. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida, www.magnoliabostad.se, samt på bolagets huvudkontor på Sturegatan 6, Stockholm, Sverige, under v.12 2018.

Utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per aktie (1,75). Avstämningsdag föreslås vara 2 maj 2018 med beräknad utbetalningsdag den 7 maj 2018.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Stockholm den 22 februari 2018,

Magnolia Bostad AB

Styrelsen

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

Kvartalsöversikt

		2017				2016		2015
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Nettoomsättning, mkr	718	193	790	71	124	242	434	210
Rörelseresultat, mkr	230	7	125	14	41	99	116	100
Resultat efter skatt, mkr	198	-22	101	-9	14	78	85	86
Resultat per aktie, kr 1)	4,26	-0,53	1,64	-0,20	0,26	1,86	1,71	2,02
Eget kapital , mkr	991	974	995	990	998	985	906	857
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	26,20	21,97	22,50	22,61	22,79	22,54	20,67	19,96
Avkastning på eget kapital, %	17,7	-2,4	7,3	-0,9	1,2	8,6	8,5	10,7
Soliditet, %	33,0	30,3	34,4	35,6	36,2	38,7	37,8	41,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-177	-220	165	-384	305	-70	-235	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-4,7	-5,8	4,3	-10,2	8,1	-1,8	-6,2	-0,6
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 ²⁾	37 822 283	37 822 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283

1) Exklusive minoritet

2) 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

Alla belopp är omräknade enligt IFRS

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.

Resultat efter finansiella poster

Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Rörelsemarginal, %

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Rörelseresultat

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

Soliditet, %

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

Vinstmarginal, %

Årets resultat i procent av nettoomsättning.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till "ESMA-nyckeltal" på Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Definitioner, övriga

Bedömd bruttoarea, BOA

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter.

Försäljningsgrad

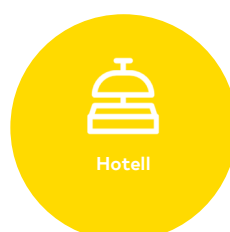
Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.



Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, främst hyresrätter och bostadsrätter, i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden och tillväxtorter. Vi sätter boendet i fokus: Genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida, samtida arkitektur och väl genomförda projekt som skapar ett attraktivt erbjudande för landets kommuner och våra investerare. Våra hus ska stå i många generationer.

Affärsidé

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

Mål:

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Verksamhetsmål

- Möjlighet att produktionsstarta 3 000 bostäder per år från och med 2018.

Hållbarhetsmål

- Certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver i alla våra projekt.

Strategi

Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning. Fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget.

Tillväxt ska ske med god lönsamhet. För ytterligare information om bolagets strategi och affärsmodell se sid 10-11 i Magnolia Bostads Årsredovisning för 2016.

Utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt.

Vår värdegrund är vår kompass

De grundpelare som vi bygger Magnolia Bostad på är: Nyttänkande, Ambition och Medvetenhet. Det innebär att vi har viljan att förändra och utmana det traditionella. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att optimera vår produktivitet – ordning och reda i allt från planering till inflyttning. Vår företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik.

Finansiell kalender

- Årsredovisning 2017: v 12 2018
- Delårsrapport januari – mars 2018: 27 april 2018
- Årsstämma 2018: 27 april 2018
- Delårsrapport januari – juni 2018: 13 juli 2018
- Delårsrapport januari – september 2018: 24 oktober 2018
- Bokslutskommuniké januari – december 2018: 22 februari 2019

Kontakt

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
fredrik.lidjan@magnoliabostad.se
070-223 43 47

Fredrik Westin
CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se
070-943 73 31

Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq First North Premier. Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt bolaget. Mer information på www.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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2018 kl. 07.45.

MAGNOLIA

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