

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Bokslutskommuniké
koncernen

1 januari –

31 december 2020

Q4

Rekordresultat helår

Januari – december 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 2 358 mkr (896).
- Rörelseresultatet uppgick till 906 mkr (366), varav 336 mkr (348) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 725 mkr (194) och resultat efter skatt uppgick till 688 mkr (157).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 17,40 kr (3,41).
- I linje med den nya utdelningspolicyn föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Oktober – december 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 572 mkr (501).
- Rörelseresultatet uppgick till 278 mkr (34), varav 239 mkr (-4) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 227 mkr (-9) och resultat efter skatt uppgick till 202 mkr (10).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 5,50 kr (0,13).

Viktiga händelser oktober – december 2020

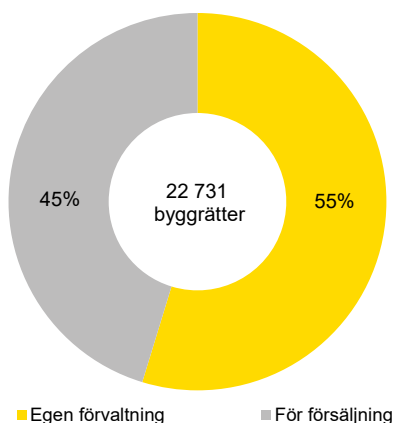
- Johan Tengelin tillträder 1 december som VD.
- Förvärvar sex projekt om 3 000 bedömda byggrätter belägna i Borås, Ystad, Göteborg och Strängnäs.

- Fördjupar samarbete med SBB genom att bilda nytt JV-bolag som förvärvar fyra projekt om cirka 2 300 bostäder från Magnolia Bostad och ett projekt om cirka 250 bostäder från SBB.
- Säljer två äldreboenden belägna i Nacka och Östersund till SBB.
- Säljer två projekt till Heimstaden Bostad: Nya Hovås om 180 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 450 mkr och Söderbymalm i Haninge om cirka 350 boenden. Projektet i Haninge utvecklades initialt för egen förvaltning och resultatet från transaktionen redovisas därmed som värdeförändring förvaltningsfastigheter.
- Säljer ett projekt i Sundbyberg om 200 hyresrätter till CBRE Global Investors. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 588 mkr.
- Extra bolagsstämma beslutar om utdelning om 2 kronor per aktie för verksamhetsåret 2019.
- Emitterar ett nytt icke-säkerställt grönt obligationslån om 550 mkr samt genomför frivilligt återköp av vissa utestående obligationer.

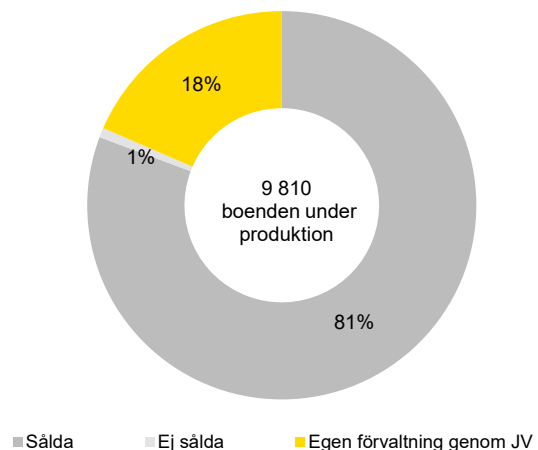
Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Nya mål och ny utdelningspolicy har antagits av styrelsen den 23 februari. Se sidan 4.

Fördelning byggrättssportfölj, andel byggrätter



Fördelning boenden under produktion med försäljningsstatus per den 31 december 2020, andel boenden



Nyckeltal koncernen⁴

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	3 599	2 678	380	1 345
Antal sålda boenden under perioden ¹	3 904	499	426	281
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 810	9 284	9 810	9 284
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	22 731	18 037	22 731	18 037
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 483	654	1 483	654
Rörelseresultat, mkr	906	366	278	34
Avkastning på eget kapital, % ²	49,4	13,2	-	-
Soliditet, %	32,7	28,1	32,7	28,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³	4,1	1,4	-	-
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ²	17,40	3,41	5,50	0,13
Eget kapital per aktie, kr ²	42,95	27,55	42,95	27,55

¹ Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

³ Beräknat på rullande 12 månader

⁴ Fr o m andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar. För ytterligare info se sid 27. För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS samt övriga definitioner, se sid 30.

VD har ordet

2020 var ett framgångsrikt år för Magnolia Bostad. Trots den pågående pandemin kunde vi leverera vårt bästa helårsresultat någonsin, expandera byggrättsportföljen och öka antalet produktionsstarter samtidigt som vi minskade nettoskuldssättningen. Genom vår lokalt förankrade affärs- och projektutvecklingsorganisation samt våra drygt 22 700 byggrätter ser vi framför oss fortsatt lönsam tillväxt i enlighet med de nya mål som styrelsen för Magnolia Bostad har fastställt.



Det gläder mig att för mitt första kvartal med Magnolia Bostad få nöjet att presentera det bästa helårsresultatet någonsin för bolaget. Detta trots att 2020 till stor del kom att präglas av den pågående covid-19-pandemin vilken på ett dramatiskt sätt förändrat alla människors vardag världen över. För Magnolia Bostads del har pandemin inneburit att vi har anpassat vårt arbetssätt och ställt om till att bli mer digitala, något jag ser kommer att gynna vår affär i framtiden.

Efterfrågan på de bostäder och samhällsfastigheter vi utvecklar var stark under året och vi sålde runt 3 900 boenden. En stor del såldes till Heimstaden Bostad i enlighet med ramavtalet med dem och vi sålde även ett stort antal boenden till nya köpare som Trenum, CBRE och SBB. Vår hotellverksamhet var av förklarliga skäl svagare och vi fick under det fjärde kvartalet ta nedskrivningar i våra två pågående hotellprojekt.

Utmärkande för våra aktiviteter under 2020 var att vi etablerade flera nya JV-bolag för utveckling av boenden för egen förvaltning. Vår avsikt är att under kommande år bygga upp ett ansenligt fastighetsbestånd.

I takt med att allt fler boenden utvecklas för egen långsiktig förvaltning så kommer värdeförändringar, vilka uppkommer främst som en naturlig följd av det kontinuerliga förädlingsarbete som pågår i projekten, att utgöra en betydande del av vårt rörelseresultat framgent.

Vi har en lokalt förankrad affärs- och projektutvecklingsorganisation som under året utökades med ett regionkontor i norra Sverige och vi har nu fem regionkontor, från Malmö i syd till Umeå i norr. Detta har tagit oss närmare varje regions lokala marknad och har ökat vår genomförandekraft i alla led från affärsgenerering till projektutveckling och genomförande.

Med nästan 3 600 produktionsstarter och drygt 2 900 färdigställanden under 2020 befäste vi vår ställning som en av Sveriges ledande samhällsutvecklare. Med detta kommer ett ansvar att bidra till en hållbar stadsutveckling, något som ligger oss varmt om hjärtat och som sedan flera år utgör en central del av vår verksamhet.

Att bygga hållbart är idag en självklarhet. Våra bostäder och stadsdelar ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara och vår ambition är att skapa goda och trygga boendemiljöer med material och byggsystem valda ur ett hållbarhets- och

livscykelperspektiv. Ett exempel på detta är vårt samarbete med Derome kring innovativt och hållbart träbyggande baserat på vår gemensamma vision om "Den hållbara trästaden".

Den gröna obligation som vi emitterade under det fjärde kvartalet ökar transparensen i vårt hållbarhetsarbete. Grön finansiering kommer att vara ett stående element i vår finansiering framöver.

Vår satsning på utveckling av fastigheter för egen förvaltning konkretiserades under året. Mot bakgrund av detta har styrelsen gjort en översyn av bolagets mål för att de bättre ska spegla den framtida affären. Med dessa mål i ryggen och med mina engagerade medarbetare så känner jag att vi går mot en riktigt spännande framtid.

Avslutningsvis önskar jag och övriga i ledningen rikta ett stort tack till alla medarbetare, kunder och samarbetspartners för att vi tillsammans under rådande pandemi funnit nya fungerande sätt att samarbeta. Nu ser vi fram emot ett händelserikt 2021 med stark utveckling av boenden för både försäljning och för egen förvaltning.

Johan Tengelin
Verkställande direktör
Februari 2021

Nya mål och ny utdelningspolicy

Mot bakgrund av Magnolia Bostads satsning på utveckling av fastigheter för egen förvaltning har styrelsen gjort en översyn av bolagets mål och utdelningspolicy för att de bättre ska avspegla den framtida affären. Målen och utdelningspolicyn antogs av styrelsen den 23 februari 2021.

Fokus skiftar nu alltmer till att kapitalisera på de senaste årens tillväxt genom att bygga värde i egen bok. Redan under 2023–2024 kommer ett större antal boenden för egen förvaltning att vara färdigställda.

Satsningen på utvecklingen av boenden för egen förvaltning påbörjades 2019 med en ambition att över tid skapa ett stabilt löpande kassaflöde och förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt. Bolagets etablerade projektutvecklingsverksamhet med utveckling av boenden för försäljning utgör tillsammans med utveckling av boenden för egen förvaltning bolagets kärnverksamhet.

I linje med nya mål som styrelsen antagit så föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020 och att kapitalet återinvesteras i verksamheten.

Verksamhetsmål:

- Magnolia Bostad ska innan slutet av 2025 inneha minst 4 000 färdigställda boenden i egen förvaltning alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om minst åtta miljarder kronor. Detta avser Magnolia Bostads egna ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag.
- Magnolia Bostad ska produktionsstarta minst 3 000 boenden per år, sett som ett genomsnitt över en konjunkturcykel.

Finansiellt mål:

- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Utdelningspolicy

I och med att Magnolia Bostad planerar för att bygga upp en betydande verksamhet av förvaltningsfastigheter under de närmaste åren har styrelsen sett över utdelningspolicyn för att anpassa den till det ökade kapitalbehovet.

Aktieutdelningen ska långsiktigt motsvara upp till 30 procent av resultatet. Magnolia Bostad kommer de närmaste åren prioritera investeringar i byggrättssportföljen samt i förvaltningsfastigheter, vilket kommer innebära ingen eller låg utdelning under denna period.

Projektet Brygghuset i Ursvik, Sundbyberg produktionsstartades under januari 2021. Här byggs ett kvarter med ca 380 hyresrätter samt lokala verksamheter och en förskola i entréplan. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras enligt miljöbyggnad Silver och taket är klätt med solpanel.



Projekthändelser under året

Förvärv

Under fjärde kvartalet förvärvades 8 projekt om totalt 3 330 bedömda byggrätter samt en förskola. Magnolia Bostad har under året förvärvat 21 projekt om drygt 8 230 byggrätter runtom i landet.

Produktionsstarter och projektförsäljningar

Under fjärde kvartalet produktionsstartades två projekt om totalt 380 boenden. Under året produktionsstartades totalt

3 599 boenden, varav 890 boenden utvecklas i egen förvaltning.

Under fjärde kvartalet såldes ett projekt om 180 boenden till Heimstaden Bostad, ett projekt om 200 boenden till CBRE Global Investors samt 46 bostadsrätter. Magnolia Bostad sålde även tre projekt som utvecklats för egen förvaltning; två samhällsfastigheter i Nacka och Östersund till SBB samt ett hyresrättsprojekt i Haninge till Heimstaden Bostad.

Under räkenskapsåret såldes totalt 3 904 boenden, varav 1 124 i tre sedan tidigare produktionsstartade projekt inom ramavtalet med Heimstaden. Härtill såldes även 71 lägenheter i redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

Förvärv 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Västra Erikslid	Skellefteå	B	300
1	Barkabystaden	Järfälla	B	350
1	Åkermynatan	Borås	B	280
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	B	458
2	Solfjädem	Örebro	B	180
2	Väsjön Norrsåtra	Sollentuna	B	210
2	Brygghuset	Sundbyberg	B	380
2	Ursvik II	Sundbyberg	B	200
2	Edvinshem 3	Ystad	B	200
3	Söderbymalm	Haninge	B	345
3	Örnäs	Upplands Bro	B	145
3	Örnäs - småhus	Upplands Bro	B	255
3	Hede	Kungsbacka	B	1 600
4	Fixfabriken	Göteborg	B	370
4	Öresjö Ångar	Borås	B	350
4	Lotsen 1	Ystad	B	470
4	Lotsen förskola	Ystad	SHF	-
4	Södra Årby 1	Strängnäs	B	1 325
4	Södra Årby 2	Strängnäs	B	485
4	Valfisker	Västerås	B, SHF	80
4	Järven	Norrköping	B	250
Summa				8 233

Produktionsstarter 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av/ Egen förvaltning	Antal boenden
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
2	Tullholmsviken 7	Karlstad	HR	Trenum	217
2	Tullholmsviken 4	Karlstad	HR	Trenum	222
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	HR	Trenum	458
2	Kajkvarteren, etapp 1	Sundsvall	HR	Heimstaden Bostad	360
2	Brygghuset	Sundbyberg	HR	Heimstaden Bostad	380
2	Västra Erikslid	Skellefteå	HR	Heimstaden Bostad	300
2	Gyllehemmet	Borlänge	SHF	SBB i Norden	101
3	Partilleport	Partille	HR	Heimstaden Bostad	231
3	Söderbymalm	Haninge	HR	Egen förvaltning	345
3	Väsjön Norrsåtra	Sollentuna	HR	Egen förvaltning	210
3	Drottningshög	Helsingborg	SHF	Egen förvaltning	129
3	Orminge Hus 1	Nacka	HR	Egen förvaltning	206
4	Nya Hovås	Göteborg	HR	Heimstaden Bostad	180
4	Ursvik II	Sundbyberg	HR	CBRE Global Investors	200
Summa					3 599

8 233

Förvärvade byggrätter



3 599

Produktionsstartade boenden



Färdigställda projekt

Under 2020 har 13 projekt om totalt 2 901 boenden färdigställts. Av dessa är samtliga hyres- och bostadsrättsprojekt miljöcertifierade eller byggda enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen.

Miljöcertifieringar

Under 2020 har vi certifierat fyra projekt enligt Miljöbyggnad Silver.

Miljörevision skedde under kvartalet i nio projekt varav fyra revisioner avsåg projektering och fem revisioner avsåg produktion. Under 2020 har därmed totalt 16 miljörevisioner genomförts, samtliga med bra resultat. Miljörevisionerna har under året till stor del utförts digitalt via Teams givet covid-19.

3 904

Sålda
boenden



Försäljningar 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Slippen	Lund	HR	Heimstaden Bostad	783
1	Edvinshem	Ystad	HR	Heimstaden Bostad	225
1	Föreställningen 1	Norrköping	HR	Heimstaden Bostad	116
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
2	Tullholmsviken 7	Karlstad	HR	Trenum	217
2	Tullholmsviken 4	Karlstad	HR	Trenum	222
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	HR	Trenum	458
2	Kajkvarteren, etapp 1	Sundsvall	HR	Heimstaden Bostad	360
2	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	24
2	Brygghuset	Sundbyberg	HR	Heimstaden Bostad	380
2	Västra Erikslid	Skellefteå	HR	Heimstaden Bostad	300
2	Gyllehemmet	Borlänge	SHF	SBB i Norden	101
3	Partilleport	Partille	HR	Heimstaden Bostad	231
3	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	1
4	Nya Hovås	Göteborg	HR	Heimstaden Bostad	180
4	Ursvik II	Sundbyberg	HR	CBRE Global Investors	200
4	Ophelias Brygga	Helsingborg	BR	Brf	46
Summa					3 904

2 901

Färdigställda
boenden



Färdigställda boenden 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Senapsfabriken, etapp 1	Uppsala	HR	SEB Domestica III	455
1	Nyby Lilium, etapp 1	Uppsala	HR	SEB Domestica II	300
1	Tegelslagaren	Vallentuna	HR	SEB Domestica II	155
1	Tegelmästaren	Vallentuna	HR	SEB Domestica II	160
1	Segelflygaren	Örebro	HR	Slättö	210
1	Allarp Laholm	Helsingborg	SHF	Northern Horizon	54
2	Maria Mosaik	Helsingborg	HR	SPP Fastigheter	345
2	Sländan, etapp 1	Södertälje	HR	SPP Fastigheter	441
2	Visborg	Visby	SHF	Northern Horizon	58
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	BR	Brf	109
3	Sländan, etapp 2	Södertälje	HR	Viva Bostad	136
3	Slipen	Karlstad	HR	Slättö	216
3	Gjuteriet, etapp 1	Eskilstuna	HR	Slättö	262
Summa					2 901

16

Genomförda
miljö-
revisioner



¹ Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

B=Boenden (kommer att bli HR och/eller BR), HR= Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, SHF=Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboenden eller skola.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Nettoomsättning	2 358	896	572	501
Produktions- och driftskostnader	-1 764	-866	-568	-445
Bruttoresultat	594	30	4	56
Central administration	-98	-89	-27	-26
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	74	77	62	8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	336	348	239	-4
Rörelseresultat	906	366	278	34
Finansiella intäkter	2	17	1	6
Finansiella kostnader	-183	-189	-52	-49
Resultat före skatt	725	194	227	-9
Inkomstskatter	-37	-37	-25	19
PERIODENS RESULTAT	688	157	202	10
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	658	129	208	5
Innehav utan bestämmande inflytande	30	28	-6	5
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	17,40	3,41	5,50	0,13
Efter utspädningseffekter	17,40	3,41	5,50	0,13

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Periodens resultat	688	157	202	10
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	688	157	202	10
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	658	129	208	5
Innehav utan bestämmande inflytande	30	28	-6	5

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari – 31 december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 2 358 mkr (896) och rörelseresultatet uppgick till 906 mkr (366). Resultat före skatt uppgick till 725 mkr (194).

Intäkternas fördelning	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	1 973	484
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	1 973	484
Projektleddning	52	23
Hyra	21	16
Fakturering till projekten och övriga intäkter	312	373
Summa intäkter redovisade över tid	385	412
TOTALA INTÄKTER	2 358	896

Kassaflöde från försäljningar av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding, då Magnolia Bostad får betalt av köparen för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut. Vid försäljning av utvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde.

Övriga intäkter, såsom hyra, projektleddning och fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Antalet sålda boenden har ökat till 3 904 (499). Av periodens sålda boenden avser 2 275 boenden hyresrätter sålda till Heimstaden Bostad under ramavtal. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av projekt sålda till Heimstaden Bostad under ramavtalet uppgår till totalt cirka 4 680 mkr. Därutöver har 300 boenden i Skellefteå med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 475 mkr sålts till Heimstaden Bostad.

Utöver försäljningar till Heimstaden Bostad har 897 boenden i Karlstad med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 1 700 mkr sålts till Tre-num, 200 boenden i Sundbyberg med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 588 mkr sålts till CBRE Global Investors, 101 boenden i Borlänge med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 335 mkr sålts till SBB i Norden, 60 boenden i samhällsfastighet sålts till Heba samt 71 bostadsrätter sålts i bostadsrättsprojekten Piccolo och Ophelias Brygga.

Från och med andra kvartalet 2020 har koncernen ändrat sin princip kring konsolidering av bostadsrättsföreningar och konsoliderar numera bostadsrättsföreningar fram till att bostadsrättsköparna tillträder sina bostadsrättslägenheter. Tidpunkten för intäktsredovisning har också ändrats till när bostadsrättslägenheterna tillträds. Jämförelsesiffror för 2019 har räknats om, för mer information se sidan 27.

Under året har Magnolia Bostad haft projektförsamlingar för de två pågående hotellprojekten. Magnolia Bostad har också valt att inte förvärva fastigheten för Gamlestaden Hotell i Göteborg då

covid-19 bedöms ha påverkat möjligheterna att genomföra projektet i närtid. Göteborgs stad har därför beslutat att genomföra ny markanvisning för fastigheten för bostadsändamål och Magnolia Bostad har beslutat att skriva bort värdet för projektet. De två hotellprojekten som är under produktion har tillsammans fortfarande ett positivt totalresultat och beräknas färdigställas under 2021.

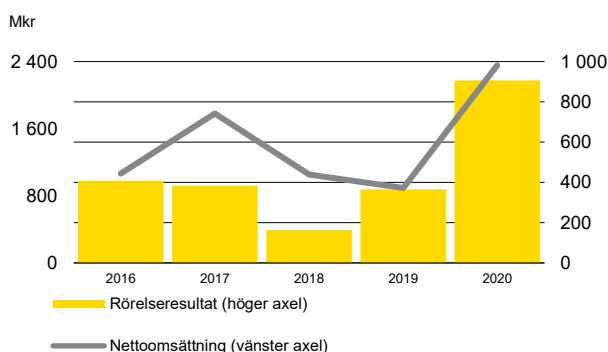
I projekten inom Senapsfabriken i Uppsala har avsättning gjorts för hyresgaranti vilken förväntas falla ut. I Uppsala har värdet på projektet Konstnären i Sala Backe skrivits ner då det inte finns förutsättningar att genomföra projektet med lönsamhet. Nedskrivning av Konstnären gjordes efter att möjligheten till att byta del av fastighet med ägare till angränsande fastigheter i området undersökts.

Resultateffekt för projektförändringar för de två pågående hotellprojekten, projektförändring i Senapsfabriken samt nedskrivning av Gamlestaden Hotell och Konstnären uppgår till totalt -119 mkr.

Utveckling driftnetto	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	13	8
Färdigställda fastigheter	2	4
Projektfastigheter	6	4
Hyresintäkter	21	16
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-4	-2
Färdigställda fastigheter	-3	-2
Projektfastigheter	-6	-5
Driftskostnader	-13	-9
DRIFTNETTO	8	7

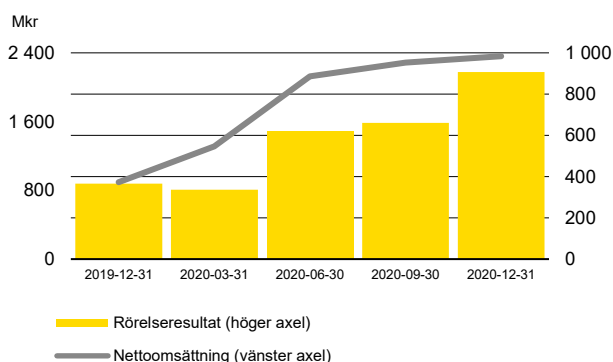
Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

2016-2018 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader

Rullande 12 månadersperioder som börjar under 2018 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar



Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -98 mkr (-89). Resultat från intressebolag uppgår till 74 mkr (77), främst påverkat av utvecklingsvinst i projektet Barkarbystaden samt projekten som utvecklas tillsammans med SBB. Därutöver påverkas resultat från intressebolag också av finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Driftnetto	-2	-5
Övriga intäkter och kostnader	-4	-6
Värdeförändringar	164	125
Finansieringskostnader	-43	-18
Skatt	-34	-25
Resultat vid avyttring	-7	6
Totalt	74	77

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 336 mkr (348). Under perioden har ett flertal projekt flyttats över till portföljen för egen långsiktig förvaltning, med konsekvensen att de värderas till verkligt värde istället för till anskaffningskostnad, vilket medfört värdeförändringar på ett antal projekt. Realiserad värdetillväxt på sålda förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 181 mkr (234).

Värdeförändringar	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förändring driftnetto	4	0
Förändring projektkostnader	-8	-4
Projektutveckling	332	359
Förändring avkastningskrav	1	13
Försäljning	32	-
Försäljning till JV	-25	-20
Totalt	336	348

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -181 mkr (-172). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,1 procent jämfört med 7,0 procent vid årsskiftet 2019/2020. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr, jämfört med 1,4 ggr för helåret 2019.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 688 mkr (157) och innehåller -37 mkr (-37) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt.

Rapportperioden 1 oktober – 31 december 2020

Nettoomsättningen uppgick till 572 mkr (501) och rörelseresultatet uppgick till 278 mkr (34). Resultat före skatt uppgick till 227 mkr (-9).

Intäkternas fördelning	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	404	282
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	404	282
Projektleddning	19	4
Hyra	5	4
Fakturerad till projekten och övriga intäkter	144	211
Summa intäkter redovisade över tid	168	219
TOTALA INTÄKTER	572	501

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 404 mkr (282) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 426 (281).

Under kvartalet såldes 200 boenden i projektet Ursvik II, med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 588 mkr, till CBRE Global Investors och 180 boenden i projektet Nya Hovås, med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 450 mkr, inom ramavtal till Heimstaden Bostad. Därutöver såldes 46 bostadsrätter i projektet Ophelias Brygga i Helsingborg.

Under kvartalet har projektförsämringar för två hotellprojekt, projektförsämringar för Senapsfabriken samt nedskrivning av värdet för projektet Gamlestaden Hotell belastat resultatet.

Kostnaden för central administration uppgår till -27 mkr (-26).

Resultat från andelar i intresseföretag och JVs uppgår till 62 mkr (8), främst påverkat av utvecklingsvinst i projekten som utvecklas i JV-bolag tillsammans med SBB.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 239 mkr (-4). För att möjliggöra fler produktionsstarter och snabbare genomförande säljs fastigheter till JV-bolag med kapitalstark partner, vilket skapar andra förutsättningar att finansiera projektens färdigställande. Realiserad värdetillväxt under kvartalet uppgår till 116 mkr, främst hänförligt till försäljningen av Söderbymalm i Haninge kommun till Heimstaden Bostad.

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -52 mkr (-49). Kvartalets finansieringskostnader belastades med 10 mkr i kostnader kopplade till förtida återköp av delar av obligationen med förfall 2021.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	6
Förvaltningsfastigheter	1 483	654
Nyttjanderättstillgångar	72	51
Maskiner och inventarier	12	12
Summa materiella anläggningstillgångar	1 567	717
Andelar i intresseföretag och joint ventures	350	188
Fordringar hos intresseföretag	45	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	31
Andra långfristiga fordringar	1 059	563
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 495	983
Summa anläggningstillgångar	3 068	1 706
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	999	1 382
Bostadsrätter	11	9
Kundfordringar	45	41
Fordringar hos intresseföretag	136	64
Övriga fordringar	742	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11
Likvida medel	277	441
Summa omsättningstillgångar	2 229	2 361
SUMMA TILLGÅNGAR	5 297	4 067

Tillgångar

Koncernens balansomsättning har ökat till 5 297 mkr, jämfört med 4 067 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 1 483 mkr (654), ökningen beror främst på omklassning från exploaterings- och projektfastigheter samt förvärv av byggrätter.

Av totalt 8 899 ej produktionsstartade byggrätter för utveckling till egen förvaltning redovisas 4 319 byggrätter på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter. Utveckling av dessa 4 319 byggrätter bedrivs i dagsläget utanför JV-bolag. Bedömt övervärde vid färdigställande av byggrätter på balansräkningen uppgår till 4,7 mkr. För projekt Vårby Udde omfattande ca 1 800 boenden finns ett försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnen detaljplan med ett JV-bolag som ägs tillsammans med SBB.

Vårby Udde har värderats till verkligt värde under kvartalet. Verkligt värde bedöms understiga införsäljningspriset då avdrag i värderingen har gjorts för detaljplanerisk. Vårby Udde står för största delen av bedömt övervärde vid färdigställande för byggrätter på balansräkningen. Övervärde överstigande införsäljningspriset avses realiseras inom JV-bolaget tillsammans med SBB. För mer

information om fastigheter som utvecklas för egen förvaltning se även sidorna 20 till 24.

Byggrätter som ej redovisas på balansräkningen utgörs av avtal som är att betrakta som optioner som exempelvis markanvisningsavtal eller andra förvärvsavtal som är villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

Förvaltningsfastigheter	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ingående redovisat värde	654	295
Omklassificeringar	543	170
Investeringar och förvärv	817	278
Värdeförändringar	360	348
Försäljning till JV	-186	-438
Avyttringar	-705	-
Utgående redovisat värde	1 483	654

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 84 mkr till 181 mkr (265). Minskningen av fordran på intressebolag förklaras främst av minskad fordran på det gemensamt ägda JV-bolaget med Slättö Core Plus Holding AB.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 801 mkr (977) utgör 1 627 mkr (812) fordringar på köpare av projekt,

främst på våra samarbetspartners bestående av fastighetsbolag och stora svenska institutioner. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 625 mkr (294) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 119 mkr (121).

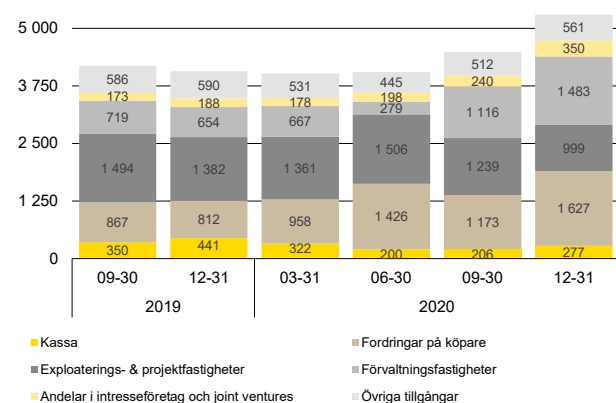
Exploaterings- och projektfastigheter har minskat till följd av omklassning till förvaltningsfastigheter av ett antal projekt och uppgår i slutet av perioden till 999 mkr (1 382).

Som exploaterings- och projektfastigheter redovisas 2 212 byggrätter på balansräkningen av 10 292 byggrätter för försäljning. På balansräkningen redovisas både tillträdade fastigheter och fastigheter vilka kontrolleras via bindande förvärvsavtal.

Byggrätter som ej redovisas på balansräkningen ägs eller kontrolleras av JV-bolag eller utgörs av avtal som är att betrakta som optioner som exempelvis markanvisningsavtal eller andra förvärvsavtal som är villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

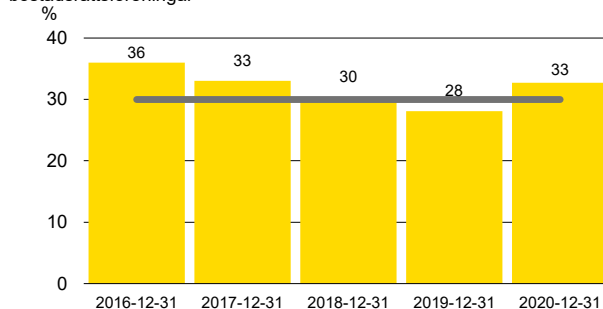
Fördelning av tillgångar

Mkr



Soliditet, procent

Perioder till och med 2018-12-31 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar



Soliditet
Finansiellt mål, minst 30 procent

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 286	704
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 624	1 042
Innehav utan bestämmande inflytande	109	99
Summa eget kapital	1 733	1 141
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	68	38
Långfristiga räntebärande skulder	1 377	1 667
Långfristiga skulder till intresseföretag	10	-
Långfristig leasingskuld	57	39
Övriga långfristiga skulder	532	42
Summa långfristiga skulder	2 044	1 786
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	644	824
Kortfristig leasingskuld	18	13
Leverantörsskulder	65	68
Skulder till intresseföretag	13	1
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	626	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154	129
Summa kortfristiga skulder	1 520	1 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 297	4 067

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2020 till 1 733 mkr (1 141) med en soliditet om 32,7 procent (28,1). Av koncernens eget kapital är 109 mkr (99) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Under året har utdelning om 76 mkr (-) lämnats till stamaktieägarna samt utdelning om 21 mkr (78) lämnats till innehav utan bestämmande inflytande. Lämnade utdelningar har minskat eget kapital och soliditet. Koncernens växande balansomslutning till följd av den ökade inriktning på fastigheter i egen förvaltning har också påverkar soliditeten negativt.

Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 49,4 procent jämfört med 13,2 procent för helåret 2019.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2020 till 2 021 mkr (2 491), varav 114 mkr (87) avser skulder i bostadsrättsföreningar som konsolideras. För mer information om den ändrade hanteringen av bostadsrättsföreningar se sidan 27. Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 215 mkr, projektrelaterade skulder om 437 mkr och

säkerställda fastighetslån om 156 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 91 mkr samt säljarreverser om 121 mkr.

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut. Under 2021 beräknas 262 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, av dessa är 149 mkr kopplade till ett projekt inom ramavtalet med Heimstaden, vilket kommer amorteras i samband med att Heimstaden tillträder projektet och Magnolia Bostad erhåller forward funding. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,0 år per den 31 december 2020 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2019.

Efter avdrag för likvida medel om 277 mkr (441) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 744 mkr (2 050). Fordringar på köpare uppgår till 1 627 mkr (812) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 117 mkr (1 238), en minskning med 1 121 mkr på ett år.

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder har ökat med 1 019 mkr, främst till följd av ökad skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt.

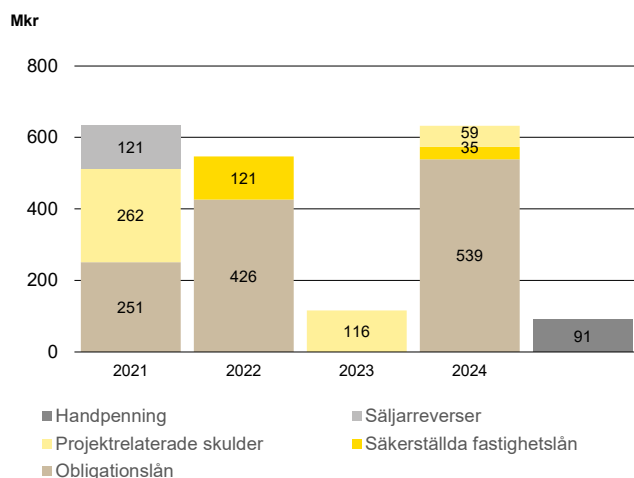
Obligationslån

Per 31 december 2020 har Magnolia Bostad tre obligationslån. En icke säkerställd obligation om 600 mkr nominellt, under ett ramverk om 1 mkr, varav 347 mkr återköpts och är i eget förvar, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2021, en icke-säkerställd obligation om 500 mkr, varav 70 mkr är i eget förvar, som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2022 samt en grön icke säkerställd obligation om 550 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2024.

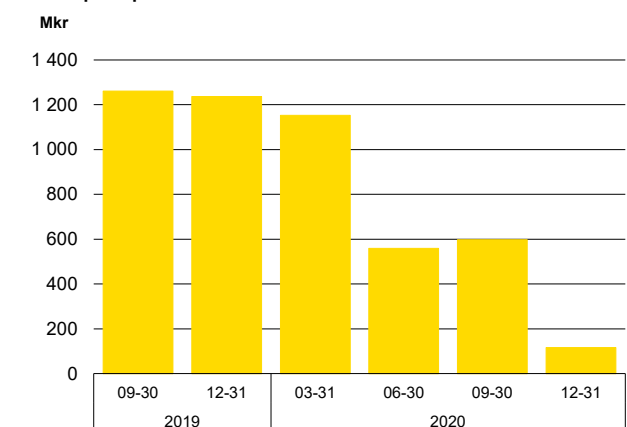
Den gröna obligationen emitterades den 2 oktober 2020. Medlen från den gröna obligationen ska användas till att utveckla hållbara, miljöcertifierade projekt. Medlen får bland annat användas till att finansiera den del av kostnaden i JV-bolag som täcks av Magnolia Bostad i de fall där Magnolia Bostad äger minst 50 procent av JV-bolaget.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 215 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 417 mkr, obligationer emitterade till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förfallostruktur, mkr



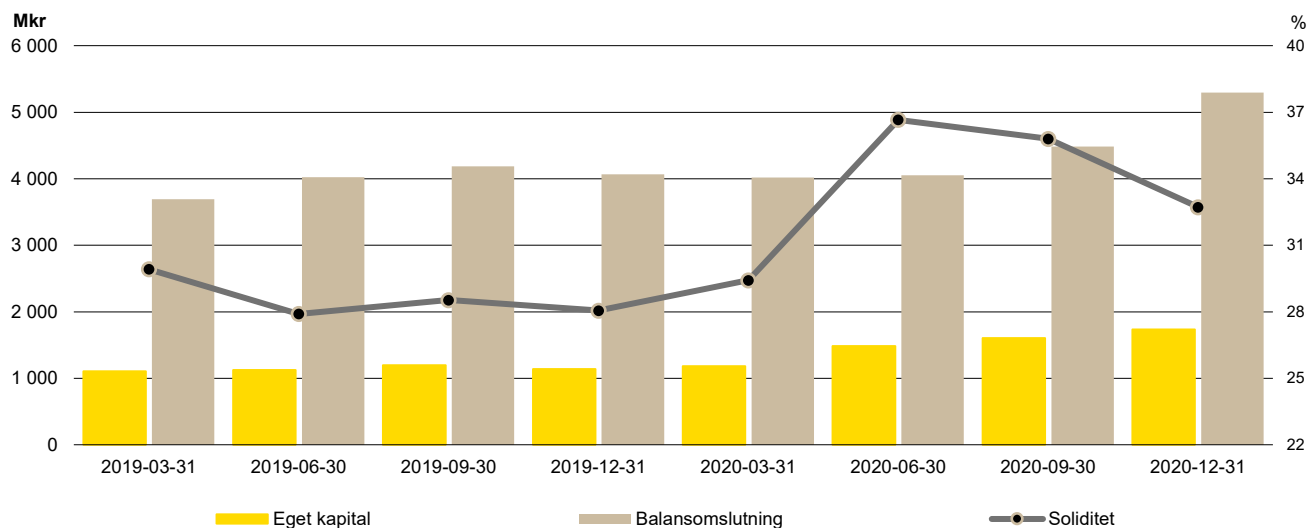
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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 2019-01-01	151	187	0	599	156	1 093
Effekt konsolidering av bostadsrättsföreningar	-	-	-	-25	-3	-28
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Emission av teckningsoptioner	-	0	-	-	-	0
Utdelning	-	-	-	-	-78	-78
Periodens resultat	-	-	-	130	28	158
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	187	0	704	99	1 141
Ingående eget kapital 2020-01-01	151	187	0	704	99	1 141
Utdelning	-	-	-	-76	-21	-97
Emission av teckningsoptioner	-	0	-	-	-	0
Periodens resultat	-	-	0	658	30	688
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	151	187	0	1 286	109	1 733

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	725	194	227	-9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-74	-77	-62	-8
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	10	-	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	45	23	25	6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-336	-348	-240	4
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-691	-65	-60	-63
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	13	13	3	4
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-318	-249	-107	-56
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-627	-317	-106	113
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	1 141	506	285	85
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	209	42	143	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405	-18	215	156
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-114	-282	-53	-129
Förvärv av maskiner och inventarier	-6	-3	-1	0
Investering i finansiella tillgångar	-48	-11	-48	-11
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	29	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168	-267	-102	-140
Finansieringsverksamheten				
Emission av teckningsoptioner	0	0	-	-
Upptagna lån	1 513	677	770	232
Amortering av låneskulder	-1 810	-264	-736	-93
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-76	-	-76	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-28	-86	0	-63
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-401	324	-42	76
Periodens kassaflöde	-164	39	71	92
Likvida medel vid periodens början	441	403	206	350
Likvida medel vid periodens slut	277	441	277	441

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för året uppgår till 405 mkr (-18).

Periodens kassaflöde är påverkat av investeringar i projektportföljen. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgår till 1 032 mkr (299). Periodens kassaflöde från minskning av rörelsefordringar om 1 141 mkr (506) beror främst på erhållna betalningar från köpare av projekt.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projektet, 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.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -168 mkr (-267) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter

om -114 mkr (-282), till största delen hänförliga till projektet Björnbäret i Kalmar. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -401 mkr (324) till följd av genomförda amorteringar.

Likvida medel per den 31 december 2020 uppgick till 277 mkr jämfört med 441 mkr den 31 december 2019. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 490 mkr (788) per den 31 december 2020, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Nettoomsättning	13	12	5	4
Summa intäkter	13	12	5	4
Central administration	-45	-26	-13	-8
Rörelseresultat	-32	-14	-8	-4
Finansiella intäkter	301	243	233	150
Finansiella kostnader	-151	-142	-55	-36
Resultat efter finansiella poster	118	87	170	110
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	118	87	170	110

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	130	154
Summa anläggningstillgångar	130	154
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 718	1 880
Fordringar hos intresseföretag	24	0
Övriga fordringar	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2
Summa kortfristiga fordringar	1 749	1 883
Kassa och bank	35	20
Summa omsättningstillgångar	1 784	1 903
SUMMA TILLGÅNGAR	1 914	2 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	458	417
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	707	1 157
Summa långfristiga skulder	707	1 157
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	599	428
Skulder till koncernföretag	114	22
Övriga kortfristiga skulder	0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	30
Summa kortfristiga skulder	748	483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 914	2 057

Moderbolaget

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

Utdelningar från koncernföretag har påverkat moderbolagets finansiella intäkter med 200 mkr (134). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 118 mkr (87).

Under året har en utdelning om 76 mkr (-) genomförts. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 23,9 procent jämfört med 20,3 procent vid årsskiftet 2019/2020. Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 914 mkr (2 057), främst till följd av nettominskning av räntebärande skulder om 279 mkr.

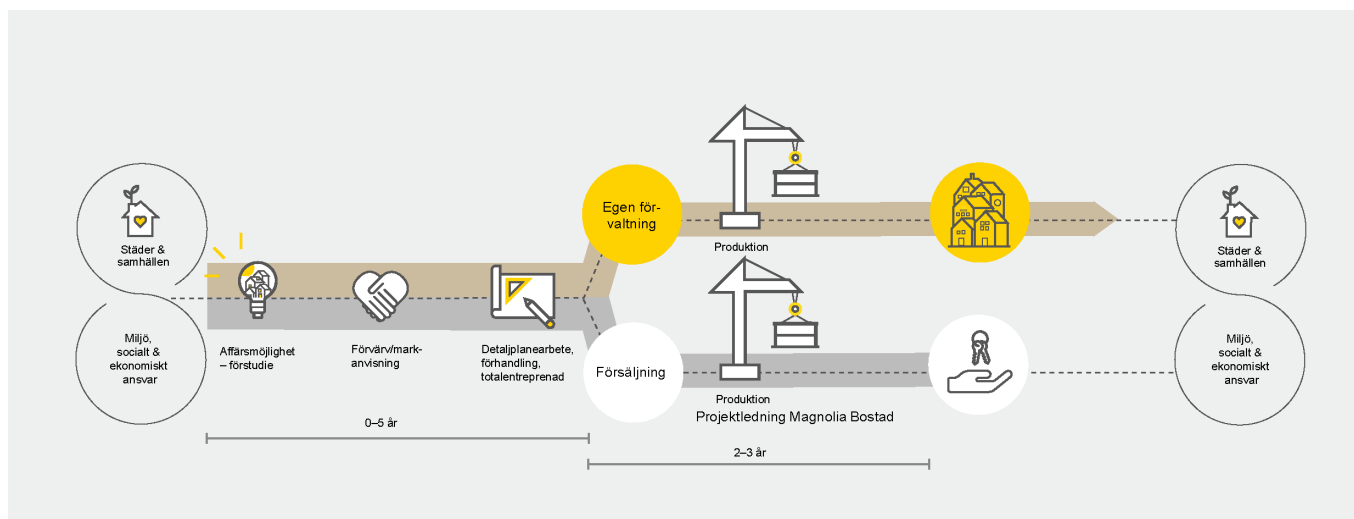


Ophelias Brygga omfattar 126 bostadsrätter på en ö i Helsingborgs hamn och är en del av Oceanhamnen och stadsförnyelseprojektet H+. Här ligger fokus på förnyelsebar energi genom bland annat solceller på taket, smarta elnät, elbilsplatser och vakuumtoaletter. För att utvinna en mer effektiv biogasproduktion ska hushållen kunna kompostera matavfallet genom matavfallskvarnar i köken.

Byggstart av projektet skedde under fjärde kvartalet 2018 och bindande avtal finns per den 31 december tecknade för 125 av de 126 bostadsrätterna. Under fjärde kvartalet 2020 skedde tillträde och slutbesiktning av de första 49 lägenheterna och i februari 2021 tillträdde resterande 75 lägenheter.

Vår verksamhet

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten. Boenden utvecklas både för försäljning och för egen förvaltning.



Magnolia Bostads affärsmodell skapar värde

Affärgenerering bevakar kontinuerligt marknaden efter affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats genomför bolaget förstudier i form av marknadsanalyser och intäkt- och kostnadsuppskattningar.

Efter genomfört förvärv driver Magnolia Bostad ofta detaljplan samtidigt som bolaget förhandlar med byggentreprenörer om totalentreprenad för projekten som alla planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen redan i ett tidigt skede. Samtliga projekt utvecklas med tydligt fokus på värdeskapande där trygghet och säkerhet och åtgärder som främjar dessa aspekter prioriteras.

En växande andel av projekten utvecklas för egen förvaltning, ofta i form av joint venture med en kapitalstark samarbetspartner. När dessa projekt färdigställs bidrar de med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget. I JV-bolag bidrar vi med vår utvecklingskompetens medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet.

Projekt som säljs gör det i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Magnolia Bostad projektleder samtliga projekt fram till inflyttning, en period som normalt sträcker sig över två till tre år.

Städer och samhällen

Magnolia Bostads mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Detta innebär bland annat högre krav på energiförbrukning än lagkrav. Samtliga projekt ska utvecklas enligt BoTryggt2030:s riktlinjer för att säkerställa att Magnolia Bostad skapar trygga och säkra bostadsområden.

Magnolia Bostad vill vara en samhällsaktör som skapar värde och arbetar efter bolagets värdegrund trygghet, integration, jämställdhet och hälsa på de orter vi verkar.

Detta görs även genom bolagets fokus på flick- och damfotboll för att bidra till jämställdhet, integration och hälsa.

Bland annat har Magnolia Bostad stöttat med läxläsning, utbildning av kvinnliga ledare, trygg skjuts med buss till matcher samt mellanmål innan fotbollsträning.

Informationen på sidorna 19 – 26 avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt samt färdigställda fastigheter i egen förvaltning, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

Byggrättsportfölj

Totalt antal bedömda byggrätter uppgår per den 31 december 2020 till 22 731 st. Av dessa var 10 292 bedömda byggrätter för försäljning, varav 3 667 genom JV-bolag (sid 25-26), samt 12 439 byggrätter i ej produktionsstartade fastigheter i egen förvaltning, varav 3 540 per den 31 december 2020 ägs genom JV-bolag (sid 23). Vid färdigställande förväntas 50 procent av de 12 439 byggrätterna ägas och förvaltas långsiktigt av Magnolia Bostad.

Projekt under produktion

Per den 31 december 2020 hade Magnolia Bostad 48 projekt under produktion om totalt 9 810 boenden.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Per den 31 december 2020 hade Magnolia Bostad 1 814 boenden under produktion i egen förvaltning, varav samtliga genom JV-bolag (sid 22). Av dessa förväntas 907 boenden ägas och förvaltas långsiktigt av Magnolia Bostad. Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande och med samma höga hållbarhetsstandard som när bolaget utvecklar projekt för försäljning.

Sålda projekt under produktion

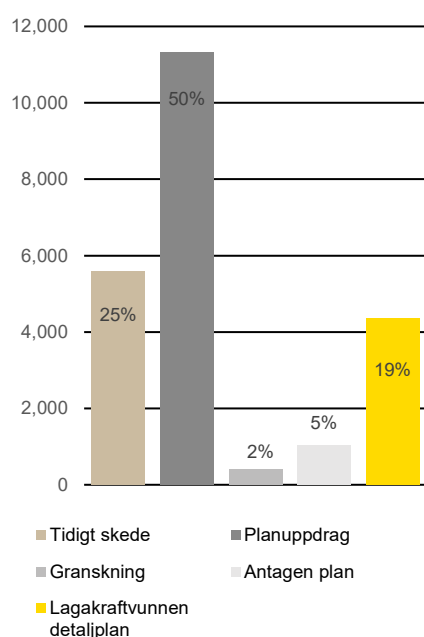
I projekt som utvecklas för försäljning var 7 511 boenden produktionsstartade. Av dessa var 7 432 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 98,9 procent. Skillnaden om 79 boenden avser ännu ej sålda bostadsrätter i två redan produktionsstartade projekt. Utöver dessa såldes under kvartalet även 485 boenden externt i fastigheter som utvecklats för långsiktig förvaltning.

För ytterligare information om sålda projekt under produktion, se <https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>.

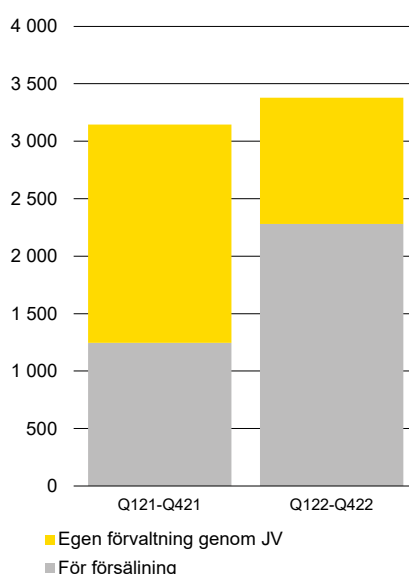
Från och med andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar i sina finansiella rapporter och har valt att göra motsvarande ändring i presentationen av projekt och fastigheter. Bindande avtal finns med bostadsrättsköpare för försäljning av 77 av de 79 ej sålda boendena. För ytterligare information se sid 27.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under året har 13 bostäder konverterats till bostadsrätter.

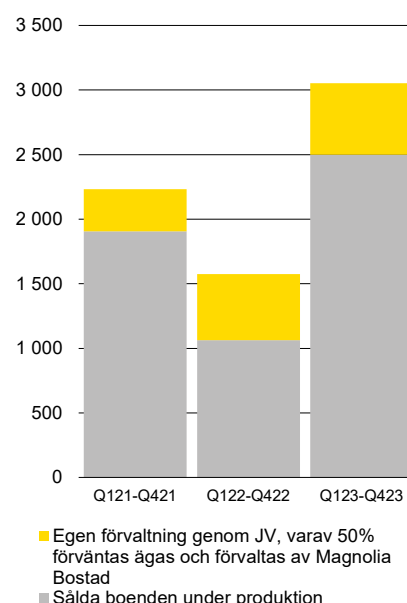
Detaljplanestatus i byggrättsportföljen¹
- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



Bedömda produktionsstarter i byggrättsportföljen², kommande 2 år
- antal boenden rullande 12-månadersperioder



Bedömda färdigställanden av projekt under produktion², kommande 3 år
- antal boenden rullande 12-månadersperioder



¹ Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal.

² Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

Fastigheter i egen förvaltning

Som ett led i strategin att utveckla fastigheter för egen förvaltning i JV-bolag har ytterligare tre projekt under produktion sålts in till ett nystartat JV-bolag med SBB i Norden. Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar om 2 mdkr för samtliga 1 814 boenden som är under produktion för egen förvaltning säkrats och vid färdigställande bedöms fastighetsvärde för dessa uppgå till 3,9 mdkr i JV-bolagen.

När Magnolia Bostad utvecklar boenden för egen förvaltning utgår bolaget från samma höga standard vad gäller trygghet, låg energiförbrukning och smarta mobilitetslösningar som när bolaget utvecklar projekt för försäljning.

Finansiering

För fastigheter i egen förvaltning används ett byggnadskreditiv under utvecklingsfasen och därefter sker finansiering med fastighetslån.

För att möjliggöra tidigare projektstart och säkerställa finansiering kommer projekt som i dagsläget utvecklas för egen förvaltning i egen regi i framtiden att säljas över till JV-bolag tillsammans med kapitalstarka partners och fortsätta utvecklas inom JV-bolaget.

Den fortsatta utvecklingen i JV-bolagen kommer finansieras med extern bank-skuld och med aktieägartillskott och aktieägarlån från JV-parterna. I samband med införsäljning till JV-bolagen får Magnolia Bostad, utöver att få tillbaka nedlagda kostnader, även ett överskott genom att sälja in utvecklingsprojektet till ett högre pris än vad som lagts ner på projektet. Överskottet från värdeutvecklingen som realiseras vid införsäljningen används sedan till att finansiera Magnolia Bostads andel av tillskott och utlåning till JV-bolaget. Befintliga JV-bolag har beviljade byggnadskreditiv om sammanlagt 885 mdkr för att finansiera utvecklingen av produktionsstartade projekt.

Marknad¹

Avkastningskraven för hyresbostäder befinner sig på historiskt låga nivåer. För nyproducerade hyresbostäder har avkastningskraven pressats under 2020 och under fjärde kvartalet nått nivåer mellan 3,25 och 3,75 procent. Rekordlåga avkastningskrav, under 4 procent, har även noterats för äldreboenden med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med åldrande befolkning.

Värdering av fastigheter i egen förvaltning

Magnolia Bostad redovisar sina fastigheter för egen förvaltning och fastigheter i egen förvaltning under produktion till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Magnolia Bostad värderar

samtliga fastigheter för egen förvaltning varje kvartal. För att säkerställa värderingarna görs en extern värdering av samtliga färdigställda samt produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning årligen. I genomförda värderingar har direktavkastningskrav i intervallet 3,75 procent till 5,70 procent använts.

Fastigheter för egen förvaltning som ägs av JV-bolag värderas till verkligt värde i JV-bolaget, vilket påverkar resultat från andelar i intressebolag och JV och därmed det redovisade värdet på andelar i intresseföretag och JV.

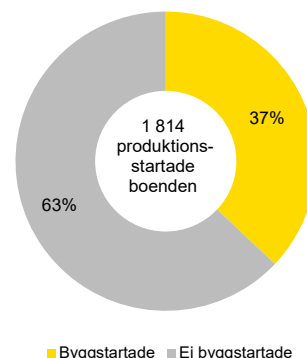
Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Magnolia Bostad har 1 814 boenden (1 581) under produktion för egen långsiktig förvaltning, samtliga utvecklas tillsammans med partners i JV-bolag vilket gör att Magnolia Bostads andel uppgår till 907 boenden. Bedömda kvarstående investeringar uppgår till 2,0 mdkr. Delar av investeringsbehovet är redan säkerställt med beviljade byggnadskrediter. Genom att utveckla boenden i JV-bolag tillsammans med kapitalstarka partners vilka har möjligheter att bidra till en stor del av JV-bolagets finansiering så minskar behovet av kapital som Magnolia Bostad behöver tillskjuta.

Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppgår till 3,9 mdkr (3,2 mdkr) och odiskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,5 mdkr. Inflyttning har påbörjats för projekt Strandblick i Östersund, utöver Strandblick beräknas även projekt Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna färdigställas under 2021. Fastigheter som färdigställs under 2021 bedöms efter färdigställande generera ett årligt hyresvärde om ca 29 mkr, vilket motsvarar ca 14 mkr för Magnolia Bostads ägarandel i JV-bolaget. Sista färdigställande för projekt under produktion är beräknat till 2025 för sista delen av Brogårdstaden.

Under 2020 har Björnbäret i Kalmar, Söderbymalm i Haninge, Norrsken i Östersund och Hasseludden i Nacka avyttrats. Drottninghöj i Helsingborg, Väsjön Norrsätra i Sollentuna och Orminge Hus 1 i Nacka har sålts in till ett gemensamt JV-bolag med SBB där utvecklingen kommer fortsätta.

Andel byggstartade boenden, boenden i egen förvaltning under produktion^{1 2}



¹ Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal.

² Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Vid lagakraftvunnen detaljplan och efter hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plan-kostnader med mera bedöms ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i egen regi ha ett odiskonterat övervärde om 7,4 mdkr och ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett odiskonterat övervärde om över 1,9 mdkr. Projektet Vårby Udde, där ett försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnet bygglov har tecknats med ett gemensamt ägt JV-bolag med SBB, ingår i förvaltningsfastigheter som bedrivs i egen regi fram till den tidpunkt då väsentliga villkor i försäljningsavtalet är uppfyllda. Genom att utveckla projekt tillsammans med kapitalstarka partners får projektet bättre finansieringsmöjligheter vilket möjliggör fler produktionsstarter. För mer information om projekten samt bedömt färdigställande av respektive projekt se sidan 23.

För information om väsentliga antaganden samt osäkerheter se sid 21. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i tabellerna på sid 22-23 till 92 procent om annat ej anges.

1) Källa: Savills

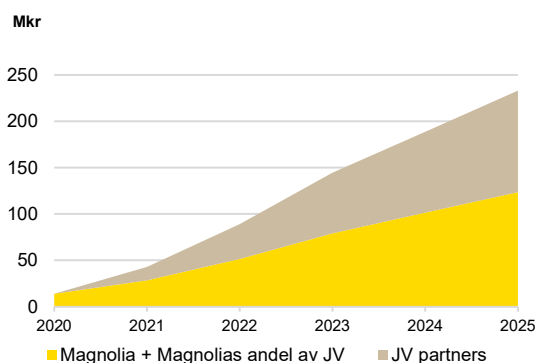
Bedömd intjäningskapacitet

Tabellen visar bedömd årlig intjäningskapacitet i förvaltningsfastigheter totalt för portföljen men även uppdelat för färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och ej produktionsstartade projekt. Drift- och underhållskostnader omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt

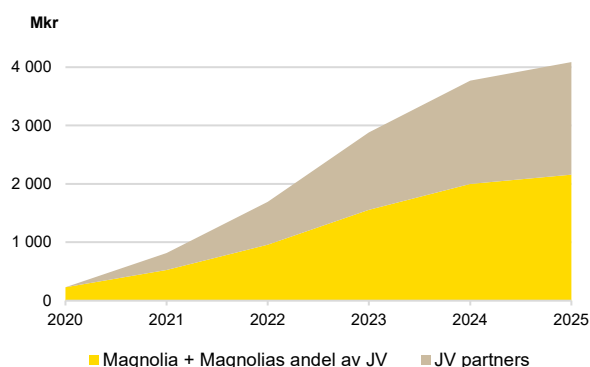
administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är beräknade med 3 procent utifrån en bedömd belåningsgrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde. Nedan diagram illustrerar hyresvärde och fastighets-

värde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 december 2020 med tillägg för förväntat hyresvärde och fastighetsvärde för pågående produktion av förvaltningsfastigheter.

Hyresutveckling, färdigställda projekt och produktionsstartade projekt per 2020-12-31



Värde färdigställda förvaltningsfastigheter, färdigställda projekt och produktionsstartade projekt per 2020-12-31



Intjäningskapacitet (mkr)	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hyresvärde	1 778	14	187	1 577
Vakans	-11	0	-1	-10
Hyresintäkter	1 767	14	186	1 567
Drift- och underhållskostnader	-389	-3	-41	-345
Driftnetto	1 378	11	145	1 222
Finansnetto	-705	-5	-74	-626
Driftnetto efter finansnetto	673	6	71	596
varav i JV i dagsläget	226	0	71	156
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	340	6	35	298

Hyresvärde och intjäningskapacitet ner till driftnetto efter finansnetto baseras på hela portföljen utan justering för minoritet och projekt som bedrivs i JV-bolag. Totalt ingår 68 färdigställda boenden, 1 814 boenden under produktion och 12 439 ej produktionsstartade boenden i ovan intjäningskapacitet. Sista projektet i portföljen beräknas vara färdigställt om cirka 15 år.

Viktig information kring antaganden

Information om intjäningskapacitet, hyresutveckling och fastighetsvärde för färdigställda fastigheter, pågående produktion och ej produktionsstartade fastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Drift- och underhållskostnader är uppskattade enligt schablon och omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är beräknade med 3 procent utifrån en bedömd belåningsgrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

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, hyresvärde och inflation. 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.

Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal boenden	Uthyrnings- bar yta, kvm	Fastighets- värde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Fastighets- värde/kvm	Arligt hyresvärde, mkr
Orminge Centrum ¹	Orminge, Nacka	K	-	6 000	109	98	18 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	3 300	120	99	36 364	6
Summa			68	9 300	229			14

¹ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Projekt	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande, kvm	Bedömt färdig- ställande	JV-partner
Strandblick ¹	Centrala Östersund	HR	212	9 200	2021	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹	Norra Munktellstaden, Eskilstuna	HR	115	5 850	2021	Slättö
Kronandalen ¹	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	2022	Slättö
Sportflygaren ¹	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹	Bro, Upplandsbro	HR	645	30 000	2022-2025	Heimstaden Bostad
Drottninghög ¹	Drottninghög, Helsingborg	SHF	129	6 200	2023	SBB
Väsjön Norrsätra ¹	Väsjön, Sollentuna	HR	210	9 200	2023	SBB
Orminge Hus 1 ¹	Orminge, Nacka	HR	206	10 200	2024	SBB
Summa projekt genom JV			1 814	84 100		
Magnolia Bostads nuvarande andel			907	42 050		

¹ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

HR=Hyresrätt, K= Kontor, SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade projekt

Namn	Kommun, Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande, kvm	Bedömt Status färdigställande	detaljplane-process	JV-partner
Öresjö ängar	Borås, Öresjö ängar	B, SHF	350	22 800	2025	●●●●○	-
Kvarnsjödalen ²	Botkyrka, Tumba	B, SHF	2 000	130 000	-	●○○○○	-
Mesta	Eskilstuna, Mesta	SHF	54	3 950	2022	●●○○○	-
Fixfabriken	Göteborg, Majorna	B	120	7 000	2024	●●●●●	-
Frihamnen ²	Göteborg, Lundbyvassen	B	150	7 500	2027	●●○○○	-
Västerhaninge	Haninge, Västerhaninge	B	500	30 000	2028	●●○○○	-
Vårby Udde ³	Huddinge, Vårby	B, SHF, H	1 800	115 000	2025-2034	●●○○○	SBB
Österhagen	Huddinge, Länna	SHF	80	5 300	2023	●●○○○	-
Bunkeflostrand ²	Malmö, Limhamn	B	750	39 000	2029	●●○○○	-
Lommarstranden 1 ²	Norrköping, Lommarstranden	B	200	11 200	2024	●●●●●	-
Lommarstranden 2 ²	Norrköping, Lommarstranden	B	120	6 000	-	●○○○○	-
Norrbacka ²	Sigtuna, Norrbacka	B, SHF	310	16 000	-	●○○○○	-
Södra Årby 1	Strängnäs, Laggesta	B	1 325	62 600	2024-2029	●●●●●	-
Sländan, etapp 3 ²	Södertälje, Centralt	B	250	12 700	2024	●●○○○	-
Grimsta 5:2 (Infra) ²	Upplands Väsby, Infra	B, SHF, H	890	41 200	2025-2026	●●○○○	-
Summa projekt i egen regi			8 899	510 250			
Barkabystaden ¹	Järfälla, Barkaby	B	395	17 800	2024	●●●●●	Slättö
Hede ¹	Kungsbacka, Hede	B	900	43 000	2028-2030	●○○○○	Heimstaden
Järven ¹	Norrköping, Centralt	B	250	12 000	-	●○○○○	SBB
Örnäs ¹	Upplands-Bro, Bro	B, SHF	145	6 500	2025	●●○○○	Heimstaden
Valfisker ¹	Västerås, Öster Mälarstrand	B, SHF	80	4 800	2023	●●●●●	Slättö
Näsängen ¹	Österåker, Åkersberga	B	1 770	110 000	2025-2035	●●○○○	Heimstaden
Summa projekt genom JV			3 540	194 100			
Summa			12 439	704 350			
Magnolia Bostads nuvarande andel			10 669	607 300			

¹ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

³ Villkorat försäljningsavtal är tecknat med JV som ägs med SBB.

●●●●● = Lagakraftvunnen detaljplan
 ●●●●○ = Antagande
 ●●●○○ = Granskning
 ●●○○○ = Planuppdrag
 ●○○○○ = Tidiga skeden

B= Boenden (kommer att bli HR och/eller BR), SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola, H= Hotell

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	68	9 300	229	-	229	14
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 814	84 100	1 393	2 006	3 856	187
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	12 439	704 350	1 863	22 482	33 700	1 577
Summa	14 321	797 750	3 485	24 488	37 785	1 778
Varav i JV i dagsläget	5 422	287 500	2 141	8 303	12 827	612
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	7 195	403 525	1 857	12 244	19 007	896

Redovisat värde i tabellen ovan redovisas antingen i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning eller i JV-bolagets rapport över finansiell ställning beroende på ägande. På samma sätt kommer kvarstående investering fördela sig mellan investeringar som Magnolia Bostad kommer att göra i egna förvaltningsfastigheter och investeringar som JV-bolagen kommer göra. JV-bolagens investeringar kommer finansieras med externa lån, aktieägartillskott från ägarna samt aktieägarlån.

Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande baseras på antagandet att samtliga projekt utvecklas tillsammans med partner i JV-bolag.

Samtliga fastigheter i egen förvaltning under produktion drivs genom JV-bolag, vilket innebär att stor del av kvarstående investeringar om 2,0 mdkr kommer att finansieras av aktieägarlån från JV-partnern och Magnolia Bostads finansieringsbehov för den fortsatta utvecklingen av fastigheterna under produktion kommer vara begränsat. 3 540 ej produktionsstartade boenden för egen förvaltning utvecklas för närvarande i JV-bolag. Det motsvarar 28,5 procent av totalt 12 439 ej produktionsstartade boenden för egen förvaltning och innebär att investeringar om 6,3 mdkr kommer finansieras inom JV-bolag med kapitalstarka JV-partners vilket begränsar Magnolia Bostads egna investeringar. Utöver

detta är ett villkorat försäljningsavtal avseende 1 800 boenden i Vårby Udde tecknat med ett JV-bolag som ägs med SBB. Avtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan vilket förväntas erhållas 2023. Efter det att villkoret uppfylls kommer JV-bolaget förvärva Vårby Udde vilket kommer att begränsa den del av kvarstående investeringar som Magnolia Bostad behöver finansiera.

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.

Projekt för försäljning

Produktionsstarter i byggrättssportföljen 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 ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

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.

Marknad¹

Trots en global pandemi har fastighetsmarknaden visat styrka under 2020. Det

råder dock fortsatt osäkerhet kring marknadsläget, vilket har fortsatt att gynna fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden. Likt föregående kvartal var hyresbostäder det största segmentet på transaktionsmarknaden² och utgjorde 31 procent av transaktionsvolymen under årets fjärde kvartal och 29 procent under hela 2020.

Andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt, som ökat kraftigt under de senaste åren, utgjorde 47 procent av hyresbostadsvolymen under årets fjärde kvartal. Totalt har det omsatts hyresbostäder till ett värde av 62 miljarder kronor under 2020.

Avkastningskraven för hyresbostäder befinner sig på historiskt låga nivåer. En effekt av god tillgång på kapital, avsaknad av alternativa investeringar som kan överträffa hyresbostäders riskjusterade avkastning samt en efterfrågan som överstiger utbudet. Även äldreboenden med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med

åldrande befolkning har rekordlåga avkastningskrav. Detta innebär en fortsatt god marknad för nyproducerade hyresrätter och äldreboenden.

Finansiering

Projekten avyttras på ett tidigt stadium i en forward funding till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Magnolia Bostads kunder är därmed kapitalstarka och mindre konjunkturkänsliga än många andra köpare. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov och därmed även risken i bolagets verksamhet. Projekten finansieras under produktionsperioden av köparen.

1) Källa: Savills

2) Transaktioner över 25 mkr

Ännu ej produktionsstartade projekt – projekt för försäljning

Informationen på sid 25 och 26 avser samtliga byggrätter i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten till 92 procent, om annat ej anges.

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA, kvm	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Åkermynatan	Borås	Bergsäter	B	430	18 900	●●●●●○	Heimstaden ramavtal
Fixfabriken	Göteborg	Majorna	B	250	12 300	●●●●●●	
Frihamnen H ⁴	Göteborg	Lundbyvassen	H	300	11 000	●●●○○○	
Mejeriet ²	Helsingborg	Filborna	B	540	30 000	●○○○○○	Heimstaden ramavtal
Torgkvarteren ²	Håbo	Centrala Bålsta	B	325	21 500	●●●●○○	Heimstaden ramavtal
Ängloket ²	Knivsta	Centrala Knivsta	B	415	17 150	●●●●●●	Heimstaden ramavtal
Hede ⁵	Kungsbacka	Hede	B	700	33 000	●○○○○○	
Bunkeflostrand ²	Malmö	Limhamn	B	330	21 500	●●●○○○	
Orminge Hus 2	Nacka	Orminge Centrum	SHF	75	5 130	●●●○○○	
Nykvarn ³	Nykvarn	Centrala Nykvarn	B	285	13 000	●●●●●●	

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA, kvm	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Södra Häggviks Gårdar ¹	Sollentuna	Stinsen, Häggvik	B, SHF	1 500	94 000	●●●○○○	Alecta, del av projekt
Bredängshöjden ²	Stockholm	Bredäng	B	700	35 000	●●●○○○	Heimstaden ramavtal, del av projekt
Årstaberg 2	Stockholm	Årsta	B	120	6 500	●●●○○○	
Erstavik ³	Stockholm	Erstavik	SHF	72	5 180	●○○○○○	
Årstaberg 1	Stockholm	Liljeholmen	B	100	5 500	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Oktaven	Stockholm	Skärholmen	B	110	5 830	●●●○○○	
Skarpnäcksgård 1:1	Stockholm	Skarpnäck	B	90	4 200	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Södra Årby ³	Strängnäs	Läggesta	B	485	49 000	●●●●●●	
Kajkvarteren ²	Sundsvall	Norra Kajen	B	480	24 540	●●●●●●	Heimstaden ramavtal
Finnkajen ⁴	Sundsvall	Stenstaden	H	270	10 500	●●●●●○	
Örnäs, småhus ⁵	Upplands Bro	Bro	B	255	27 000	●●●○○○	
Brogårdstaden, småhus ⁵	Upplands Bro	Bro	B	140	16 000	●●●●●●	
Senapsfabriken ²	Uppsala	Centrala Uppsala	B	700	29 000	●○○○○○	
Edvinshem 3	Ystad	Edvinshem	B	210	9 500	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Lotsen	Ystad	Edvinshem	B	470	22 400	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Lotsen förskola	Ystad	Edvinshem	SHF	-	-	●●●○○○	
Näsängen, småhus ⁵	Österåker	Åkersberga	B	230	26 000	●●●○○○	
Solfjädersen	Örebro	Tamarinden, Örebro	B	180	7 900	●●●●●●	
Nätverket ²	Österåker	Åkersberga	B	335	9 600	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Hagby Park ²	Österåker	Åkersberga	B	195	10 300	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Summa bedömt antal byggrätter för försäljning				10 292	581 430		

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

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

³ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.

⁴ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

⁵ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 23%.

●●●●● = Lagakraftvunnen detaljplan

●●●●○ = Antagande

●●●○○ = Granskning

●○○○○ = Planuppdrag

●○○○○○ = Tidiga skeden

B= Boenden (kommer att bli HR och/eller BR), SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola, H= Hotell

Övrig information

Redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad följer utvecklingen av redovisningspraxis och har till följd av den förändring som skett av redovisningspraxis hos bostadsutvecklare

under året från och med andra kvartalet 2020 konsoliderat bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar bostadsrättsprojekt i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten exploaterings- och projektfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Transaktioner mellan Magnolia Bostad och respektive bostadsrättsförening elimineras som en följd av den ändrade hanteringen. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna.

Enligt tidigare principer konsoliderade Magnolia Bostad inte bostadsrättsför-

eningar och redovisade därmed intäkter och kostnader vid den tidpunkt då bostadsrättsföreningen tecknade bindande avtal om förvärv av bostadsrättsprojekt från Magnolia Bostad.

Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges. För effekter på resultat- och balansräkning för 2019 se tabeller nedan. Redovisningsprinciperna har i övrigt varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Belopp i mkr	2019 okt - dec			2019 jan - dec		
	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer
Rörelsens intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	258	243	501	751	145	896
Produktions- och driftkostnader	-201	-244	-445	-707	-159	-866
Bruttoresultat	57	-1	56	44	-14	30
Central administration	-26	-	-26	-89	-	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	8	-	8	77	-	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4	-	-4	348	-	348
Rörelseresultat	35	-1	34	380	-14	366
Finansiella intäkter	6	-	6	17	-	17
Finansiella kostnader	-49	0	-49	-189	0	-189
Resultat före skatt	-8	-1	-9	208	-14	194
Inkomstskatt	19	0	19	-37	0	-37
Periodens resultat	11	-1	10	171	-14	157

Belopp i mkr	2019-09-30			2019-12-31		
	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer
Andra långfristiga fordringar	554	-11	543	578	-15	563
Andra anläggningstillgångar	1 022	-	1 022	1 143	-	1 143
Summa anläggningstillgångar	1 576	-11	1 565	1 721	-15	1 706
Exploaterings- och projektfastigheter	1 180	314	1 494	1 114	268	1 382
Övriga omsättningstillgångar	1 306	-176	1 130	1 164	-185	979
Summa omsättningstillgångar	2 486	138	2 624	2 278	83	2 361
Summa tillgångar	4 062	127	4 189	3 999	68	4 067
Eget kapital	1 236	-41	1 195	1 183	-42	1 141
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 762	8	1 770	1 778	8	1 786
Kortfristiga skulder	1 064	160	1 224	1 038	102	1 140
Summa eget kapital och skulder	4 062	127	4 189	3 999	68	4 067

Närståendetransaktioner

Koncernen

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

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 30 mkr är -2 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 64 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och -5 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Därutöver finns andra innehav utan bestämmande inflytande i Magnolia Hotellutveckling 2 AB samt Moutarde Holding AB.

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.

Av periodens beslutade utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 21 mkr är 7 mkr hänförligt till FLAB:s andel av Magnolia Holding 3 AB och 14 mkr hänförligt till FLAB:s andel av Magnolia Holding 4 AB.

Efter årsskiftet har diskussioner förts med ägare av innehav utan bestämmande inflytande i Magnolia Hotellutveckling 2 AB om bolagets fortsatta ägande samt hur bolaget ska kapitaliseras för att utveckla nuvarande hotellprojekt i portföljen. Diskussionerna förväntas slutföras under första kvartalet 2021.

Omfattning och inriktning på närståendetransaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 2019 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 sidorna 74-75 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2019.

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 1 052 mkr (1 427) jämfört med bokfört värde om 1 019 mkr (1 441). 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.

Teckningsoptioner

Magnolia Bostad har både under 2017 och 2019 emitterat teckningsoptioner.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade om att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Totalt har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet varav 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under 2019. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 200 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. En teckningsoption berättigar till nyteckning av

en aktie i Magnolia Bostad till en teckningskurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

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.

Hållbarhet

Magnolia Bostad ser arbetet med hållbar utveckling som en förutsättning för fortsatt tillväxt och lönsamhet. Arbetet med att minska bolagets miljö- och klimatpåverkan är ett stort fokusområde.

Bolagets mål är att alla projekt ska certifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Utöver detta har Magnolia Bostad som rutin att två miljörevisioner ska ske för alla projekt, ett i projekteringsskede och ett i produktionsskede.

I syfte att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad dam- och flickfotboll.

För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 47-67 i bolagets årsredovisning för 2019.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 31 december 2020 av 112 (101) anställda. Av antalet anställda var 63 (56) kvinnor och 49 (45) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2019.

Per 31 december 2020 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Utdelning

Aktieutdelningen ska långsiktigt motsvara upp till 30 procent av resultatet. Magnolia Bostad kommer de närmaste åren prioritera investeringar i byggrätt-sportföljen samt i förvaltningsfastigheter, vilket kommer innebära ingen eller låg utdelning under denna period.

I linje med den nya utdelningspolicyn föreslår Styrelsen att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Årsstämma

Magnolia Bostad ABs årsstämma äger rum den 27 april 2021, kl. 14.00. Mot bakgrund av den rådande situation som råder till följd av covid-19 kommer årsstämman att genomföras genom förhandsröstning (poströstning). Någon

stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer inte att äga rum; det blir alltså en stämma utan fysiskt deltagande.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 30 mars 2021. Kallelse liksom förutsättningarna för deltagande 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 6 april 2021. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Årsredovisning

Årsredovisning för 2020 kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida den 31 mars 2021, www.magnoliabostad.se, samt på bolagets huvudkontor på Sturegatan 6, Stockholm, Sverige, under vecka 16 2021.

Stockholm den 24 februari 2021,
Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

Denna rapport har ej 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 balanssumslutningen.

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

Alternativa nyckeltal

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 samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

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.

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

Produktionsstart, projekt för försäljning
Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning
Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

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

Uthyrningsgrad, %
Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Kvartalsöversikt

		2020				2019			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	
Nettoomsättning, mkr	572	281	1 058	446	502	119	243	33	
Rörelseresultat, mkr	278	187	348	88	34	148	67	119	
Resultat efter skatt, mkr	202	119	324	41	10	73	33	43	
Resultat per aktie, kr¹	5,50	3,00	7,92	0,95	0,11	1,64	0,74	0,93	
Eget kapital, mkr	1 733	1 606	1 486	1 182	1 141	1 195	1 123	1 104	
Eget kapital per aktie, kr¹	42,95	39,45	36,46	28,50	27,55	27,44	25,83	25,04	
Soliditet, %	32,7	35,8	36,7	29,4	28,1	28,5	27,9	29,9	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	215	223	-86	-24	209	53	-208	-72	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	5,7	5,9	-2,3	-0,6	5,5	1,4	-5,5	-1,9	
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 minoritet

Finansiell kalender

- Årsredovisning 2020: 31 mars 2021
- Delårsrapport januari – mars 2021: 23 april 2021
- Årsstämma 2021: 27 april 2021
- Delårsrapport januari – juni 2021: 7 juli 2021
- Delårsrapport januari – september 2021: 21 oktober 2021

Telefonkonferens Q4 2020

Klockan 10:30 den 24 februari 2021

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 5055 83 53 UK: +44 333 300 9260

Lyssna av telefonkonferensen på:
<https://financialhearings.com/event/12967>

Presentationsmaterial finns på bolagets hemsida senast en timme innan telefonkonferensens början.

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 24 februari 2021 kl. 08:00.

Kontakt

Johan Tengelin, verkställande direktör
johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Investor Relations
Marita Björk, 072 720 00 06
marita.bjork@magnoliabostad.se

Mikaela Senator, 070 775 57 57
mikaela.senator@magnoliabostad.se

Detta är Magnolia Bostad



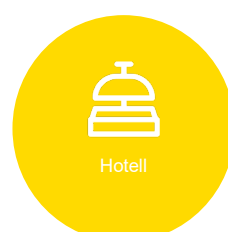
Hyresrätt



Bostadsrätt



Samhällsfastighet



Hotell

Affärsidé

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som med god lönsamhet utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Vår verksamhet

Magnolia Bostad utvecklar trygga boenden och stadsdelar där förutsättningar ska finnas för människor att trivas och leva ett hållbart liv länge. Bolagets mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen samt att alla projekt ska utvecklas i enlighet med BoTrygg2030:s riktlinjer i syfte att skapa trygga och säkra bostadsområden.

Magnolia Bostad som investering

Som aktieägare i Magnolia Bostad får du möjlighet att vara en del av en nyskapande och ansvarsfull samhällsutvecklare.

Möjlighet till god värdetillväxt

Bolagets projektportfölj omfattar över 20 000 byggrätter som stadigt mognar. Projektportföljen innehåller i hög grad den typ av boenden som idag efterfrågas i Sverige.

Balanserad risk

Bolagets markförvärv är vanligtvis villkorade av lagakraftvunnen detaljplan och är alltid baserade på en kalkyl för utveckling av hyresrätter. Detta ger oss möjlighet att lönsamt utveckla olika upp-

låtelseformer. Vi balanserar risker avseende kostnader, intäkter och likviditet dels genom att avyttra projekt i ett tidigt skede, dels genom att ingå JV-bolag med kapitalstarka partners vid utveckling av boenden för egen förvaltning.

Kapitalstarka kunder

De flesta av våra kunder är kapitalstarka institutionella investerare eller fastighetsbolag. Vanligtvis köper de projekt i en forward funding eller bildar ett JV-bolag tillsammans med oss och blir genom detta våra långsiktiga samarbetspartners.

Effektivt genomförande

Vi har nära samarbeten med väletablerade byggentreprenadföretag och andra partners.

Hållbar stadsutveckling

Vi tar ansvar för en hållbar stadsutveckling genom att utveckla trygga och miljöcertifierade boenden och stadsdelar samtidigt som vi arbetar för en minskad miljöpåverkan. Vi mår även om att utveckla utseendemässigt attraktiva stadsdelar som ska hålla länge. Vi arbetar aktivt för att minska vår miljö- och klimatpåverkan samt för att utveckla trygga stadsdelar i enlighet med BoTrygg2030s riktlinjer.



Finansiellt mål

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Verksamhetsmål:

Magnolia Bostad ska innan slutet av 2025 inneha minst 4 000 färdigställda boenden i egen förvaltning alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om minst åtta miljarder kronor. Detta avser Magnolia Bostads egna ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag.

Magnolia Bostad ska produktionsstarta minst 3 000 boenden per år, sett som ett genomsnitt över en konjunkturcykel.

Magnolia Bostads aktier (MAG) 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