

# MAGNOLIA

Hitta hem med  
Magnolia Bostad

**Magnolia Bostad**  
Delårsrapport  
koncernen  
1 januari–  
30 juni 2021

# Q2

# Fortsatt expansion av byggrättsportföljen, uppgår nu till cirka 25 300 potentiella byggrätter

## Januari–juni 2021

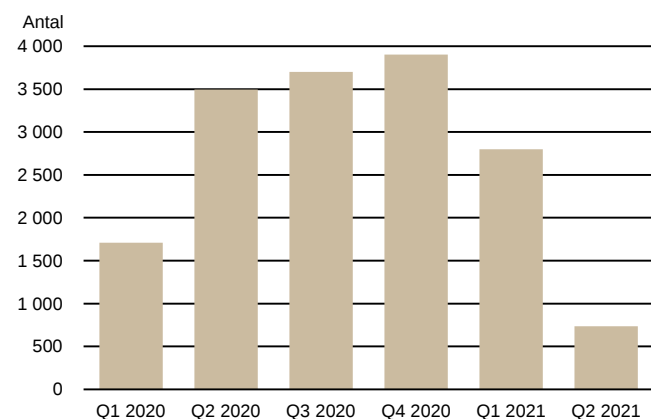
- Nettoomsättningen uppgick till 459 mkr (1 504).
- Rörelseresultatet uppgick till -27 mkr (437), varav 42 mkr (-30) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -114 mkr (351) och resultat efter skatt uppgick till -127 mkr (366).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -2,99 kr (8,91).

## April–juni 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 52 mkr (1 058).
- Rörelseresultatet uppgick till -2 mkr (348), varav 22 mkr (-25) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -46 mkr (308) och resultat efter skatt uppgick till -55 mkr (324).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -1,28 kr (7,91).

## Sålda boenden

Rullande 12 månader, se sid 20.



## Viktiga händelser april–juni 2021

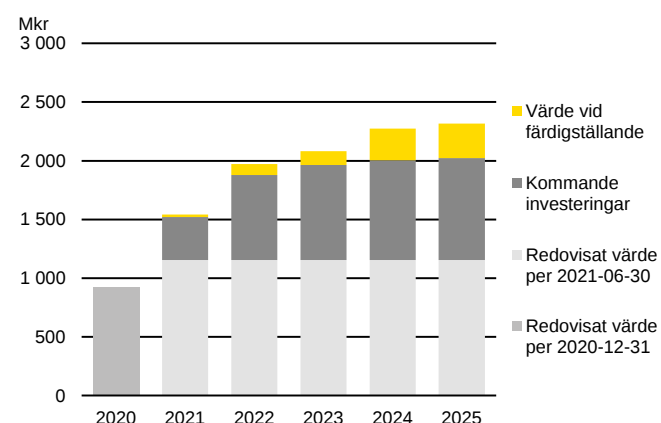
- Förvärvade mark för utveckling av cirka 1 300 boenden i sju projekt belägna i Östersund, Sundsvall, Håbo, Nynäshamn, Ursvik och Tyresö i Storstockholm samt Kungsbacka i Storgöteborg.
- Erhöll beteckningen Nasdaq Green Equity Designation, vilket ger en grönmärkning av bolagets aktier på Nasdaqs huvudlista. Syftet är att ge en ökad synlighet mot investerare som söker hållbara investeringar.
- Noterade bolagets andra gröna obligation på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.
- Genomförde frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer med förfall i oktober 2021.

## Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Förvärv av cirka 100 boenden i Håbo.

## Fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning som redan idag är under produktion. Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande. Se sid 17.



## Nyckeltal koncernen

|                                                                           | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun | 2020/2021<br>jul-jun | 2020<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>Projektrelaterade</b>                                                  |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Antal produktionsstartade boenden under perioden <sup>1</sup>             | 80              | 2 098           | 80              | 2 038           | 1 501                | 3 599           |
| Antal sålda boenden under perioden <sup>1</sup>                           | 77              | 3 246           | -               | 2 062           | 735                  | 3 904           |
| Totalt antal boenden under produktion <sup>1</sup>                        | 9 879           | 8 863           | 9 879           | 8 863           | 9 879                | 9 810           |
| Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade <sup>1</sup> | 25 273          | 19 011          | 25 273          | 19 011          | 25 273               | 22 731          |
| <b>Finansiella</b>                                                        |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvaltningsfastigheter, mkr                                              | 1 759           | 279             | 1 759           | 279             | 1 759                | 1 483           |
| Rörelseresultat, mkr                                                      | -27             | 437             | -2              | 348             | 443                  | 906             |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>2</sup>                                | -               | -               | -               | -               | 14,4                 | 49,4            |
| Soliditet, %                                                              | 28,1            | 36,7            | 28,1            | 36,7            | 28,1                 | 32,7            |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3</sup>                                      | -               | -               | -               | -               | 0,4                  | 4,1             |
| <b>Aktierelaterade</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>                                       | -2,99           | 8,91            | -1,28           | 7,91            | 5,50                 | 17,40           |
| Eget kapital per aktie, kr <sup>2</sup>                                   | 39,87           | 36,46           | 39,87           | 36,46           | 39,87                | 42,95           |

<sup>1</sup> Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

<sup>2</sup> Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

<sup>3</sup> Beräknat på rullande 12 månader

# VD har ordet

*Vårt intensiva arbete med att hitta nya byggrätter i attraktiva områden har gett resultat. Vi har expanderat vår byggrättsportfölj med cirka 1 400 bedömda byggrätter i sju projekt runt om i landet. Nu innehåller vår byggrättsportfölj cirka 25 300 bedömda byggrätter och jag ser framför mig att vi innan slutet av året kommer att kunna presentera ett flertal fina projekt för våra kunder. Roligt är också att Magnolia Bostads aktier grönmärktes av Nasdaq under kvartalet. Detta tydliggör ytterligare vårt hållbarhetsvärde för våra investerare.*

## Många nya förvärv

Det är glädjande att vi nu har förvärvat sex fina projekt i Östersund, Sundsvall, Håbo, Ursvik och Tyresö i Storstockholm samt Kungsbacka i Storgöteborg. Vi har utöver detta även tecknat ett markanvisningsavtal med Luleå Kommun för cirka 120 byggrätter. Totalt innebär detta ett tillskott av cirka 1 400 bedömda byggrätter, varav cirka 90 procent har lagakraftvunna detaljplaner.

## Fortsatt stark marknad

Vi har en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter från våra kunder. Det tar tid att utveckla boenden och under det första halvåret blev inget försäljningsavslut klart. Även marknaden för bostadsrätter är fortsatt god. Under kvartalet sålde vi 73 lägenheter i bostadsrättsprojektet Linnefabriken i Göteborg. På grund av rådande omständigheter med pandemin var säljstarten denna gång helt digital, vilket fungerade utmärkt. Linnefabriken är ritad av Magnolia Bostads egna arkitekter och intresset från kunderna har varit stort.

## Gröna aktier, ökad transparens och ansvar

I och med noteringen i maj av vår andra gröna obligation har vi nu 71 procent av finansieringen via obligationer i gröna obligationer. Vi ser mycket positivt på denna form av kapitalanskaffning som även ger oss möjlighet att visa vårt åtagande inom Hållbarhet. Förutom gröna obligationer har vi även fått våra aktier grönmärkta av Nasdaq som under början av juni lanserade Nasdaq Green Equity Designation.

Bygg- och anläggningsbranschen står för ungefär en femtedel av Sveriges totala utsläpp av koldioxid. Med en av Sveriges största byggrättsportföljer har Magnolia Bostad stor möjlighet att bidra till en lägre klimatpåverkan. Därför deltar vi i Bygg- och anläggningssektorns färdplan för klimatneutralitet och även i lokala initiativ såsom LFM30 i Malmö vilken är Malmö stads lokala färdplan för klimatneutralitet.

För att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad dam- och flickfotboll sedan många år. Från och med i höst kommer vi att addera samarbete med Mentorprogrammet Mitt Livs Chans. Vi hoppas att på detta sätt hjälpa personer med utländsk bakgrund komma i arbete samtidigt som vi ser fram emot en lärorik resa även för oss.



## Framåt

Jag är inte nöjd med resultatet de första sex månaderna, vilket har sin förklaring i att vi ännu inte sålt något projekt i år. Positivt däremot är att byggrättsportföljen inte bara vuxit utan nu innehåller många projekt som närmar sig att bli färdiga för försäljning eller för produktionsstart i egen förvaltning. Vårt mål om 3 000 produktionsstarter per år ser fortsatt ut att ha goda förutsättningar att kunna infrias.

Under detta mitt första halvår har jag sett mycket av den kompetens och engagemang som finns på bolaget och kan konstatera att vi står väl rustade för en händelserik höst och vinter. Med detta önskar jag alla medarbetare, kunder och samarbetspartners en riktigt skön sommar.

*Johan Tengelin*  
Verkställande direktör  
Juli 2021

# Detta är Magnolia Bostad

## Affärsidé

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

## Vår verksamhet

Vi utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder. I syfte att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad en rad olika aktiviteter och projekt.

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.

Se affärsmodell sidan 21.

## Utdelningspolicy

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

## 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.

- *Uppföljning 30 juni 2021: innehav av två färdigställda fastigheter om 68 boenden med ett marknadsvärde om 229 mkr. Därutöver är nio projekt under pågående produktion där Magnolia Bostads andel av bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 2 088 mkr.*

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

- *Uppföljning 1 juli 2020–30 juni 2021 (rullande tolv månader): 1 706 boenden produktionsstartade.*

## Finansiellt mål

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

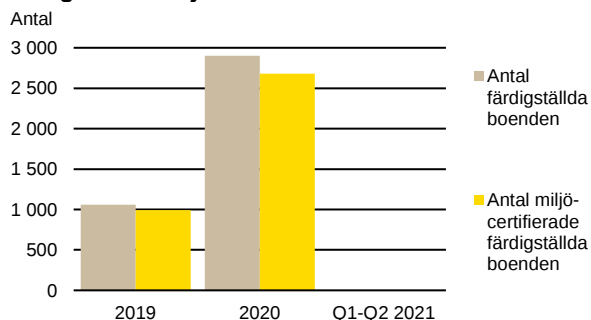
- *Uppföljning 30 juni 2021: 28,1 procent.*

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm.



# Hållbarhet

## Färdigställda miljöcertifierade boenden



## Miljöcertifieringar

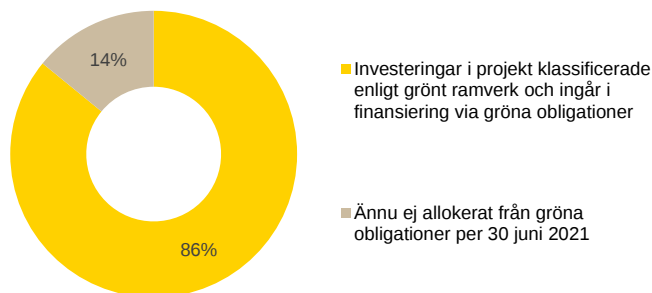
Magnolia Bostads ambition är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Under det andra kvartalet 2021 certifierades ett projekt enligt Miljöbyggnad Silver. Två miljörevisioner skedde av ett projekt i projekteringsfas samt en revision av ett projekt i produktionsfas.

Miljöcertifieringar sker vanligtvis på färdigställda projekt men kan även ske innan projektet är färdigställt. Under det andra kvartalet färdigställdes inga projekt. 2020 var 92 procent av färdigställda boenden miljöcertifierade, jämförbar siffra för 2019 var 94 procent. Miljörevisionerna utförs av extern part och på grund av covid-19 utförs majoriteten av dem digitalt sedan början av 2020.

## Gröna aktier

För att öka transparensen i bolagets hållbarhetsarbete har Magnolia Bostad utvecklat ett ramverk som möjliggjort en grönmärkning av bolagets aktier. Cicero Shades of Greens utvärdering visar att för 2020 har 86 procent av intäkterna, 78 procent av kostnaderna och 87 procent av investeringarna identifierats som gröna. I juni blev Magnolia Bostads aktier grönmärkta på Nasdaqs huvudlista med beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

## Allokering av grön finansiering, 1,05 mdkr



## Grön finansiering

Magnolia Bostad har två gröna obligationer som från 30 juni 2021 utgör totalt 71 procent av finansieringen via obligationer, motsvarande siffra per 31 mars 2021 var 65 procent och 31 december 2020 45 procent.

Magnolia Bostads gröna ramverk är upprättat enligt Green Bonds Principles 2018 kategorin Green Buildings. För att vara berättigad att använda medlen i gröna obligationer ska projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen eller byggas med trästomme.

Om Magnolia Bostads gröna aktier och obligationer  
<https://om.magnoliabostad.se/sv/vara-grona-aktier>  
<https://om.magnoliabostad.se/sv/vara-grona-obligationer>

Om Magnolia Bostads hållbarhetsarbete:  
<https://om.magnoliabostad.se/sv/hallbarhet>

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr                                               | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun | 2020/2021<br>jul-jun | 2020<br>jan-dec |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                            | 459             | 1 504           | 52              | 1 058           | 1 313                | 2 358           |
| Produktions- och driftskostnader                           | -469            | -961            | -62             | -642            | -1 272               | -1 764          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      | <b>-10</b>      | <b>544</b>      | <b>-10</b>      | <b>416</b>      | <b>41</b>            | <b>594</b>      |
| Central administration                                     | -52             | -47             | -27             | -24             | -103                 | -98             |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | -7              | -30             | 13              | -19             | 97                   | 74              |
| - varav driftnetto                                         | 2               | -1              | 3               | 0               | 1                    | -2              |
| - varav värdeförändringar                                  | 23              | -1              | 21              | -3              | 188                  | 164             |
| - varav övriga intäkter och kostnader                      | -8              | -11             | 2               | -1              | -8                   | -11             |
| - varav finansieringskostnader                             | -20             | -17             | -10             | -7              | -46                  | -43             |
| - varav skatt                                              | -4              | 0               | -3              | 1               | -38                  | -34             |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                    | 42              | -30             | 22              | -25             | 408                  | 336             |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     | <b>-27</b>      | <b>437</b>      | <b>-2</b>       | <b>348</b>      | <b>443</b>           | <b>906</b>      |
| Finansiella intäkter                                       | 1               | 1               | 1               | 1               | 2                    | 2               |
| Finansiella kostnader                                      | -88             | -87             | -45             | -41             | -184                 | -183            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 | <b>-114</b>     | <b>351</b>      | <b>-46</b>      | <b>308</b>      | <b>261</b>           | <b>725</b>      |
| Inkomstskatter                                             | -14             | 15              | -9              | 16              | -66                  | -37             |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                  | <b>-127</b>     | <b>366</b>      | <b>-55</b>      | <b>324</b>      | <b>195</b>           | <b>688</b>      |
| <b>Resultat hänförligt till</b>                            |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Moderbolagets aktieägare                                   | -113            | 337             | -48             | 299             | 208                  | 658             |
| Innehav utan bestämmande inflytande                        | -14             | 29              | -7              | 25              | -13                  | 30              |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                              |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Före utspädningseffekter                                   | -2,99           | 8,91            | -1,28           | 7,91            | 5,50                 | 17,40           |
| Efter utspädningseffekter                                  | -2,99           | 8,91            | -1,28           | 7,91            | 5,50                 | 17,40           |

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr                             | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun | 2020/2021<br>jul-jun | 2020<br>jan-dec |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Periodens resultat                       | -127            | 366             | -55             | 324             | 195                  | 688             |
| <b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b> |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| <b>Summa övrigt totalresultat</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>             | <b>0</b>        |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>           | <b>-127</b>     | <b>366</b>      | <b>-55</b>      | <b>324</b>      | <b>195</b>           | <b>688</b>      |
| <b>Totalresultat hänförligt till</b>     |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Moderbolagets aktieägare                 | -113            | 337             | -48             | 299             | 208                  | 658             |
| Innehav utan bestämmande inflytande      | -14             | 29              | -7              | 25              | -13                  | 30              |

# Resultatkommentarer

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

## Rapportperioden 1 januari–30 juni 2021

Nettoomsättningen uppgick till 459 mkr (1 504) och rörelse-resultatet uppgick till -27 mkr (437). Resultat före skatt uppgick till -114 mkr (351).

| Intäkternas fördelning                           | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsförsäljningar                          | 340             | 1 416           |
| <b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b> | <b>340</b>      | <b>1 416</b>    |
| Projektledning                                   | 25              | 19              |
| Hyra                                             | 10              | 11              |
| Fakturering till projekten och övriga intäkter   | 84              | 58              |
| <b>Summa intäkter redovisade över tid</b>        | <b>119</b>      | <b>88</b>       |
| <b>TOTALA INTÄKTER</b>                           | <b>459</b>      | <b>1 504</b>    |

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 projektledning, hyra och fakturering till projekten redovisas och faktureras löpande. Antalet sålda boenden uppgår till 77 (3 246).

Av periodens sålda boenden avser samtliga bostadsrätter som har tillträtts av bostadsrättsköpare i projektet Ophelias Brygga i Helsingborg. Då intäktsredovisning vid försäljning av bostadsrätter sker vid bostadsrättsköparens tillträde ger försäljning av bostadsrätter högre omsättning än vad motsvarande försäljning av ett forward funding projekt ger. Därutöver har utvecklade mark sålts in till gemensamt ägt JV-bolag med Derome, utan resultateffekt, för fortsatt utveckling.

| Utveckling driftnetto                     | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                      |                 |                 |
| Ägda fastigheter vid ingången av perioden | 7               | 6               |
| Färdigställda fastigheter                 | 0               | 2               |
| Projektfastigheter                        | 3               | 3               |
| <b>Hyresintäkter</b>                      | <b>10</b>       | <b>11</b>       |
| <b>Fastighetskostnader</b>                |                 |                 |
| Ägda fastigheter vid ingången av perioden | -2              | -2              |
| Färdigställda fastigheter                 | 0               | -2              |
| Projektfastigheter                        | -4              | -3              |
| <b>Driftskostnader</b>                    | <b>-6</b>       | <b>-7</b>       |
| <b>DRIFTNETTO</b>                         | <b>4</b>        | <b>4</b>        |

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoresultatet även påverkat av fasta kostnader och övriga kostnader för produktion och drift vilket ger ett bruttoresultat för perioden om -10 mkr (544).

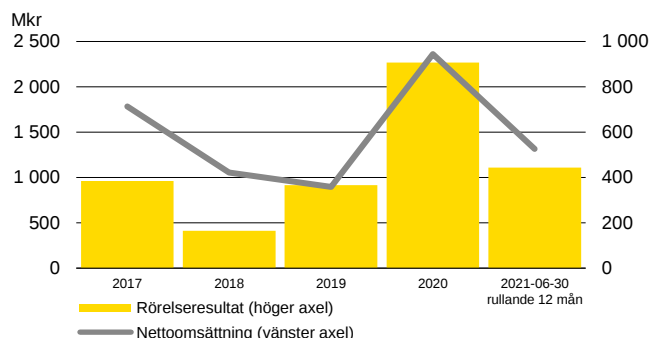
Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -52 mkr (-47).

Resultat från intresseföretag uppgår till -7 mkr (-30), främst påverkat av övriga kostnader och finansieringskostnader.

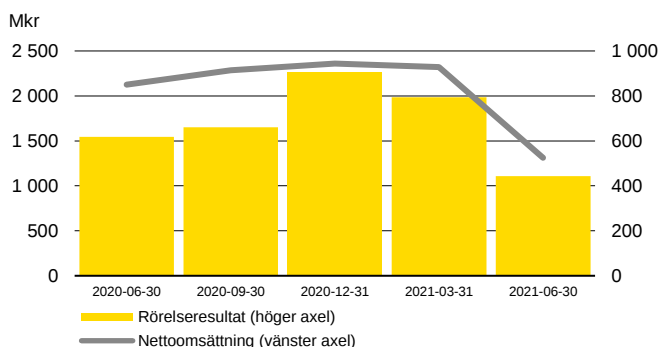
| Fördelning resultat från intresseföretag | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Driftnetto                               | 2               | -1              |
| Övriga intäkter och kostnader            | -8              | -4              |
| Värdoförändringar, projektutveckling     | 23              | -1              |
| Värdoförändringar, övriga                | 0               | 0               |
| Finansieringskostnader                   | -20             | -17             |
| Skatt                                    | -4              | 0               |
| Resultat vid avyttring                   | 0               | -7              |
| <b>Totalt</b>                            | <b>-7</b>       | <b>-30</b>      |

## Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

2017-2018 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar, för mer information se årsredovisningen 2020.



## Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 42 mkr (-30) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

| Värdeförändringar           | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring driftnetto       | 5               | 0               |
| Förändring projektkostnader | 7               | -6              |
| Projektutveckling           | 55              | -1              |
| Förändring avkastningskrav  | 2               | 0               |
| Försäljning                 | -2              | -               |
| Försäljning till JV         | -25             | -22             |
| <b>Totalt</b>               | <b>42</b>       | <b>-30</b>      |

#### Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -87 mkr (-86). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,8 procent jämfört med 7,1 procent vid årsskiftet 2020/2021. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 0,4 ggr, jämfört med 4,1 ggr för helåret 2020.

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -127 mkr (366) och innehåller -14 mkr (15) i uppskjuten skatt.

#### Rapportperioden 1 april–30 juni 2021

Nettoomsättningen uppgick till 52 mkr (1 058) och rörelse-resultatet uppgick till -2 mkr (348). Resultat före skatt uppgick till -46 mkr (308).

| Intäkternas fördelning                           | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsförsäljningar                          | -17             | 984             |
| <b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b> | <b>-17</b>      | <b>984</b>      |
| Projektleddning                                  | 16              | 16              |
| Hyra                                             | 5               | 6               |
| Fakturerering till projekten och övriga intäkter | 48              | 52              |
| <b>Summa intäkter redovisade över tid</b>        | <b>69</b>       | <b>74</b>       |
| <b>TOTALA INTÄKTER</b>                           | <b>52</b>       | <b>1 058</b>    |

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till -17 mkr (984) till följd av fördyrningar i projekt, främst ökad kostnadsuppskattning för bergvärme och markarbeten i ett projekt under produktion. Antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 0 (2 062).

Hyresintäkterna uppgår till 5 mkr (6) och fastighetskostnaderna uppgår till -3 mkr (-3) vilket ger ett driftnetto om 2 mkr (3).

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoresultatet även påverkat av fasta kostnader och övriga kostnader för produktion och drift vilket ger ett bruttoresultat för perioden om -10 mkr (416).

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -27 mkr (-24).

Resultat från intresseföretag uppgår till 13 mkr (-19), främst påverkat av värdeutveckling från pågående projektutveckling och finansieringskostnader.

| Fördelning resultat från intresseföretag | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Driftnetto                               | 3               | 0               |
| Övriga intäkter och kostnader            | 3               | -1              |
| Värdeförändringar, projektutveckling     | 21              | -2              |
| Värdeförändringar, övriga                | 0               | 0               |
| Finansieringskostnader                   | -10             | -9              |
| Skatt                                    | -3              | 0               |
| Resultat vid avyttring                   | -1              | -7              |
| <b>Totalt</b>                            | <b>13</b>       | <b>-19</b>      |

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 22 mkr (-25) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

| Värdeförändringar           | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring driftnetto       | 5               | 0               |
| Förändring projektkostnader | 9               | -1              |
| Projektutveckling           | 32              | -2              |
| Förändring avkastningskrav  | 2               | 0               |
| Försäljning                 | -2              | -               |
| Försäljning till JV         | -24             | -22             |
| <b>Totalt</b>               | <b>22</b>       | <b>-25</b>      |

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -45 (-41). Ökning av finansieringskostnaderna beror på högre räntebärande skulder än samma period föregående år.

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr                                    | 2021<br>30 jun | 2020<br>30 jun | 2020<br>31 dec |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |                |                |                |
| Goodwill                                        | 6              | 6              | 6              |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar       | 1              | 0              | 0              |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>7</b>       | <b>6</b>       | <b>6</b>       |
| Förvaltningsfastigheter                         | 1 759          | 279            | 1 483          |
| Nyttjanderättstillgångar                        | 64             | 78             | 72             |
| Maskiner och inventarier                        | 9              | 13             | 12             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   | <b>1 832</b>   | <b>370</b>     | <b>1 567</b>   |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures    | 516            | 198            | 350            |
| Fordringar hos intresseföretag                  | 159            | 46             | 45             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 31             | 31             | 41             |
| Andra långfristiga fordringar                   | 938            | 990            | 1 059          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  | <b>1 644</b>   | <b>1 265</b>   | <b>1 495</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>3 483</b>   | <b>1 641</b>   | <b>3 068</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |                |                |                |
| Exploaterings- och projektfastigheter           | 1 093          | 1 506          | 999            |
| Bostadsrätter                                   | 4              | 9              | 11             |
| Kundfordringar                                  | 22             | 17             | 45             |
| Fordringar hos intresseföretag                  | 165            | 60             | 136            |
| Övriga fordringar                               | 619            | 611            | 742            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 6              | 9              | 19             |
| Likvida medel                                   | 279            | 200            | 277            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>2 189</b>   | <b>2 413</b>   | <b>2 229</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         | <b>5 672</b>   | <b>4 054</b>   | <b>5 297</b>   |

## Tillgångar

Koncernens balansomslutning har ökat till 5 672 mkr, jämfört med 5 297 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 1 759 mkr (1 483), ökningen beror främst på redovisning av förvärvet i Öresjö Ångar, Borås samt det nya förvärvet under kvartalet i Sundsvall.

Av totalt 12 714 ej produktionsstartade byggrätter för utveckling till egen förvaltning redovisas 5 264 byggrätter på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter. Bedömt övervärde vid färdigställande av byggrätter på balansräkningen uppgår till 5,5 mdkr.

För projektet Vårby Udde, som i dagsläget redovisas på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter, finns ett försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnen detaljplan med ett JV-bolag som ägs tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Försäljningen till JV-bolaget kommer redovisas när detaljplanen vinner lagakraft och villkoren i försäljningsavtalet är uppfyllda. Projektet omfattar ca 1 800 boenden i Huddinge i Stockholms län och detaljplanen beräknas vinna lagakraft år 2023.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 143 mkr till 324 mkr (181). Ökningen av fordringar på intressebolag förklaras främst av fordran för försäljning till ett gemensamt ägt JV-bolag med Derome.

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 557 mkr (1 801) utgör 1 405 mkr (1 627) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners bestående av fastighetsbolag och stora svenska institutioner. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 526 mkr (625) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 106 mkr (119).

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat och uppgår i slutet av perioden till 1 093 mkr (999). Ökningen beror på förvärv i Kungsbacka kommun som skedde under kvartalet.

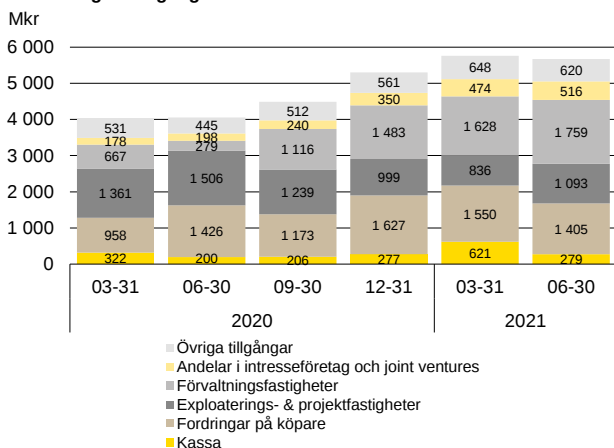
Som exploaterings- och projektfastigheter redovisas 3 251 byggrätter på balansräkningen av 12 559 byggrätter för försäljning. På balansräkningen redovisas både tillträdna fastigheter och fastigheter vilka kontrolleras via bindande förvärvsavtal.

För mer information om fastigheter som utvecklas för egen förvaltning, se sidorna 17 till 19, för fastigheter för försäljning, se sidan 20.

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 villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

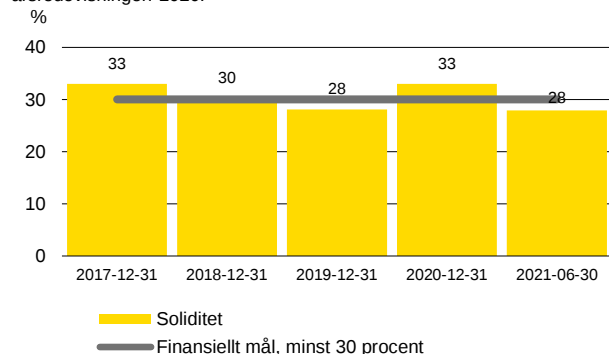
| Förvaltningsfastigheter         | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående redovisat värde</b> | <b>1 483</b>    | <b>654</b>      |
| Investeringar och förvärv       | 209             | 22              |
| Värdeförändringar               | 67              | 1               |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>1 759</b>    | <b>677</b>      |

## Fördelning av tillgångar



## Soliditet, procent

Perioder till och med 2018-12-31 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar, för mer information se årsredovisningen 2020.



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr                                                 | 2021<br>30 jun | 2020<br>30 jun | 2020<br>31 dec |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                          |                |                |                |
| Aktiekapital                                                 | 151            | 151            | 151            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   | 187            | 187            | 187            |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat          | 1 170          | 1 041          | 1 286          |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>1 508</b>   | <b>1 379</b>   | <b>1 624</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          | 84             | 107            | 109            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>1 592</b>   | <b>1 486</b>   | <b>1 733</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 82             | 17             | 68             |
| Långfristiga räntebärande skulder                            | 2 256          | 1 643          | 1 377          |
| Långfristiga skulder till intresseföretag                    | 22             | 11             | 10             |
| Långfristig leasingskuld                                     | 51             | 63             | 57             |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 532            | 40             | 532            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>2 943</b>   | <b>1 774</b>   | <b>2 044</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                |                |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            | 358            | 542            | 644            |
| Kortfristig leasingskuld                                     | 17             | 17             | 18             |
| Leverantörsskulder                                           | 4              | 28             | 65             |
| Skulder till intresseföretag                                 | 23             | 3              | 13             |
| Skatteskulder                                                | 0              | 0              | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 615            | 66             | 626            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 118            | 139            | 154            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            | <b>1 136</b>   | <b>795</b>     | <b>1 520</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        | <b>5 672</b>   | <b>4 054</b>   | <b>5 297</b>   |

## Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2021 till 1 592 mkr (1 733) med en soliditet om 28,1 procent (32,7). Av koncernens eget kapital är 84 mkr (109) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Koncernens växande balansomsättning till följd av fortsatta investeringar i byggrättsportföljen har påverkat soliditeten negativt.

Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 14,4 procent jämfört med 49,4 procent för helåret 2020.

Under perioden förvärvade Magnolia Bostad del av tidigare innehav utan bestämmande inflytande i Magnolia Hotellutveckling 2 AB, vilket innebär att Magnolia Bostads andel av resultatet från framtida hotellprojekt ökade från 76 procent till 92 procent.

## Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2021 till 2 614 mkr (2 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 459 mkr, projektrelaterade skulder om 497 mkr och säkerställda fastighetslån om 152 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 84 mkr samt säljarreverser om 423 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 149 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, samtliga är kopplade till ett projekt inom ramavtalet med Heimstaden Bostad, vilket kommer amorteras i samband med att Heimstaden Bostad tillträder projektet och Magnolia Bostad erhåller forward funding. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,7 år per den 30 juni 2021 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2020. På tolv månader har kapitalbindningstiden förlängts med 1,3 år från 1,4 år per 30 juni 2020.

Efter avdrag för likvida medel om 279 mkr (277) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 335 mkr (1 744). Fordringar på köpare uppgår till 1 405 mkr (1 627) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 930 mkr (117). Ökningen av räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare beror på satsningen att utveckla fastigheter för egen förvaltning samt fortsatta investeringar i byggrättsportföljen.

## Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvat projekt och har minskat med 12 mkr till 1 147 mkr (1 159).

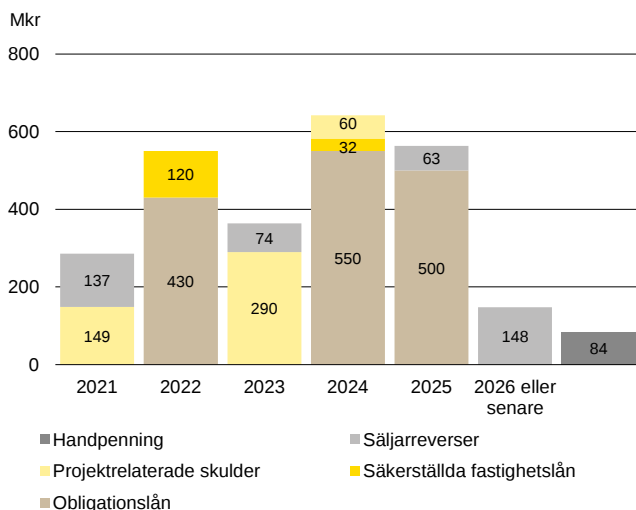
## Obligationslån

Per 30 juni 2021 har Magnolia Bostad tre obligationslån. En icke säkerställd obligation om 500 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 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. 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. En grön icke säkerställd obligation om 500 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall i mars 2025.

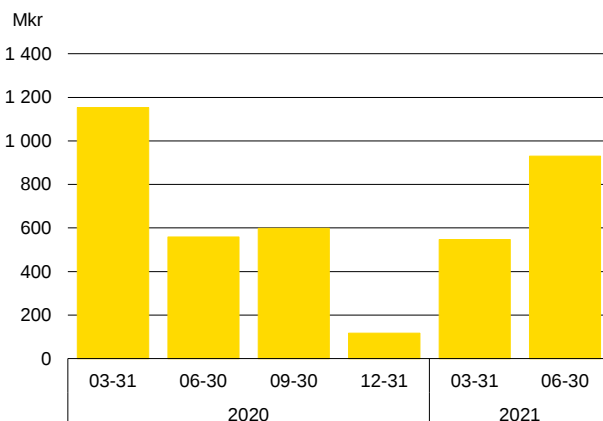
Under april genomfördes frivillig förtida inlösen av obligationerna med förfall i oktober 2021.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 459 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 70 mkr samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förfallostruktur



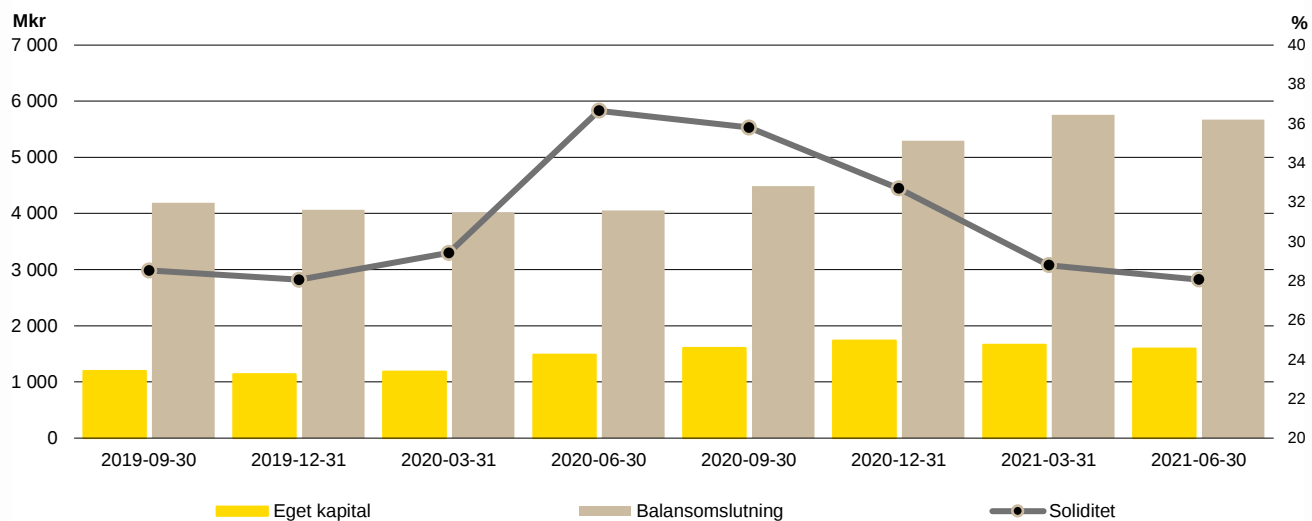
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



# 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 |
|------------------------------------------------|--------------|----------------------------|----------|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>        | <b>151</b>   | <b>187</b>                 | <b>0</b> | <b>704</b>                                 | <b>99</b>                           | <b>1 141</b>        |
| Utdelning                                      | -            | -                          | -        | -                                          | -21                                 | -21                 |
| Periodens resultat                             | -            | -                          | -        | 337                                        | 29                                  | 366                 |
| Övrigt totalresultat                           | -            | -                          | 0        | -                                          | 0                                   | 0                   |
| <b>Utgående eget kapital 2020-06-30</b>        | <b>151</b>   | <b>187</b>                 | <b>0</b> | <b>1 041</b>                               | <b>107</b>                          | <b>1 486</b>        |
| Utdelning                                      | -            | -                          | -        | -76                                        | -                                   | -76                 |
| Periodens resultat                             | -            | -                          | -        | 321                                        | 1                                   | 323                 |
| Övrigt totalresultat                           | -            | -                          | 0        | -                                          | 0                                   | 0                   |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>        | <b>151</b>   | <b>187</b>                 | <b>0</b> | <b>1 286</b>                               | <b>109</b>                          | <b>1 733</b>        |
| Ingående eget kapital 2021-01-01               | 151          | 187                        | 0        | 1 286                                      | 109                                 | 1 733               |
| Utdelning                                      | -            | -                          | -        | -                                          | -29                                 | -29                 |
| Aktieägartillskott                             | -            | -                          | -        | -                                          | 17                                  | 17                  |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | -            | -                          | -        | -3                                         | 3                                   | -                   |
| Periodens resultat                             | -            | -                          | 0        | -113                                       | -14                                 | -127                |
| Övrigt totalresultat                           | -            | -                          | 0        | -                                          | 0                                   | 0                   |
| <b>Utgående eget kapital 2021-06-30</b>        | <b>151</b>   | <b>187</b>                 | <b>0</b> | <b>1 170</b>                               | <b>84</b>                           | <b>1 592</b>        |

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



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i mkr                                                                        | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun | 2020/2021<br>jul-jun | 2020<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                         |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -114            | 351             | -46             | 308             | 260                  | 725             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm                              |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures                            | 7               | 30              | -13             | 19              | -97                  | -74             |
| Erhållen utdelning från intresseföretag                                             | 1               | -               | 1               | -               | 1                    | 0               |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                                                | 13              | 13              | 6               | 7               | 45                   | 45              |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter                                           | -41             | 30              | -21             | 25              | -407                 | -336            |
| Resultat försäljning av exploateringsfastigheter                                    | 6               | -555            | 16              | -409            | -130                 | -691            |
| Andra ej likviditetspåverkande resultatposter                                       | 2               | 5               | 0               | 2               | 10                   | 13              |
| Betald inkomstskatt                                                                 | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                    | 0               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-126</b>     | <b>-127</b>     | <b>-57</b>      | <b>-48</b>      | <b>-317</b>          | <b>-318</b>     |
| Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter                   | -210            | -400            | -90             | -302            | -437                 | -627            |
| Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar                                       | 290             | 519             | 181             | 230             | 912                  | 1 141           |
| Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder                                          | -256            | -25             | -164            | 34              | -22                  | 209             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-302</b>     | <b>-33</b>      | <b>-130</b>     | <b>-86</b>      | <b>136</b>           | <b>405</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       | 1               | -               | 1               | -               | 1                    | -               |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -76             | -61             | -59             | -39             | -129                 | -114            |
| Förvärv av maskiner och inventarier                                                 | -1              | -3              | -               | -               | -4                   | -6              |
| Investering i finansiella tillgångar                                                | -31             | -               | -31             | -               | -79                  | -48             |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | 4               | 0               | -               | -               | 4                    | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-103</b>     | <b>-65</b>      | <b>-89</b>      | <b>-39</b>      | <b>-206</b>          | <b>-168</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande                                  | 17              | -               | 17              | -               | 17                   | -               |
| Upptagna lån                                                                        | 773             | 724             | 112             | 713             | 1 562                | 1 513           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -351            | -839            | -220            | -679            | -1 322               | -1 810          |
| Utbetald utdelning moderbolagets ägare                                              | -               | -               | -               | -               | -76                  | -76             |
| Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande                         | -29             | -28             | -29             | -22             | -29                  | -28             |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande                                      | -3              | -               | -3              | -               | -3                   | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>407</b>      | <b>-143</b>     | <b>-123</b>     | <b>12</b>       | <b>149</b>           | <b>-401</b>     |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>2</b>        | <b>-241</b>     | <b>-342</b>     | <b>-113</b>     | <b>79</b>            | <b>-164</b>     |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>277</b>      | <b>441</b>      | <b>621</b>      | <b>313</b>      | <b>200</b>           | <b>441</b>      |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>279</b>      | <b>200</b>      | <b>279</b>      | <b>200</b>      | <b>279</b>           | <b>277</b>      |

## Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -302 mkr (-33).

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 -92 mkr (367). Periodens kassaflöde från minskning av rörelsefordringar om 290 mkr (519) beror främst på erhållna betalningar från köpare av projekt.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträde.

det. 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 -103 mkr (-65) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om 76 mkr (61). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 407 mkr (-143) på grund av nyemitterad obligation samt upptagen finansiering för projektet Handen, Söderbymalm.

Likvida medel per den 30 juni 2021 uppgick till 279 mkr jämfört med 277 mkr den 31 december 2020. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 411 mkr (231) per den 30 juni 2021, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr                             | 2021<br>jan-jun | 2020<br>jan-jun | 2021<br>apr-jun | 2020<br>apr-jun | 2020/2021<br>jul-jun | 2020<br>jan-dec |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                          | 5               | 6               | 2               | 3               | 12                   | 13              |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>5</b>        | <b>6</b>        | <b>2</b>        | <b>3</b>        | <b>12</b>            | <b>13</b>       |
| Central administration                   | -21             | -20             | -10             | -9              | -46                  | -45             |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-16</b>      | <b>-14</b>      | <b>-8</b>       | <b>-6</b>       | <b>-34</b>           | <b>-32</b>      |
| Finansiella intäkter                     | 40              | 46              | 21              | 20              | 277                  | 283             |
| Finansiella kostnader                    | -66             | -67             | -33             | -31             | -132                 | -133            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-42</b>      | <b>-35</b>      | <b>-20</b>      | <b>-17</b>      | <b>111</b>           | <b>118</b>      |
| Skatt på periodens resultat              | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                    | 0               |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                | <b>-42</b>      | <b>-35</b>      | <b>-20</b>      | <b>-17</b>      | <b>111</b>           | <b>118</b>      |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr                                 | 2021<br>30 jun | 2020<br>30 jun | 2020<br>31 dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Finansiella anläggningstillgångar            | 150            | 154            | 130            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>150</b>     | <b>154</b>     | <b>130</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |                |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                | 1 700          | 1 479          | 1 718          |
| Fordringar hos intresseföretag               | 24             | 0              | 24             |
| Övriga fordringar                            | 0              | 0              | 0              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1              | 1              | 7              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         | <b>1 725</b>   | <b>1 480</b>   | <b>1 749</b>   |
| Kassa och bank                               | 208            | 20             | 35             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>1 933</b>   | <b>1 500</b>   | <b>1 784</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>2 083</b>   | <b>1 654</b>   | <b>1 914</b>   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>417</b>     | <b>382</b>     | <b>458</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 1 543          | 1 152          | 1 056          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>1 543</b>   | <b>1 152</b>   | <b>1 056</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | -              | -              | 251            |
| Skulder till koncernföretag                  | 98             | 95             | 114            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 1              | 0              | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24             | 25             | 35             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>123</b>     | <b>120</b>     | <b>400</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>2 083</b>   | <b>1 654</b>   | <b>1 914</b>   |

## Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -42 mkr (-35).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 20,0 procent (23,1). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 2 083 mkr (1 654), främst till följd av ökning av räntebärande skulder om 391 mkr.

# Byggrättsportfölj

30 juni 2021, ej produktionsstartade projekt

## Byggrättsportfölj, bedömda boenden

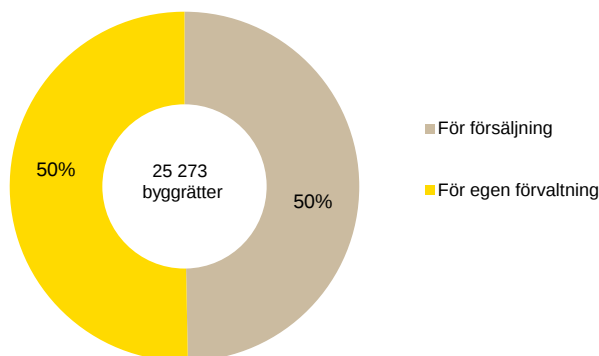
Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 25 273 boenden. Detta avser samtliga byggrätter inklusive byggrätter som utvecklas i JV-bolag och minoritetsägares andel.

Under det andra kvartalet 2021 förvärvades 1 298 bedömda byggrätter och en markanvisning på 116 bedömda byggrätter vanns i Luleå. 340 bedömda byggrätter avser egen förvaltning och 1 074 avser utveckling för försäljning.

Förvärvade byggrätter under kvartalet:

- 350 bedömda byggrätter i Kungsbacka
- 144 bedömda byggrätter i Tyresö
- 180 bedömda byggrätter i Sundbyberg
- 340 bedömda byggrätter i Sundsvall
- 187 bedömda byggrätter i Östersund
- 97 bedömda byggrätter i Håbo

## Byggrättsportfölj



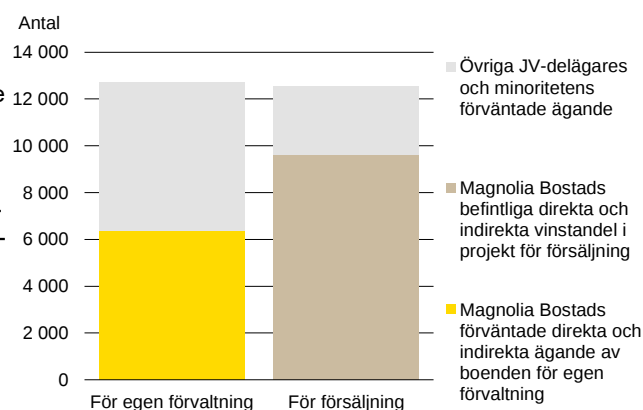
## Byggrättsportfölj, fördelad

Magnolia Bostads byggrättsportfölj på 25 273 bedömda byggrätter uppdelad på försäljning och egen förvaltning.

Byggrätter för egen förvaltning visas utifrån ett förväntat ägande där samtliga byggrätter i dagsläget antas utvecklas i JV-bolag tillsammans med JV-partner.

Av kvartalets 1 414 tillkomna byggrätter har 1 270 lagakraftvunnen detaljplan och 144 har detaljplaner som väntar på att bli antagna.

## Byggrättsportfölj, fördelad

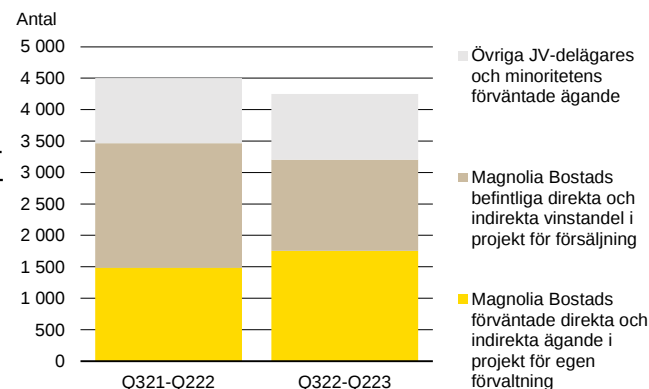


## Produktionsstarter i byggrättsportföljen

Två år framåt, rullande tolv månader.

Detta är företagsledningens bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen per 30 juni 2021. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningen ändras över tid. För definition av produktionsstart, se sidan 23.

## Produktionsstarter i byggrättsportföljen



För ytterligare information om projekten, se detaljerade tabeller på hemsidan

<https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>

# Boenden under produktion

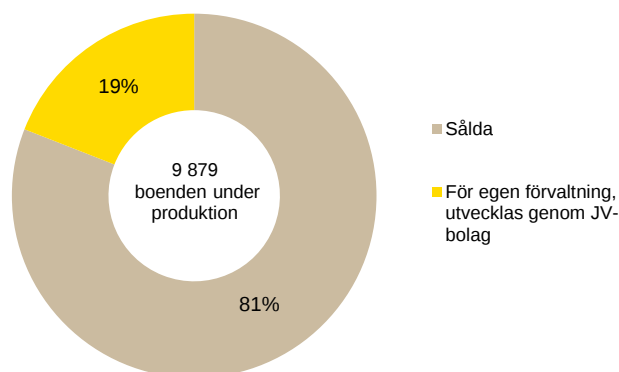
30 juni 2021

## Magnolia Bostad har 9 879 boenden under produktion.

81 procent är sålda boenden och 19 procent är boenden som utvecklas genom JV-bolag för egen förvaltning.

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

## Boenden under produktion



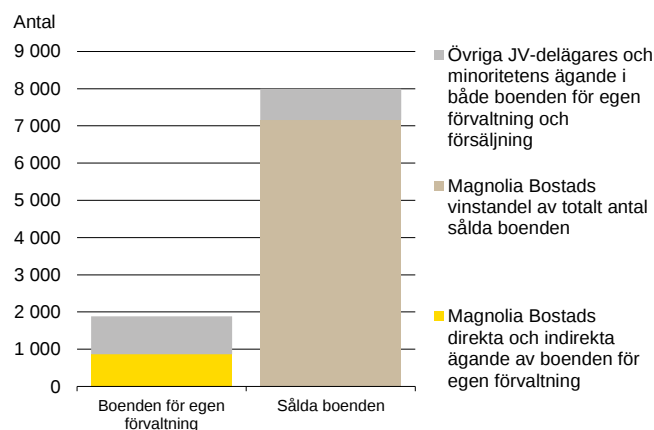
## Boenden under produktion, fördelad

Magnolia Bostads totala antal boenden under produktion.

Uppdelade på:

- Boenden för egen förvaltning och sålda boenden.
- Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande av boenden för egen förvaltning och Magnolia Bostads vinstandel av sålda boenden samt övriga JV-delägarers och minoritetens ägande av boenden för egen förvaltning och vinstandel av sålda boenden.

## Boenden under produktion, fördelad



## Bedömt färdigställande av boenden under produktion

Tre år framåt, rullande tolv månader.

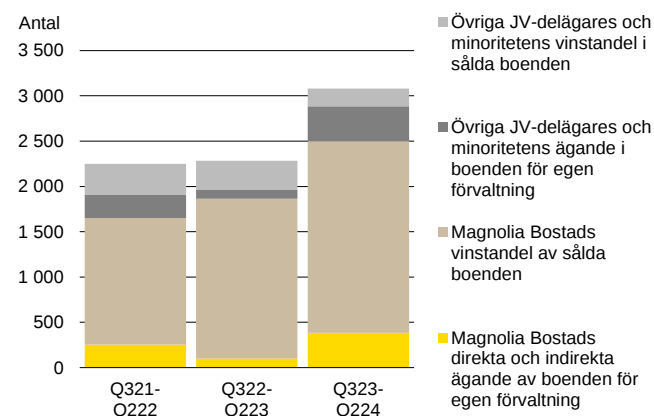
Uppdelat på:

- Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande av boende för egen förvaltning.
- Magnolia Bostads vinstandel av sålda boenden.
- Övriga JV-delägarers och minoritetens ägande i boenden för egen förvaltning.
- Övriga JV-delägarers och minoritetens vinstandel i sålda boenden.

Vid färdigställande av sålda boenden erhåller Magnolia Bostad slutlikvid för respektive projekt.

Under 2020 färdigställdes 2 901 boenden. 60 boenden färdigställdes under det andra kvartalet 2021.

## Bedömt färdigställande av boenden under produktion



För ytterligare information om projekten, se detaljerade tabeller på hemsidan:  
<https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>

# Fastigheter för egen förvaltning

## Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar om 1,7 mdkr för samtliga 1 882 boenden som är under produktion för egen förvaltning säkrats. Vid färdigställande bedöms fastighetsvärdet för dessa uppgå till 4,2 mdkr i JV-bolagen, varav Magnolia Bostads andel uppskattas till 2,1 mdkr.

Fastigheter som färdigställs under 2021 bedöms generera ett årligt hyresvärde om cirka 27 mkr, vilket motsvarar cirka 14 mkr för Magnolia Bostads ägarandel i JV-bolaget. Sista färdigställande för projekt under produktion är beräknat till 2025, för sista delen av Brogårdstaden.

## Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Vid lagakraftvunnen detaljplan och efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera bedöms ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i egen regi ha ett icke diskonterat övervärde om 7,9 mdkr. Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget

bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett icke diskonterat övervärde om ca 1,9 mdkr. Genom att utveckla projekt tillsammans med JV-partners får projektet bättre finansieringsmöjligheter vilket möjliggör fler produktionsstartar.

### Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Produktionsstartade boenden</b>               | <b>1 882</b> |
| <b>Magnolia Bostads andel</b>                    | <b>865</b>   |
| Varav byggstartat                                | 681          |
| Varav ej byggstartat                             | 184          |
| <b>Övriga JV-delägars och minoritetens andel</b> | <b>1 017</b> |
| Varav byggstartat                                | 801          |
| Varav ej byggstartat                             | 216          |

## Byggrättsportfölj

### Boenden i ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

| Status detaljplanprocess   |                                   | HR            |                        | SHF        |                        | HR + SHF      |                        |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                            |                                   | Totalt        | Magnolia Bostads andel | Totalt     | Magnolia Bostads andel | Totalt        | Magnolia Bostads andel |
| Tidiga skeden              | 0 - 36 månader                    | 2 430         | 2 187                  | 0          | 0                      | 2 430         | 2 187                  |
| Planuppdrag                | 18 - 24 månader                   | 7 480         | 4 673                  | 134        | 123                    | 7 614         | 4 797                  |
| Granskning                 | 2 - 4 månader                     | 0             | 0                      | 0          | 0                      | 0             | 0                      |
| Antagen plan               | 3 veckor, möjlighet att överklaga | 0             | 0                      | 0          | 0                      | 0             | 0                      |
| Lagakraftvunnen detaljplan |                                   | 2 670         | 1 647                  | 0          | 0                      | 2 670         | 1 647                  |
| <b>Totalt</b>              |                                   | <b>12 580</b> | <b>8 507</b>           | <b>134</b> | <b>123</b>             | <b>12 714</b> | <b>8 630</b>           |

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

För byggrättsportföljen utgörs skillnaden mellan Magnolia Bostads andel och totalen av JV-delägare och minoritetens andel. Avsikten i dagsläget är att utveckla fastigheter för egen förvaltning tillsammans med JV-partners, vilket kan göra att Magnolia Bostads andel av boenden blir lägre än ovan.

# Värde och värdering av fastigheter i egen förvaltning

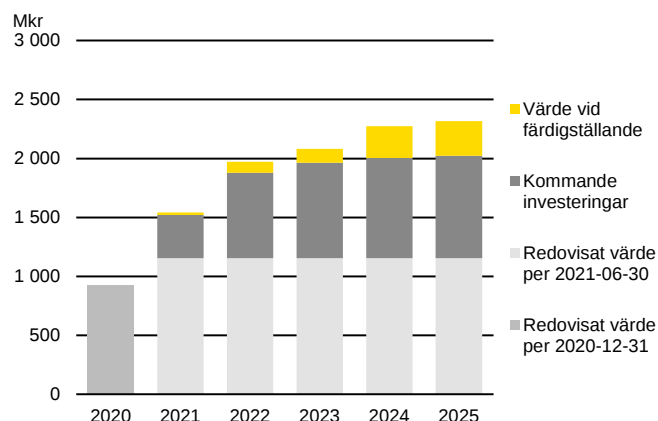
## Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt

|                                                              | Bedömt antal boenden | Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm | Redovisat värde, mkr | Kvarstående investering, mkr | Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr | Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda                | 68                   | 9 300                                       | 229                  | -                            | 229                                             | 14                                                |
| Fastigheter i egen förvaltning, under produktion             | 1 882                | 90 150                                      | 1 850                | 1 741                        | 4 177                                           | 194                                               |
| Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade       | 12 714               | 711 578                                     | 2 016                | 22 812                       | 34 534                                          | 1 601                                             |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>14 664</b>        | <b>811 028</b>                              | <b>4 095</b>         | <b>24 553</b>                | <b>38 940</b>                                   | <b>1 810</b>                                      |
| Varav i JV                                                   | 5 347                | 279 450                                     | 2 336                | 7 933                        | 12 707                                          | 594                                               |
| <b>Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande</b> | <b>7 366</b>         | <b>410 164</b>                              | <b>2 162</b>         | <b>12 276</b>                | <b>19 585</b>                                   | <b>911</b>                                        |

## Fastigheter för egen förvaltning

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



Under första kvartalet 2021 har inflyttning påbörjats i projektet Strandblick i Östersund. Under 2021 beräknas inflyttning påbörjas i projektet Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna samt inflyttning slutföras i projektet Strandblick, båda projekten ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB.

JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 580 mkr för kommande investeringsbehov. 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 4,2 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,6 mdkr. Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 2,1 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,3 mdkr.

Under den kommande tolv månadersperioden beräknas ytterligare boenden produktionsstartas, för mer information om produktionsstarter se sidan 15.

## Viktig information kring antaganden

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

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

# Värdeförändringar

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

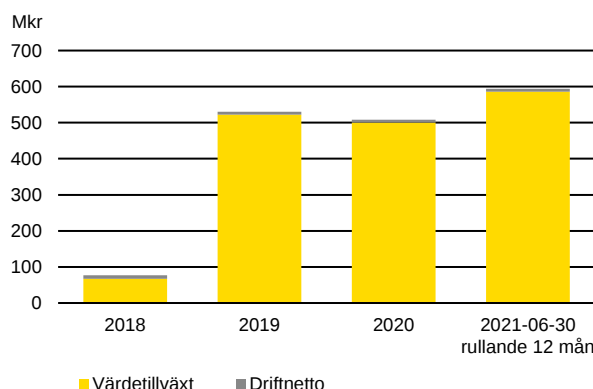
Visar rullande tolv månadersperioden 1 juli 2020 - 30 juni 2021, inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

|                            | Direkt ägda | Indirekt ägda via JV-bolag | Totalt     |
|----------------------------|-------------|----------------------------|------------|
| Förändring driftnetto      | 9           | 0                          | 9          |
| Förändring projektkostnad  | 5           | 0                          | 5          |
| Projektutveckling          | 389         | 173                        | 562        |
| Förändring avkastningskrav | 3           | 5                          | 8          |
| Försäljning                | 30          | 0                          | 30         |
| Försäljning till JV        | -28         | 0                          | -28        |
| <b>Värdeförändring</b>     | <b>408</b>  | <b>178</b>                 | <b>586</b> |

Majoriteten av redovisade värdeförändringar kommer från projektutvecklingsarbete vilket bedrivs både i egen regi och i JV-bolag.

## Förvaltningsfastigheter: Värdetillväxt och driftnetto

Magnolia Bostads värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter kommer framöver att utgöra en viktig del av rörelseresultatet i och med utvecklingen av fastigheter för egen förvaltning.

# Intjäningskapacitet

| Intjäningskapacitet (mkr)                                    | Totalt för portföljen | Färdigställda | Under produktion | Ej produktionsstartade |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------|------------------------|
| Hyresvärde                                                   | 1 809                 | 14            | 194              | 1 601                  |
| Vakans                                                       | -11                   | 0             | -1               | -10                    |
| <b>Hyresintäkter</b>                                         | <b>1 798</b>          | <b>14</b>     | <b>193</b>       | <b>1 591</b>           |
| Drift- och underhållskostnader                               | -396                  | -3            | -42              | -351                   |
| <b>Driftnetto</b>                                            | <b>1 402</b>          | <b>11</b>     | <b>151</b>       | <b>1 240</b>           |
| Finansnetto                                                  | -717                  | -5            | -78              | -634                   |
| <b>Driftnetto efter finansnetto</b>                          | <b>685</b>            | <b>6</b>      | <b>73</b>        | <b>606</b>             |
| varav i JV                                                   | 229                   | 0             | 73               | 156                    |
| <b>Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande</b> | <b>346</b>            | <b>6</b>      | <b>37</b>        | <b>303</b>             |

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, 1 882 boenden under produktion och 12 714 ej produktionsstartade boenden i ovan intjäningskapacitet. Sista projektet i portföljen beräknas vara färdigställt om cirka 15 år.

## Bedömd intjäningskapacitet

Tabellen visar bedömd årlig intjäningskapacitet i förvaltningsfastigheter totalt för portföljen men även uppdelat på 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. Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande baseras på antagandet att samtliga projekt kommer utvecklas i JV-bolag, medan *varav i JV* visar aktuellt ägande.

# Projekt för försäljning

*Hyresrättsprojekt avyttras vanligtvis i ett tidigt stadium och som ett större antal boenden i en forward funding affär till större institutioner eller andra välrenommerade partners. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov och därmed även risken i bolagets verksamhet. Projekten finansieras under produktionsperioden av köparen.*

## Magnolia Bostads projekt för försäljning

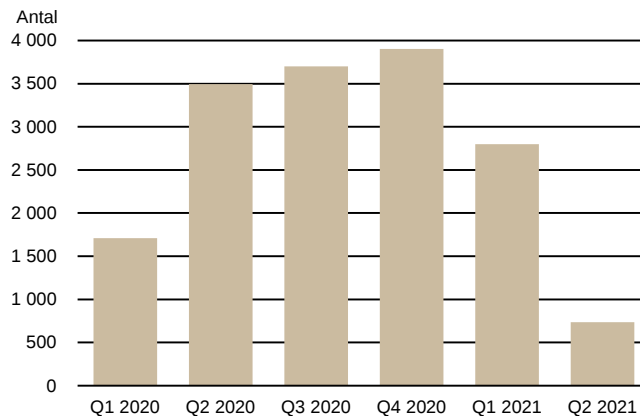
Under det andra kvartalet skedde ingen försäljning av hyres- eller bostadsrättsprojekt. Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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

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

## Sålda boenden

Rullande 12 månader



## Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning

| Status detaljplaneprocess  |                                   | HR           |                        | BR           |                        | SHF + H    |                        | HR, BR, SHF + H |                        |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|------------|------------------------|-----------------|------------------------|
|                            |                                   | Totalt       | Magnolia Bostads andel | Totalt       | Magnolia Bostads andel | Totalt     | Magnolia Bostads andel | Totalt          | Magnolia Bostads andel |
| Tidiga skeden              | 0 - 36 månader                    | 1 240        | 1 127                  | 0            | 0                      | 72         | 33                     | 1 312           | 1 160                  |
| Planuppdrag                | 18 - 24 månader                   | 2 930        | 2 213                  | 2 350        | 1 107                  | 455        | 385                    | 5 735           | 3 706                  |
| Granskning                 | 2 - 4 månader                     | 544          | 506                    | 0            | 0                      | 0          | 0                      | 544             | 506                    |
| Antagen plan               | 3 veckor, möjlighet att överklaga | 280          | 258                    | 0            | 0                      | 270        | 248                    | 550             | 506                    |
| Lagakraftvunnen detaljplan |                                   | 3 146        | 2 540                  | 1 272        | 676                    | 0          | 0                      | 4 418           | 3 216                  |
| <b>Totalt</b>              |                                   | <b>8 140</b> | <b>6 643</b>           | <b>3 622</b> | <b>1 783</b>           | <b>797</b> | <b>667</b>             | <b>12 559</b>   | <b>9 093</b>           |

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

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

Byggrättsportföljen per 30 juni 2021. Skillnaden mellan Magnolia Bostads andel och totalen utgörs av JV-delägare och minoritetens andel av byggrätterna.

För ytterligare information om projekten, se detaljerade tabeller på hemsidan:  
<https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>

# Magnolia Bostads affärsmodell

Avdelningen Affärsgenerering bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats genomför bolaget förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Efter genomfört förvärv driver vi detaljplan, ofta samtidigt som vi förhandlar med byggentreprenörer om totalentreprenad för projekten. Att driva detaljplanearbete utgör en stor del av Magnolia Bostads värdeskapande. Ibland köps mark även med lagakraftvunnen detaljplan. Vi projektleder samtliga projekt fram till inflyttning, en period som normalt sträcker sig över två till tre år efter byggstart.

Projekt utvecklas för egen förvaltning eller för försäljning.

- Utveckling för egen förvaltning sker i dagsläget vanligtvis i form av JV-bolag med kapitalstarka partners. När dessa projekt färdigställts bidrar dessa boenden med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget.
- Projekt som utvecklas för försäljning säljs vanligtvis i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Magnolia Bostads livscykelperspektiv innebär att vi tar ansvar hela vägen från att den nya stadsdelen eller bostadsområdet planeras till att marken någon gång i framtiden ska kunna gå att användas till annat av framtida generationer.

- Vårt mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Detta innebär bland annat högre krav på effektiv energiförbrukning än vad lagen kräver.
- Som samhällsutvecklare strävar vi efter att utveckla boenden som ger förutsättningar för trygghet, integration,

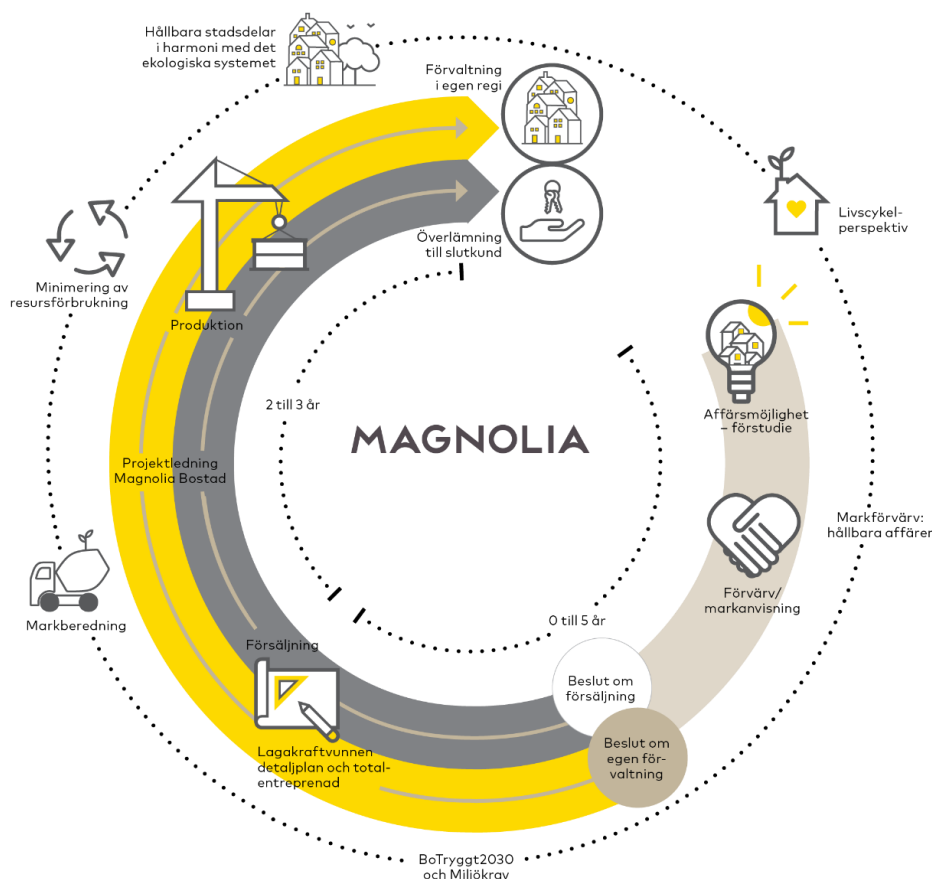
jämställdhet och hälsa. Vi gör detta genom arbetet med BoTryggt2030 och även genom fokus på flick- och damfotboll. Vi stöttar exempelvis fotbollsungdomarna med läxhjälp, buss till matcher för säkrare transporter, mellanmål före träning och sommarfotbollsskolor för att främja rörelse och integration.

- Samtliga medarbetare signerar Magnolia Bostads uppförandekod som bland annat styr bolagets affäretik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

## Finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på pris, ränterisk och struktur. Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt, beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om.

Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Vissa markförvärv finansieras också initialt med likvid från obligationslån och reducerar därmed likviditetsreserven. Markförvärv kan till viss del även finansieras med säljarreverser. Tillträdde fastigheter kan oftast finansieras med olika projektrelaterade krediter. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då snitträntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering. För tabell med mer detaljerad information, se förfallostruktur sid 11.



# 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. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

## 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. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -14 mkr är -8 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -6 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Därutöver finns andra innehav utan bestämmande inflytande i Moutarde Holding AB.

Under mars 2021 förvärvade Magnolia Bostad AB Clas Hjorths ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Magnolia Bostads ägarandel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår efter förvärvet till 92 procent och FLAB:s andel uppgår till 8 procent. Under kvartalet har Magnolia Hotellutveckling 2 AB kapitaliserats genom aktieägartillskott från aktieägarna i förhållande till sin ägarandel.

Under kvartalet har aktieägarna till Magnolia Holding 3 AB lämnat aktieägartillskott och utdelning har skett till aktieägare i Magnolia Holding 4 AB. Transaktionerna har inneburit ett nettoutflöde om 12 mkr till minoritetsägare.

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

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 2020 samt: [www.magnoliabostad.se](http://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](http://www.magnoliabostad.se) samt sidorna 86–87 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2020.

## 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 1 519 mkr (1 247) jämfört med bokfört värde om 1 459 mkr (1 216). 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 överlåtit 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 projektvinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

## Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 30 juni 2021 av 117 (115) anställda. Av antalet anställda var 63 (64) kvinnor och 54 (51) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2020. Ledningsgruppen bestod av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

Stockholm den 7 juli 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 balansomslutningen.

## Definitioner, övriga

*Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schabloner*

BOA: Boarea, LOA: Lokalarea, BRA: Bruksarea

### Bedömt antal byggrätter

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

### Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

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

### Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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

### Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

### Produktionsstart, projekt för försäljning

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

### Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

### Bedömt färdigställande av projekt

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

### Detaljplanprocess

Detaljplanprocessen 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.

### Sålda boenden under produktion

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

### Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

## Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till

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

# Kvartalsöversikt

|                                                         | 2021       |            |            | 2020       |            |            | 2019       |            |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                         | 30 jun     | 31 mar     | 31 dec     | 30 sep     | 30 jun     | 31 mar     | 31 dec     | 30 sep     |
| Nettoomsättning, mkr                                    | 52         | 407        | 572        | 281        | 1 058      | 446        | 502        | 119        |
| Rörelseresultat, mkr                                    | -2         | -25        | 278        | 187        | 348        | 88         | 34         | 148        |
| Resultat efter skatt, mkr                               | -55        | -72        | 202        | 119        | 324        | 41         | 10         | 73         |
| Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>                     | -1,28      | -1,72      | 5,50       | 3,00       | 7,92       | 0,95       | 0,11       | 1,64       |
| Eget kapital, mkr                                       | 1 592      | 1 660      | 1 733      | 1 606      | 1 486      | 1 182      | 1 141      | 1 195      |
| Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>                 | 42,09      | 41,14      | 42,95      | 39,45      | 36,46      | 28,50      | 27,55      | 27,44      |
| Soliditet, %                                            | 28,1       | 28,8       | 32,7       | 35,8       | 36,7       | 29,4       | 28,1       | 28,5       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr           | -130       | -172       | 215        | 223        | -86        | -23        | 209        | 53         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr | -3,4       | -4,5       | 5,7        | 5,9        | -2,3       | -0,6       | 5,5        | 1,4        |
| 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 |

<sup>1</sup> Exklusive innehav utan bestämmande inflytande

## Finansiell kalender

- Delårsrapport januari – september 2021: 21 oktober 2021
- Bokslutskommuniké januari – december 2021: 24 februari 2022

## Telefonkonferens Q2 2021, klockan 10.30 den 7 juli 2021

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:

Sverige: 08 5664 27 06, UK: +44 33 3300 92 64

Lyssna av telefonkonferensen på:

<https://financialhearings.com/event/13973>

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

<https://om.magnoliabostad.se/sv/rapporter-och-presentationer>

## Kontakt

Johan Tengelin, verkställande direktör, [johan.tengelin@magnoliabostad.se](mailto:johan.tengelin@magnoliabostad.se)

Fredrik Westin, CFO, [fredrik.westin@magnoliabostad.se](mailto:fredrik.westin@magnoliabostad.se)

Marita Björk, Investor Relations, tel. 072 720 00 06, [marita.bjork@magnoliabostad.se](mailto:marita.bjork@magnoliabostad.se)

*Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 7 juli 2021 kl. 07.30.*

# MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB  
Sturegatan 6  
Box 5853, 102 40 Stockholm  
Telefon +46 8 470 50 80  
[magnoliabostad.se](http://magnoliabostad.se)