

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad
Delårsrapport
koncernen
1 januari–
30 september 2021

Q3

Ökat fokus på boenden för egen förvaltning

1 januari–30 september 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 552 mkr (1 785).
- Rörelseresultatet uppgick till 64 mkr (627), varav 107 mkr (96) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -70 mkr (497) och resultat efter skatt uppgick till -98 mkr (486).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -2,25 kr (11,90).

1 juli–30 september 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 93 mkr (281).
- Rörelseresultatet uppgick till 90 mkr (187), varav 65 mkr (126) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 43 mkr (145) och resultat efter skatt uppgick till 29 mkr (119).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 0,74 kr (3,00).

Viktiga händelser 1 juli–30 september 2021

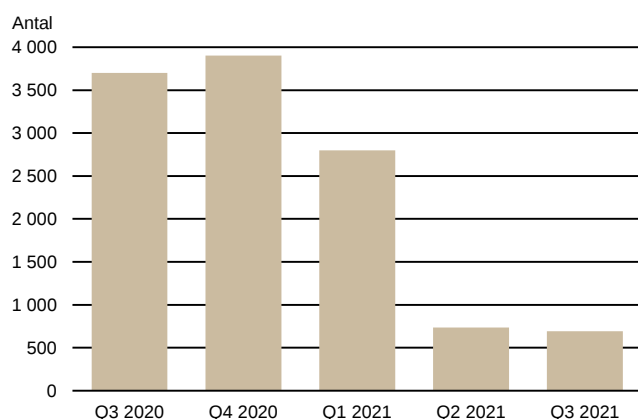
- Förvärvar mark för utveckling av cirka 650 boenden i Eskilstuna, Järfälla, Nynäshamn och Svedala.
- Förvärvar en större kursgård i Österåker för ombyggnad till skola för cirka 800 elever.
- Vinner en markanvisning för utveckling av cirka 125 studentbostäder i Göteborg.
- Produktionsstartar drygt 600 boenden varav cirka 190 avser försäljning av boenden i Enköping.
- Avnotering 17 september av Magnolia Bostads aktier från Nasdaq Stockholm med anledning av att F Holmström Holding 6 AB har över 90 procent av aktierna och rösterna. F Holmström Holding 6 AB kontrolleras av Holmström-gruppen samt fonder och entiteter som förvaltas och rådgävs av Areim AB.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Löser helt ut obligation med förfall 2022, totalt 430 mkr.
- Emitterar ytterligare gröna obligationer till ett belopp om 225 mkr under befintligt ramverk med förfall i mars 2025.

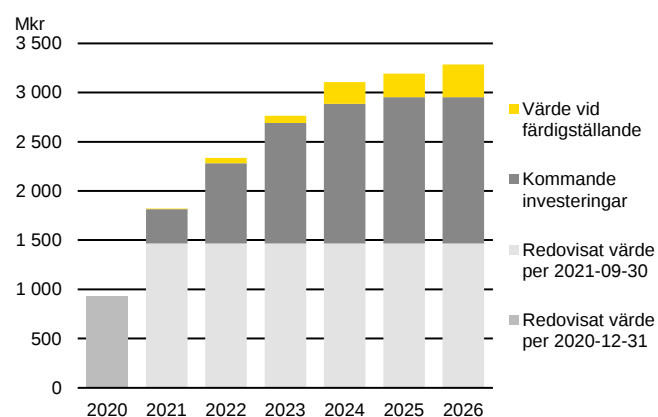
Sålda boenden

Rullande 12 månader, se sidan 20.



Fastigheter för egen förvaltning

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



Nyckeltal koncernen

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020/2021 okt-sep	2020 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	684	3 219	604	1 121	1 064	3 599
Antal sålda boenden under perioden ¹	266	3 478	189	232	692	3 904
Totalt antal boenden under produktion ¹	10 369	9 370	10 369	9 370	10 369	9 810
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	25 351	20 346	25 351	20 346	25 351	22 731
Finansiella						
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 069	1 116	2 069	1 116	2 069	1 483
Rörelseresultat, mkr	64	627	90	187	343	906
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	8,1	49,4
Soliditet, %	32,1	35,8	32,1	35,8	32,1	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-	-	-0,4	4,1
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr	-2,25	11,91	0,74	3,00	3,24	17,40
Eget kapital per aktie, kr ²	40,64	39,45	40,64	39,45	40,64	42,95

¹ Samtliga boenden/byggrätter anges. Ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) och hybridlån

VD har ordet

Med den nya ägarstruktur som trädde i kraft under september kommer vi att snabba upp vår utveckling av ett större eget förvaltningsbestånd. Under kvartalet produktionsstartade vi drygt 600 boenden varav cirka 190 avser en försäljning av ett projekt i Enköping. I vårt hållbarhetsarbete tog vi ytterligare ett steg framåt och startade tillsammans med andra fastighetsbolag upp Hållbart Stockholm 2030 (HS30).

Nya ägare ser stor potential i Magnolia

Idag ägs Magnolia Bostad av Areim och tidigare huvudägare Holmströmgruppen. Våra nya ägare ser stor potential i Magnolia Bostads organisation och breda projektportfölj. Med deras stöd kan vi snabba upp vår utveckling av ett större eget förvaltningsbestånd.

Som en följd av att vi under de nästkommande åren kommer att avsätta en större andel av vår bygggrätsportfölj för utveckling av boenden för egen förvaltning så kommer resultatet främst att bestå av värdeförändringar. I takt med att vår förvaltningsportfölj blir större kommer vi att kunna visa på ett ökande löpande kassaflöde.

Byggrätsportföljen – vår motor

Vi jobbar målmedvetet med att hela tiden fylla på vår bygggrätsportfölj med potentiella bygggrätter. Under kvartalet förvärvade vi totalt cirka 650 bygggrätter i Eskilstuna, Järfälla, Nynäshamn och Svedala. I Göteborg vann vi en markanvisningstävling för cirka 125 studentboenden. Vi förvärvade även en större kursgård i Österåker för ombyggnad till skola för cirka 800 elever.

Byggrätsportföljen ökar genom förvärv och minskar genom produktionsstarter och försäljningar. Under kvartalet produktionsstartade vi drygt 600 boenden varav cirka 190 avser en försäljning av ett projekt i Enköping. Totalt ökade portföljen något och omfattar nu cirka 25 350 bedömda bygggrätter.

Grön finansiering – 100 procent gröna obligationer

Vi påbörjade under kvartalet inlösen av vår obligation med förfall 2022 och löste ut den i sin helhet i mitten av oktober. Detta innebär att vi nu enbart har obligationer som är gröna. Under oktober emitterade vi ytterligare gröna obligationer till ett belopp om 225 miljoner kronor under det befintliga ramverket om 1 000 miljoner kronor med förfall i mars 2025.

En hållbar omställning i branschen – HS30

Vi värnar mycket om hållbarhet inom många olika områden. Tillsammans med fem andra fastighetsbolag och forskningsinstitutet Rise startade vi under kvartalet det lokala hållbarhetsforumet, HS30 (Hållbart Stockholm 2030). Genom HS30 kommer vi gemensamt arbeta för att minska det ekologiska avtrycket från bostadsbranschen samtidigt som vi vill lyfta och ta de sociala hållbarhetsfrågorna på ännu större allvar. HS30 fokuserar på Mälardalsregionen och projektet ska mynna ut i användbart lärande och konkreta åtgärder inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Vi är sedan tidigare med i Malmö stads LFM30.



Ny vice VD

Jag är glad att vår CFO Fredrik Westin sedan september även axlar ansvaret såsom bolagets vice VD. Fredrik har sedan 2016 varit bolagets CFO och i denna roll starkt bidragit till uppbyggnaden av Magnolia Bostad.

Framåt

Vi är nu alla tillbaka på våra kontor igen och jag tackar alla medarbetare för att vi gemensamt lyckades anpassa vårt arbetssätt under pandemin. Vår arbetsplats är främst på kontoren. Här möts vi, bollar idéer och bygger vår kultur, gemenskap och teamkänsla. Det är här vår kreativitet föds och frodas. Jag ser fram emot en spännande tid med alla våra engagerade och kompetenta medarbetare och vår nya styrelse.

21 oktober 2021

Johan Tengelin
Verkställande direktör

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 egen förvaltning och för försäljning. Se affärsmodell sidan 21.

Ägare

Magnolia Bostad kontrolleras sedan september 2021 gemensamt av Holmströmgruppen samt av fonder och entiteter som förvaltas och rådgivs av Areim AB.

Verksamhetsmål

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

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

Finansiellt mål

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent

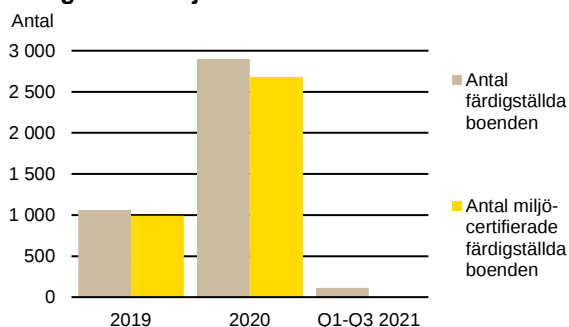
- Uppföljning 30 september 2021: 32,1 procent

Magnolia Bostads obligationer 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 tredje kvartalet 2021 certifierades inga färdigställda projekt enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Åtta miljörevisioner är pågående, varav fyra i projekteringsfasen och fyra i produktionsfasen. En miljörevision i projekteringsfasen har färdigställts.

Miljöcertifieringar sker vanligtvis på färdigställda projekt men kan även ske innan projektet är färdigställt. Under det tredje kvartalet färdigställdes två samhällsfastighetsprojekt. 2020 var 92 procent av färdigställda boenden miljöcertifierade. Miljörevisionerna utförs av extern part.

Allokering av grön finansiering, 1,05 mdkr



Grön finansiering

30 september var 71 procent av finansieringen via obligationer grön. I oktober skedde full inlösen av kvarvarande icke grön obligation och gröna obligationer emitterades till ett belopp om 225 miljoner kronor under det befintliga ramverket om 1 000 miljoner kronor med förfall i mars 2025. Detta innebär att finansiering via obligationer från oktober är grön till 100 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. Under fjärde kvartalet 2021 kommer Magnolia Bostad att publicera sin första årliga uppföljningsrapport på investerat medel från gröna obligationer.

Om Magnolia Bostads gröna obligationer:
<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 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020/2021 okt-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	552	1 785	93	281	1 125	2 358
Produktions- och driftskostnader	-548	-1 195	-80	-237	-1 117	-1 764
Bruttoresultat	4	590	13	44	8	594
Central administration	-77	-71	-25	-24	-104	-98
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	30	12	37	41	92	74
- varav driftnetto	2	-2	0	-1	2	-2
- varav värdeförändringar	90	71	67	72	183	164
- varav övriga intäkter och kostnader	-11	-6	-3	-2	-9	-4
- varav finansieringskostnader	-31	-28	-11	-11	-46	-43
- varav skatt	-20	-16	-16	-16	-38	-34
- varav resultat vid avyttring	0	-7	0	0	0	-7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	107	96	65	126	347	336
Rörelseresultat	64	627	90	187	343	906
Finansiella intäkter	2	1	1	1	3	2
Finansiella kostnader	-136	-131	-48	-43	-188	-183
Resultat före skatt	-70	497	43	145	158	725
Inkomstskatter	-28	-11	-14	-26	-54	-37
PERIODENS RESULTAT	-98	486	29	119	104	688
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-85	450	28	113	123	658
Innehav utan bestämmande inflytande	-13	36	1	6	-19	30
Resultat per aktie, kr						
Före utspädnings effekter	-2,25	11,91	0,74	3,00	3,24	17,40
Efter utspädnings effekter	-2,25	11,91	0,74	3,00	3,24	17,40

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020/2021 okt-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	-98	486	29	119	104	688
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-98	486	29	119	104	688
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-85	450	28	113	123	658
Innehav utan bestämmande inflytande	-13	36	1	6	-19	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 september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 552 mkr (1 785) och rörelse-resultatet uppgick till 64 mkr (627). Resultat före skatt uppgick till -70 mkr (497).

Intäkternas fördelning	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	408	1 569
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	408	1 569
Projektleddning	34	33
Hyra	14	16
Fakturering till projekten och övriga intäkter	96	167
Summa intäkter redovisade över tid	144	216
TOTALA INTÄKTER	552	1 785

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 projektleddning, hyra och fakturering till projekten redovisas och faktureras löpande. Antalet sålda boenden uppgår till 266 (3 478).

Av periodens sålda boenden avser 189 boenden hyresbostäder i Enköping med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 435 mkr sålda till Mästerbo. Mästerbo är samägt av Estea och CBRE Global Investors. Resterande 77 boenden avser 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. En försäljning utan resultateffekt har skett av utvecklad mark till ett gemensamt ägt JV-bolag med Derome för fortsatt utveckling.

Utveckling driftnetto	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Hyresintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	9	9
Färdigställda fastigheter	0	2
Projektfastigheter	5	4
Hyresintäkter	14	16
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-3	-3
Färdigställda fastigheter	0	-4
Projektfastigheter	-6	-3
Driftskostnader	-9	-10
DRIFTNETTO	5	6

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 4 mkr (590).

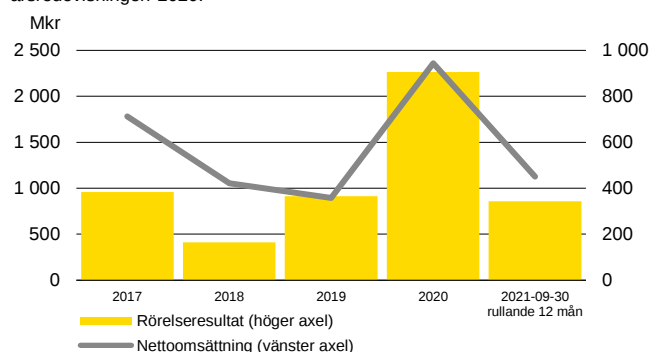
Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -77 mkr (-71).

Resultat från intresseföretag uppgår till 30 mkr (12), främst påverkat av värdeförändringar och finansieringskostnader.

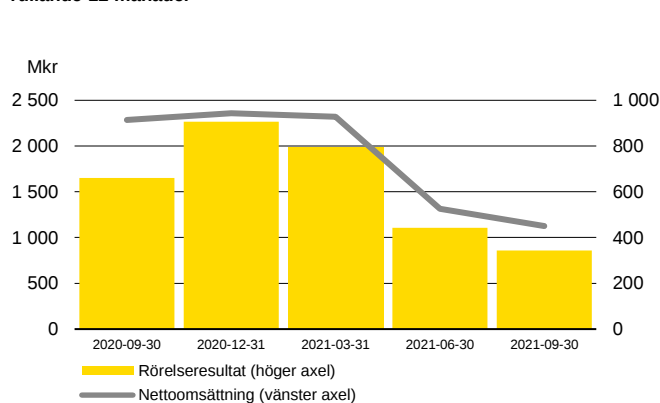
Fördelning resultat från intresseföretag	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Driftnetto	2	-2
Övriga intäkter och kostnader	-11	-6
Värdeförändringar, projektutveckling	88	71
Värdeförändringar, övriga	2	0
Finansieringskostnader	-31	-28
Skatt	-20	-16
Resultat vid avyttring	0	-7
Totalt	30	12

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 107 mkr (96) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

Värdeförändringar	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Förändring driftnetto	5	2
Förändring projektkostnader	1	-8
Projektutveckling	123	126
Förändring avkastningskrav	3	0
Försäljning	4	2
Försäljning till JV	-28	-26
Totalt	107	96

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -134 mkr (-130). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,9 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. Minskningen i räntetäckningsgrad beror på färre sålda boenden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -98 mkr (486) och innehåller -28 mkr (-11) i uppskjuten skatt.

Rapportperioden 1 juli–30 september 2021

Nettoomsättningen uppgick till 93 mkr (281) och rörelse-resultatet uppgick till 90 mkr (187). Resultat före skatt uppgick till 43 mkr (145).

Intäkternas fördelning	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Fastighetsförsäljningar	68	153
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	68	153
Projektleddning	9	13
Hyra	5	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	11	110
Summa intäkter redovisade över tid	25	128
TOTALA INTÄKTER	93	281

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 68 mkr (153) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 189 (232).

Hyresintäkterna uppgår till 5 mkr (5) och fastighets-kostnaderna uppgår till -3 mkr (-3) vilket ger ett driftnetto om 1 mkr (2).

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 13 mkr (44).

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -25 mkr (-24).

Resultat från intresseföretag uppgår till 37 mkr (41), främst påverkat av värdeutveckling från pågående projektutveckling och finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Driftnetto	0	-1
Övriga intäkter och kostnader	-3	-2
Värdeförändringar, projektutveckling	65	71
Värdeförändringar, övriga	2	0
Finansieringskostnader	-11	-11
Skatt	-16	-16
Resultat vid avyttring	0	0
Totalt	37	41

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 65 mkr (126) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

Värdeförändringar	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Förändring driftnetto	0	2
Förändring projektkostnader	-6	-2
Projektutveckling	67	128
Förändring avkastningskrav	1	0
Försäljning	6	2
Försäljning till JV	-3	-4
Totalt	65	126

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -48 mkr (-43). Ökning av finansieringskostnaderna beror på högre räntebärande skulder än samma period föregående år.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	6	6
Förvaltningsfastigheter	2 069	1 116	1 483
Nyttjanderättstillgångar	59	76	72
Maskiner och inventarier	7	13	12
Summa materiella anläggningstillgångar	2 135	1 205	1 567
Andelar i intresseföretag och joint ventures	553	240	350
Fordringar hos intresseföretag	163	65	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	41	41
Andra långfristiga fordringar	965	975	1 059
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 712	1 321	1 495
Summa anläggningstillgångar	3 854	2 532	3 068
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 218	1 239	999
Bostadsrätter	4	4	11
Kundfordringar	15	28	45
Fordringar hos intresseföretag	173	66	136
Övriga fordringar	610	399	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	12	19
Likvida medel	521	206	277
Summa omsättningstillgångar	2 563	1 954	2 229
SUMMA TILLGÅNGAR	6 417	4 486	5 297

Tillgångar

Koncernens balansomslutning har ökat till 6 417 mkr, jämfört med 5 297 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 069 mkr (1 483), ökningen beror på förvärv samt att flera projekt som tidigare utvecklats för försäljning numera omklassificerats till att utvecklas för egen förvaltning.

Av totalt 13 254 ej produktionsstartade byggrätter för utveckling till egen förvaltning redovisas 5 574 byggrätter på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter, därutöver redovisas 415 produktionsstartade boenden samt två färdigställda fastigheter som förvaltningsfastigheter.

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

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 155 mkr till 336 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 1 575 mkr (1 801) utgör 1 406 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 500 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 121 mkr (119).

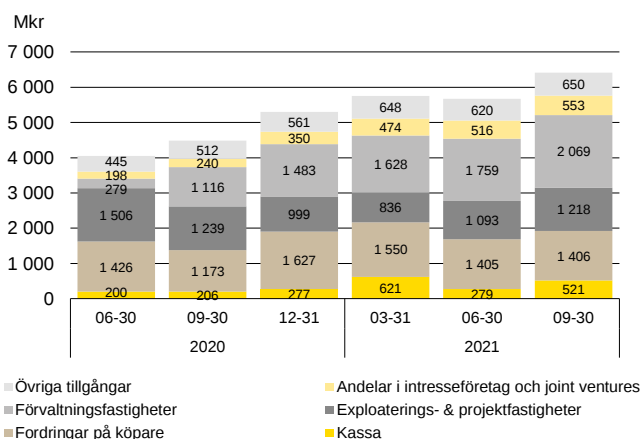
Exploaterings- och projektfastigheter har ökat och uppgår i slutet av perioden till 1 218 mkr (999). Ökningen beror främst på förvärv av projektet Aranäs i Kungsbacka kommun samt projektet Ursvik III i Sundbybergs kommun.

Som exploaterings- och projektfastigheter redovisas 2 510 byggrätter på balansräkningen av 12 097 byggrätter för försäljning. På balansräkningen redovisas både tillträdna fastigheter och fastigheter vilka kontrolleras via bindande förvärvsavtal.

Byggrätter som ej redovisas på balansräkningen ägs eller kontrolleras av JV-bolag eller utgörs av avtal som är att betrakta som optioner, som exempelvis markanvisningsavtal eller andra förvärvsavtal villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll. För mer information om fastigheter för försäljning, se sidan 20.

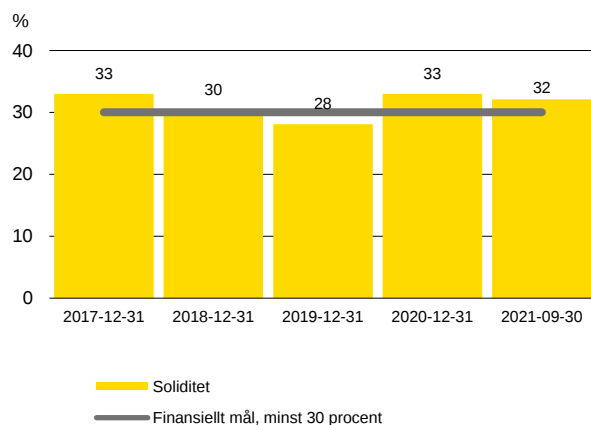
Förvaltningsfastigheter	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Ingående redovisat värde	1 483	654
Omklassificeringar	230	543
Investeringar och förvärv	224	180
Värdeförändringar	132	125
Försäljning till JV	0	0
Avyttringar	0	-386
Utgående redovisat värde	2 069	1 116

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 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	627	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 198	1 154	1 286
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 977	1 492	1 624
Innehav utan bestämmande inflytande	85	114	109
Summa eget kapital	2 062	1 606	1 733
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	96	43	68
Långfristiga räntebärande skulder	1 818	1 602	1 377
Långfristiga skulder till intresseföretag	23	19	10
Långfristig leasingskuld	47	60	57
Övriga långfristiga skulder	552	30	532
Summa långfristiga skulder	2 536	1 754	2 044
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	735	375	644
Kortfristig leasingskuld	16	18	18
Leverantörsskulder	25	50	65
Skulder till intresseföretag	25	3	13
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	856	546	626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162	134	154
Summa kortfristiga skulder	1 819	1 126	1 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 417	4 486	5 297

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2021 till 2 062 mkr (1 733) med en soliditet om 32,1 procent (32,7). Under året har ett hybridlån tagits upp, hybridlånet har en evig löptid och redovisas därför som eget kapital i rapport över finansiell ställning. Av koncernens eget kapital är 85 mkr (109) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 440 mkr hänförligt till hybridlån upptaget under kvartalet.

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 8,1 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 september 2021 till 2 553 mkr (2 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 459 mkr, projektrelaterade skulder om 443 mkr och säljarreverser om 422 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 150 mkr samt erhållen handpenning om 77 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. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 2,5 år per den 30 september 2021 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2020. På tolv månader har kapitalbindningstiden förlängts med 1,0 år från 1,5 år per 30 september 2020.

Efter avdrag för likvida medel om 521 mkr (277) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 032 mkr (1 744). Fordringar på

köpare uppgår till 1 406 mkr (1 627) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 626 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 förvärvade projekt och har ökat med 250 mkr till 1 408 mkr (1 159).

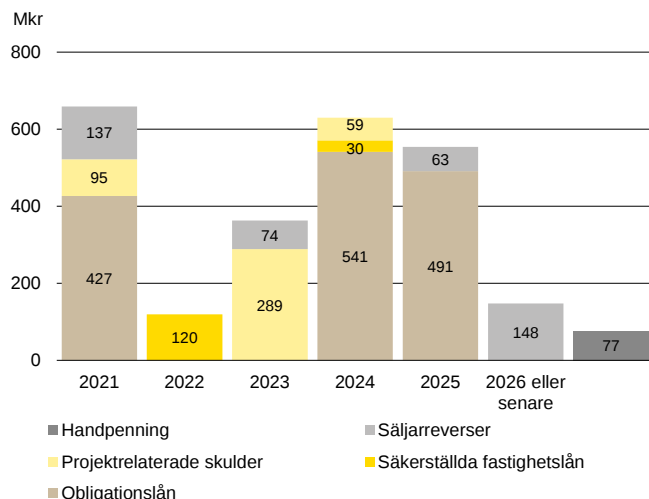
Obligationslån

Per 30 september 2021 har Magnolia Bostad tre obligationslån. En icke säkerställd obligation om 430 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, 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.

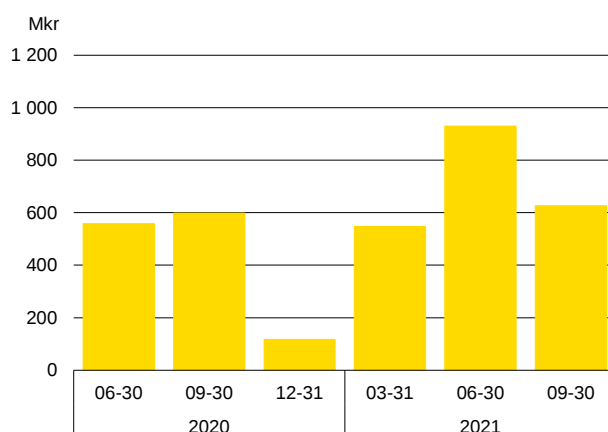
Under april genomfördes frivillig förtida inlösen av obligationerna med förfall i oktober 2021. Under september meddelade Magnolia Bostad avsikten att emittera ytterligare 225 mkr nominellt under det gröna ramverket med förfall 2025 och samtidigt genomföra förtida inlösen av obligationen med förfall i oktober 2022 med ett utestående belopp om 430 mkr nominellt. Emission samt förtida inlösen genomfördes under oktober 2021.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 459 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förfallostruktur



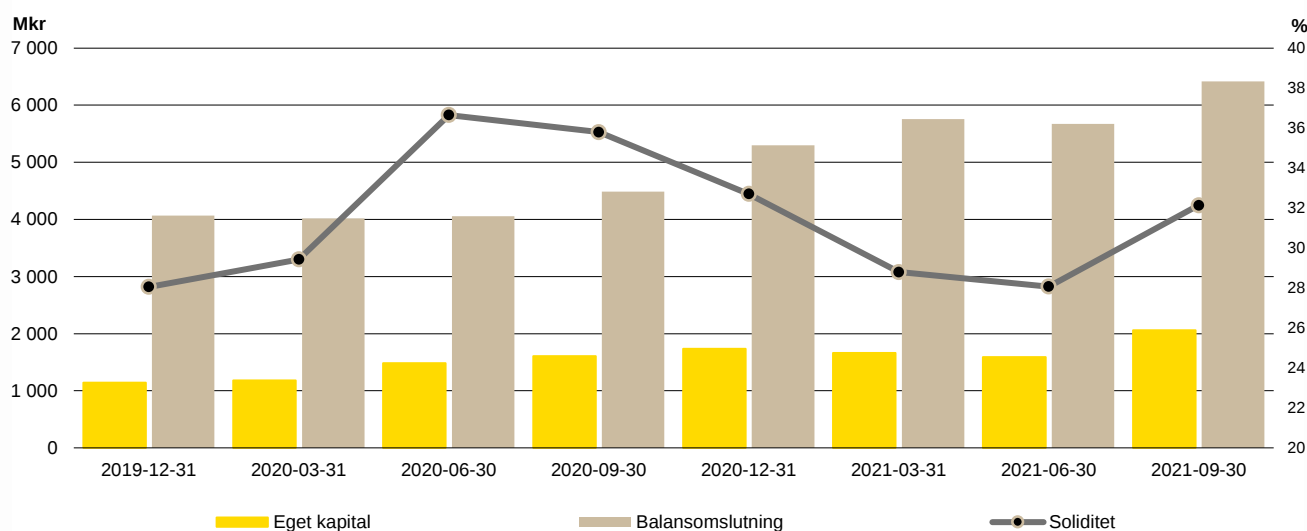
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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
Ingående eget kapital 2020-01-01	151	187	0	704	99	1 141
Utdelning	-	-	-	-	-21	-21
Periodens resultat	-	-	-	450	36	486
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-09-30	151	187	0	1 154	114	1 606
Utdelning	-	-	-	-76	-	-76
Periodens resultat	-	-	-	208	-6	203
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	151	187	0	1 286	109	1 733
Ingående eget kapital 2021-01-01	151	187	0	1 286	109	1 733
Utdelning	-	-	-	-	-29	-29
Aktieägartillskott	-	-	-	-	17	17
Upptagande av hybridlån	-	440	-	-	-	440
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3	3	-
Periodens resultat	-	-	0	-85	-13	-98
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-09-30	151	627	0	1 198	85	2 062

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020/2021 okt-sep	2020 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-70	497	44	145	158	725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm					0	
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-30	-12	-37	-41	-92	-74
Erhållen utdelning från intresseföretag	1	-	0	-	1	0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	21	20	7	7	46	45
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-107	-96	-67	-126	-347	-336
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-20	-631	-26	-76	-80	-691
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	8	10	6	5	11	13
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-197	-212	-73	-86	-303	-318
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-483	-521	-273	-121	-589	-627
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	249	857	-41	338	533	1 141
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	121	66	381	92	264	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310	190	-6	223	-95	405
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	0	-1	0	-1	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-192	-61	-116	0	-245	-114
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-5	0	-1	-2	-6
Investering i finansiella tillgångar	-32	-	-1	0	-80	-48
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	4	0	0	0	4	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-222	-66	-118	-1	-324	-168
Finansieringsverksamheten						
Upptagande av hybridlån	440	-	440	-	440	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	17	-	0	-	17	-
Upptagna lån	807	743	34	19	1 577	1 513
Amortering av låneskulder	-459	-1 074	-108	-235	-1 195	-1 810
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-	-	-	-76	-76
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-29	-28	-	0	-29	-28
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0	-	-	-	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	776	-359	366	-216	734	-401
Periodens kassaflöde	244	-235	242	6	315	-164
Likvida medel vid periodens början	277	441	279	200	206	441
Likvida medel vid periodens slut	521	206	521	206	521	277

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -310 mkr (190).

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 173 mkr (711). Periodens kassaflöde från minskning av rörelsefordringar om 249 mkr (857) 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 frånträ-

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 -222 mkr (-66) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om 192 mkr (61). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 776 mkr (-359) främst på grund av hybridlån om 440 mkr nominellt samt emitterad obligation om 500 mkr nominellt.

Likvida medel per den 30 september 2021 uppgick till 521 mkr jämfört med 277 mkr den 31 december 2020. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 464 mkr (231) per den 30 september 2021, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020/2021 okt-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	15	8	10	2	20	13
Summa intäkter	15	8	10	2	20	13
Central administration	-40	-32	-19	-12	-53	-45
Rörelseresultat	-25	-24	-9	-10	-33	-32
Finansiella intäkter	58	68	18	22	273	283
Finansiella kostnader	-102	-96	-37	-29	-139	-133
Resultat efter finansiella poster	-69	-52	-28	-17	101	118
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-69	-52	-28	-17	101	118

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	150	154	130
Summa anläggningstillgångar	150	154	130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 884	1 488	1 718
Fordringar hos intresseföretag	24	0	24
Övriga fordringar	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2	7
Summa kortfristiga fordringar	1 910	1 490	1 749
Kassa och bank	436	51	35
Summa omsättningstillgångar	2 346	1 541	1 784
SUMMA TILLGÅNGAR	2 496	1 695	1 914
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	829	365	458
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 111	1 137	1 056
Summa långfristiga skulder	1 111	1 137	1 056
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	428	-	251
Skulder till koncernföretag	99	166	114
Övriga kortfristiga skulder	0	2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	25	35
Summa kortfristiga skulder	556	193	400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 496	1 695	1 914

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -69 mkr (-52).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 33,2 procent (23,9). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 2 496 mkr (1 914). Under året har ett hybridlån tagits upp, hybridlånet har en evig löptid och redovisas därför som eget kapital i balansräkningen.

Byggrättsportfölj

30 september 2021, ej produktionsstartade projekt

Byggrättsportfölj, bedömda boenden

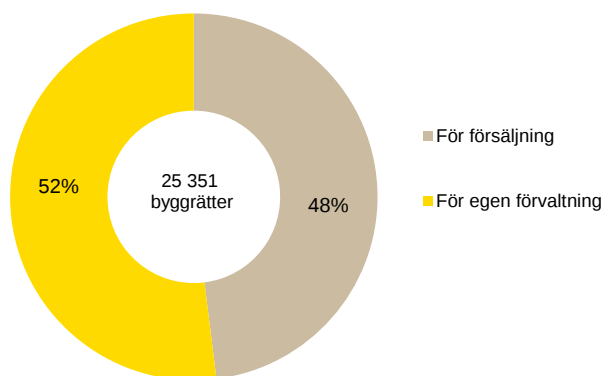
Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 25 351 boenden. Detta avser samtliga byggrätter inklusive byggrätter som utvecklas i JV-bolag och minoritetsägares andel.

Under det tredje kvartalet 2021 förvärvades 652 bedömda byggrätter och en markanvisning på 126 bedömda byggrätter vanns i Göteborg. 230 bedömda byggrätter avser egen förvaltning och 548 avser utveckling för försäljning.

Förvärv under kvartalet:

- 230 bedömda byggrätter i Eskilstuna
- 126 bedömda byggrätter i Göteborg
- 96 bedömda byggrätter i Järfälla
- 126 bedömda byggrätter i Nynäshamn
- 200 bedömda byggrätter i Svedala
- En kursgård i Österåker för ombyggnad till skola för cirka 800 elever

Byggrättsportfölj

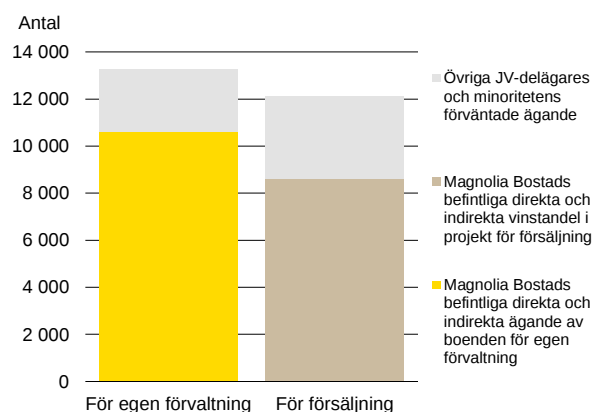


Byggrättsportfölj, fördelad

Magnolia Bostads byggrättsportfölj på 25 351 bedömda byggrätter uppdelad på försäljning och egen förvaltning.

Av kvartalets 778 tillkomna bedömda byggrätter har 252 lagakraftvunnen detaljplan, 230 har antagen detaljplan och 296 har beslut om planuppdrag.

Byggrättsportfölj, fördelad

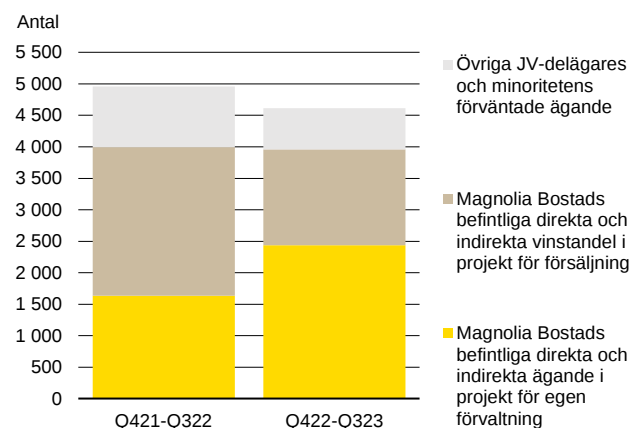


Produktionsstarter i byggrättsportföljen

Två år framåt, rullande tolv månader.

Detta är företagsledningens bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen per 30 september 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



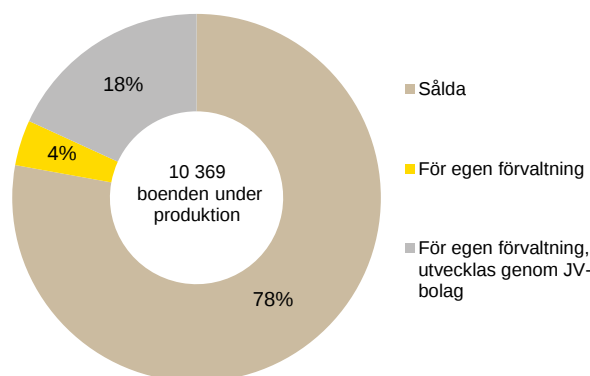
Boenden under produktion

30 september 2021

Magnolia Bostad har 10 369 boenden under produktion. 78 procent är sålda boenden, 18 procent är boenden som utvecklas genom JV-bolag för egen förvaltning och 4 procent är boenden som utvecklas för egen förvaltning i egen regi.

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

Boenden under produktion



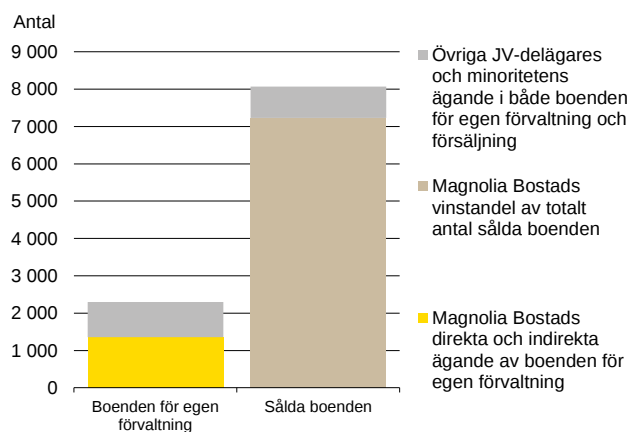
Boenden under produktion, fördelad

Totala antalet boenden under produktion.

Uppdelat 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-delägares 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.

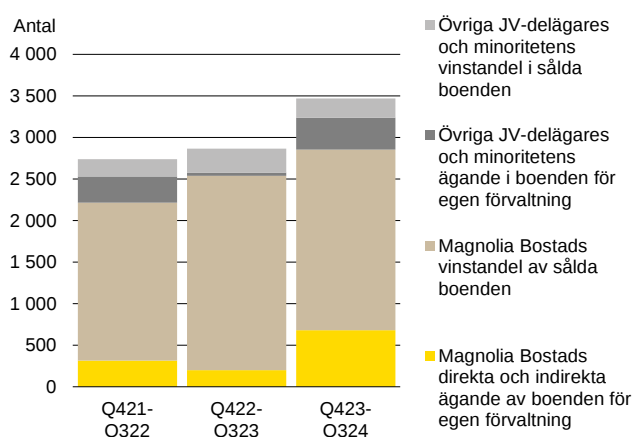
Uppdelat på:

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

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

114 boenden färdigställdes under det tredje kvartalet 2021. Under helåret 2020 färdigställdes 2 901 boenden.

Bedömt färdigställande av boenden under produktion



Fastigheter för egen förvaltning

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Majoriteten av fastigheter för egen förvaltning under produktion per 30 september 2021 utvecklas i JV-bolag. Vid färdigställande bedöms fastighetsvärdet för dessa uppgå till 4,2 mdkr i JV-bolagen, varav Magnolia Bostads andel uppskattas till 2,1 mdkr. Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar om 1,6 mdkr för de 1 882 boenden som är under produktion för egen förvaltning i JV-bolag säkrats.

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 2026.

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 6,8 mdkr. Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett icke diskonterat övervärde om ca 1,8 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Produktionsstartade boenden	2 297
Magnolia Bostads andel	1 356
Varav byggstartat	1 299
Varav ej byggstartat	57
Övriga JV-delägars andel	941
Varav byggstartat	884
Varav ej byggstartat	57

Byggrättsportfölj

Boenden i ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR		SHF		HR + SHF	
		Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel
Tidiga skeden	0 - 36 månader	2 430	2 430	0	0	2 430	2 430
Planuppdrag	18 - 24 månader	7 480	5 048	214	174	7 694	5 222
Granskning	2 - 4 månader	0	0	0	0	0	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	230	230	0	0	230	230
Lagakraftvunnen detaljplan		2 900	2 025	0	0	2 900	2 025
Totalt		13 040	9 733	214	174	13 254	9 907

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, SHF = Samhällsfastigheter

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

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

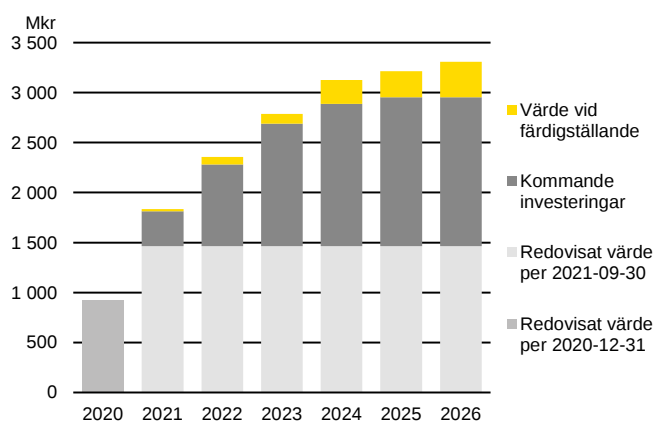
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Redovisat värde, mkr	Kvarstående investering, mkr	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	68	9 300	229	-	229	14
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 297	107 323	2 265	2 285	5 201	245
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	13 254	736 986	1 633	22 698	33 398	1 625
Summa	15 619	853 609	4 127	24 983	38 828	1 884
Varav i JV	5 347	279 473	2 549	7 787	12 678	599
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	12 046	656 373	2 460	19 195	28 564	1 386

Fastigheter för egen förvaltning

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



Under första kvartalet 2021 har inflyttning påbörjats i projektet Strandblick i Östersund och sista inflyttning beräknas ske under 2021. Under 2021 beräknas inflyttning påbörjas i projektet Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och i projektet Kronandalen i Luleå. Under första kvartalet 2022 beräknas inflyttning i projektet Sportflygaren i Örebro påbörjas. Strandblick, Gjuteriet etapp 2, Kronandalen och Sportflygaren ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB.

JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 491 mkr för kommande investeringsbehov.

Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppgår till 5,2 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övertvärde uppgår till 0,6 mdkr. Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 3,1 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övertvärde 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

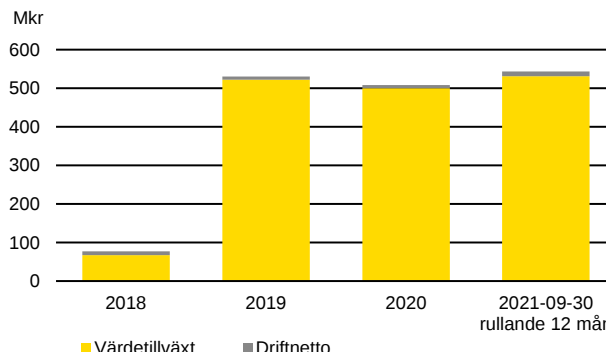
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 oktober 2020 - 30 september 2021 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	7	0	7
Förändring projektkostnad	1	0	1
Projektutveckling	330	176	506
Förändring avkastningskrav	3	7	10
Försäljning	34	0	34
Försäljning till JV	-27	0	-27
Värdeförändring	348	183	531

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

Värdetillväxt och driftnetto

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	1 884	14	245	1 625
Vakans	-12	0	-2	-10
Hyresintäkter	1 872	14	243	1 615
Drift- och underhållskostnader	-412	-3	-54	-355
Driftnetto	1 460	11	189	1 260
Finansnetto	-748	-6	-97	-645
Driftnetto efter finansnetto	712	5	92	614
varav i JV	227	0	75	151
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	512	5	54	453

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, 2 297 boenden under produktion och 13 254 ej produktionsstartade boenden i ovan intjäningskapacitet. Sista projektet i portföljen beräknas vara färdigställt om cirka 15 år.

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.

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 eftersom projekten finansieras av köparen under produktionsperioden.

Magnolia Bostads projekt för försäljning

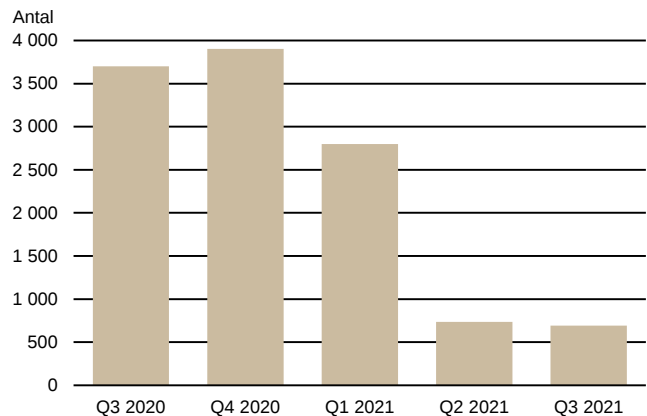
Under det tredje kvartalet såldes 189 hyresbostäder. Karakteristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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	1 240	0	0	60	30	1 300	1 270
Planuppdrag	18 - 24 månader	3 339	2 833	2 163	1 068	375	375	5 877	4 276
Granskning	2 - 4 månader	544	544	0	0	0	0	544	544
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	280	280	0	0	260	260	540	540
Lagakraftvunnen detaljplan		2 564	2 158	1 272	735	0	0	3 836	2 893
Totalt		7 967	7 055	3 435	1 803	695	665	12 097	9 523

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 september 2021. Skillnaden mellan Magnolia Bostads andel och totalen utgörs av JV-delägare och minoritetens andel av byggrätterna.

Magnolia Bostads affärsmodell

Marknaden bevakas kontinuerligt efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats genomförs förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar.

Efter genomfört förvärv driver vi detaljplan, ofta samtidigt som förhandling sker med byggtreprenörer om totalentreprenad för projekten. 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.

- När projekt för egen förvaltning färdigställts bidrar dessa med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde.
- Projekt som utvecklas för försäljning säljs vanligtvis i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Hållbarhet

Magnolia Bostads livscykelperspektiv innebär ansvar från att bostadsområdet planeras till att marken i framtiden ska kunna användas till annat av framtida generationer. Vårt mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard.

Som samhällsutvecklare strävar vi efter att utveckla boenden som ger förutsättningar för trygghet, integration, jämställdhet och hälsa. Vi gör detta genom samarbete med BoTryggt2030 och även genom fokus på flick- och damfotboll. Vi stöttar exempelvis fotbollsundomar med läxhjälp, buss till matcher för säkrare transporter, mellanmål före träning och sommarfotbollsskolor för att främja rörelse och integration.

Vi deltar i olika lokala initiativ som HS30 och LFM30 i syfte att genom samarbete uppnå en snabbare omställning till en hållbar bostadsbransch.

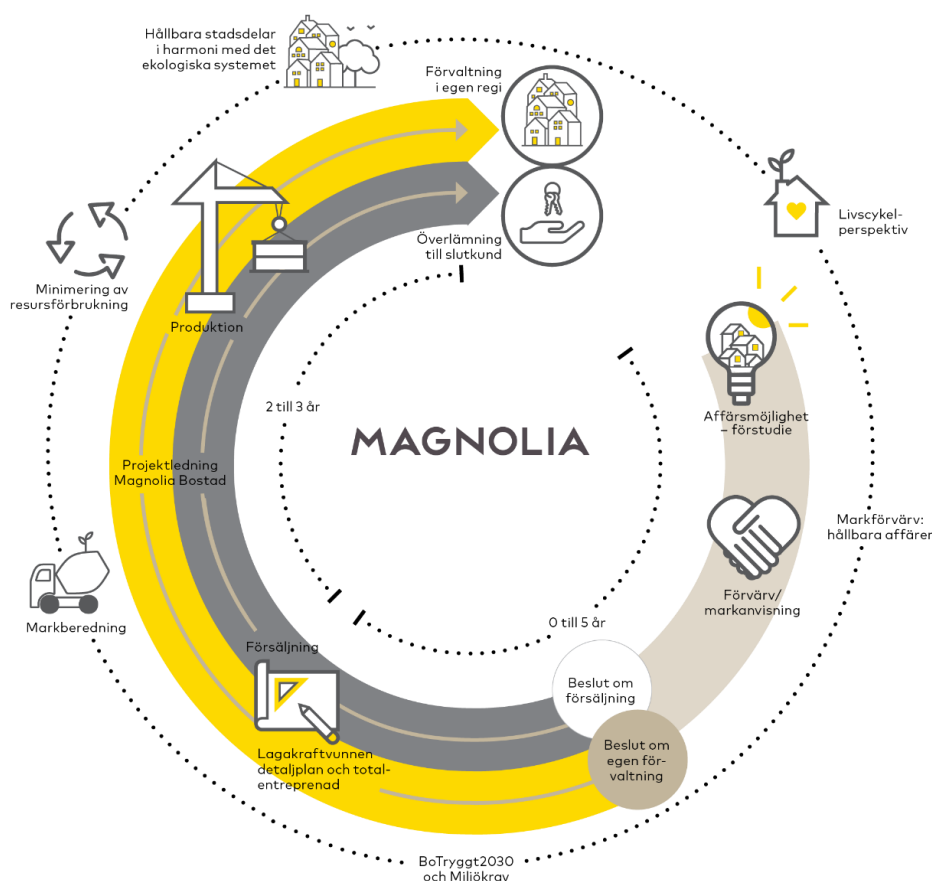
Samtliga medarbetare signerar Magnolia Bostads uppförandekod som styr bolagets affäretik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på pris, ränterisk och struktur. Vi ger företräde åt grön finansiering och all vår finansiering via obligationer är idag grön.

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. Markförvärv kan till viss del även finansieras med säljarreverser. Tillträdde fastigheter finansieras ofta 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 sidan 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. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande F Holmström Holding 6 AB, org.nr. 559279-7376, med säte i Stockholm. F Holmström Holding 6 AB kontrolleras av Holmströmgruppen samt fonder och entiteter som förvaltas och rådgives av Areim AB. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -13 mkr är -11 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -2 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.

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.

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 första halvåret 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.

I september 2021 har Magnolia bostad erhållit ett kapitaltillskott i form av ett hybridlån utställt av F Holmström Holding 6 AB om 440 mkr.

Omfattning och inriktning på övriga närståendetransaktioner 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.

Moderföretaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 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 1 524 mkr (1 052) jämfört med bokfört värde om 1 459 mkr (1 019). 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

Årsstämman beslutade den 26 april 2017 samt den 10 maj 2019 att emittera teckningsoptioner till bolagets medarbetare samt till bolagets nyckelpersoner. Bolaget har under 2021 återköpt optionerna från optionsinnehavarna. Optionerna makuleras efter genomfört återköp. Detta var en naturlig följd av att Magnolia Bostads aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm den 17 september 2021.

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 med specialistfunktioner, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 30 september 2021 av 119 (112) anställda. Av antalet anställda var 57 (63) kvinnor och 62 (49) 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.

Stockholm den 21 oktober 2021,
Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

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 detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

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

Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

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

Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

Produktionsstart, projekt för försäljning

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

Produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Bedömt färdigställande av projekt

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

Detaljplaneprocess

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

Försäljningsgrad

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

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 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Nettoomsättning, mkr	93	52	407	572	281	1 058	446	502
Rörelseresultat, mkr	90	-2	-25	278	187	348	88	34
Resultat efter skatt, mkr	29	-55	-72	202	119	324	41	10
Resultat per aktie, kr	0,74	-1,28	-1,72	5,50	3,00	7,92	0,95	0,11
Eget kapital, mkr	2 062	1 592	1 660	1 733	1 606	1 486	1 182	1 141
Eget kapital per aktie, kr ¹	40,64	39,87	41,14	42,95	39,45	36,46	28,50	27,55
Soliditet, %	32,1	28,1	28,8	32,7	35,8	36,7	29,4	28,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-6	-130	-172	215	223	-86	-23	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-0,2	-3,4	-4,5	5,7	5,9	-2,3	-0,6	5,5
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké januari – december 2021: 24 februari 2022
- Årsredovisning 2021: 31 mars 2022
- Delårsrapport januari – mars 2022: 29 april 2022
- Halvårsrapport januari – juni 2022: 7 juli 2022
- Delårsrapport januari – september 2022: 27 oktober 2022

Kontakt

Johan Tengelin, VD, johan.tengelin@magnoliabostad.se

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

Marita Björk, IR- och pressansvarig finansiell media, tel. 072 720 00 06, 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. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 21 oktober 2021 kl. 07.45.

MAGNOLIA

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