

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
koncernen
1 januari–
31 december 2021

Q4

Med full fart mot ett större bestånd av bostäder för egen förvaltning

1 januari–31 december 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 1 268 mkr (2 358).
- Rörelseresultatet uppgick till 260 mkr (906), varav 128 mkr (336) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 75 mkr (725) och resultat efter skatt uppgick till 50 mkr (688).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 1,59 kr (17,40).

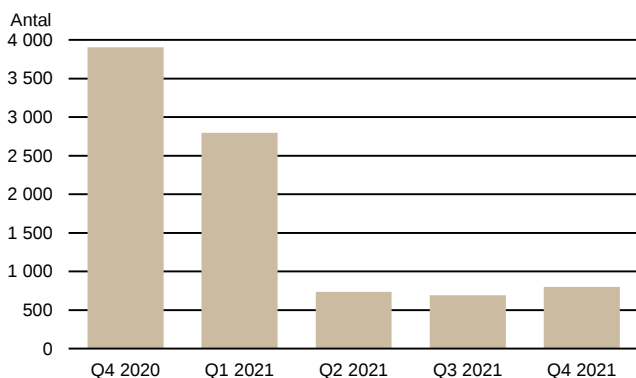
1 oktober–31 december 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 716 mkr (572).
- Rörelseresultatet uppgick till 196 mkr (278), varav 22 mkr (239) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 145 mkr (227) och resultat efter skatt uppgick till 148 mkr (202).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 3,83 kr (5,50).

Från kvartal 4 2021 presenteras antal boenden som Magnolia Bostads andel boenden inklusive minoritetsintressen, övriga JV-ägares andel visas inte.

Sålda boenden

Rullande 12 månader, se sidan 20.



Viktiga händelser 1 oktober–31 december 2021

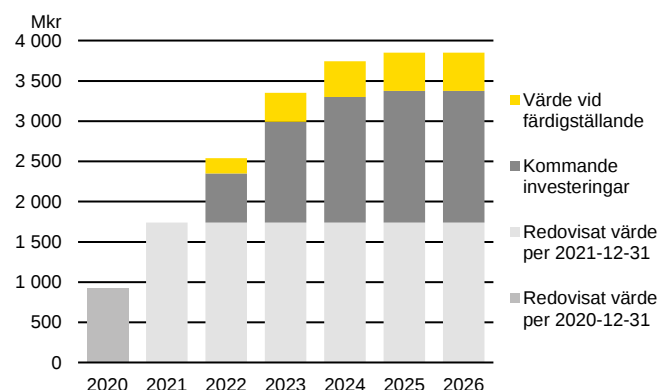
- Vann två markanvisningstävlingar om totalt cirka 500 boenden i Kungälv.
- Såld totalt 534 boenden, i Sundbyberg och Stor-Göteborg.
- Bildade JV med Niam för gemensam utveckling av cirka 350 boenden i Göteborg.
- Noterade bolagets andra gröna obligation på Sustainable bond list, Nasdaq Stockholm.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Vann en markanvisningstävling i Skellefteå.
- Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr från HAM Nordic AB.
- Styrelsen i HAM Nordic AB har fattat beslut om att samtliga hybridlån till Magnolia Bostad AB ska konverteras till ovillkorade aktieägartillskott.
- Carl Lundin utsågs till Regionchef Norr.
- Henrik Meeths utsågs som ny medlem i Magnolia Bostads ledning.

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-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden	1 615	3 327	971	380
Antal sålda boenden under perioden	800	3 904	534	426
Totalt antal boenden under produktion	9 410	8 607	9 410	8 607
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	20 112	18 646	20 112	18 646
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 276	1 483	2 276	1 483
Rörelseresultat, mkr	260	906	196	278
Avkastning på eget kapital, %	3,6	49,4	-	-
Soliditet, %	38,7	32,7	38,7	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	4,1	-	-
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	1,59	17,40	3,83	5,50
Eget kapital per aktie, kr ¹	44,34	42,95	44,34	42,95

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) och hybridlån

VD har ordet

Under 2021 färdigställde vi över 1 000 bostäder och vi produktionsstartade drygt 1 600 boenden. Vi tillförde över 3 600 boenden till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året uppgick till drygt 20 000 byggrätter. Innan utgången av 2026 ska antal färdigställda bostäder i egen förvaltning uppgå till drygt 6 000.

20 000 byggrätter och 9 400 bostäder under produktion

Ett år går fort men innehåller samtidigt väldigt mycket kan jag konstatera efter mitt första år som vd. Vi tillförde under året drygt 3 600 byggrätter till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året låg på drygt 20 000 byggrätter. Vi produktionsstartade drygt 1 600 bostäder, varav vi sålde cirka hälften och hälften utvecklar vi vidare för egen förvaltning. Samtidigt färdigställde vi drygt 1 000 bostäder. Jag är glad över det engagemang och driv som jag ser i vår organisation.

Ny ägarstruktur möjliggör snabbare utveckling av fastigheter för egen förvaltning

Vi blev under året allt tydligare i vår inriktning på utveckling av boenden för egen förvaltning. Under september fick vi en ny ägarstruktur, Holmströmgruppen och Areim. Kort därefter avnoterade vi Magnolia Bostads aktier från börsen. Genom kapitaltillskott från våra nya ägare uppnår vi en starkare finansiell ställning och kan därmed på kortare tid utveckla fler boenden för egen förvaltning.

Vårt mål är att ha drygt 6 000 färdigställda bostäder i egen förvaltning innan utgången av 2026. Under året färdigställde vi 108 bostäder, vilket gör att vi nu är uppe i totalt 176 bostäder i egen förvaltning. Vi kommer nu att accelerera vår utveckling av bostäder för egen förvaltning parallellt med att vi fortsätter vår utvecklingsverksamhet av bostäder för försäljning.

Vårt åtagande som samhällsutvecklare

I vår roll som samhällsutvecklare samarbetar vi med andra för branschens anpassning till de globala hållbarhetsmålen. Under året startade vi tillsammans med Rise och fem andra bostadsutvecklare HS30 (Hållbart Stockholm 30) och vi är sedan tidigare delaktiga i LFM30 i Malmö. Vi gick även med i ett pilotprojekt för proaktiva klimatberäkningar och vi började att mäta vår klimatpåverkan i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol. För att kunna sätta relevanta mål att bli klimatneutrala 2030 har vi dessutom ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett Science-Based Target (SBTi).

Som en konsekvens av vår verksamhets inriktning på hållbarhet i alla led så känns grön finansiering som en självklarhet. Under året emitterade vi ytterligare en grön obligation och återlöste en äldre obligation. Detta gör att vi nu enbart har gröna obligationer. Vår ambition är att all vår framtida finansiering ska vara hållbar utifrån miljö och sociala aspekter.

Vi utökade vårt samhällsengagemang genom att stötta Her House som arbetar med skyddat boende för kvinnor och genom ett partnerskap med Mitt Liv som driver mentorprogram för akademiker med utländsk härkomst. Vi arbetar redan för integration och jämställdhet bland annat genom vårt engagemang i tjej- och damfotboll över hela landet och stöttar nu ett 30-tal klubbar runt om i Sverige.



Framåt

Vi är nu igen tillbaka på våra kontor efter ytterligare en period av hemarbete. Jag tackar återigen alla medarbetare för att vi ännu en gång gemensamt lyckades anpassa vårt arbetssätt under pandemin.

Vi har en engagerande och rolig uppgift framför oss att inom fem år färdigställa drygt 6 000 bostäder för egen förvaltning. Nu börjar vår resa på allvar mot att bli Nordens mest färgstarka hyresvärd 2026.

24 februari 2022

Johan Tengelin
VD

Hållbar samhällsutveckling

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

Viktiga hållbarhetshändelser jan-dec 2021

- Miljöcertifierade eller med pågående miljöcertifiering, cirka 90 % av alla färdigställda bostäder 2021.
- Utförde 20 miljörevisioner genom AFRY, varav 14 projekt var i projekteringsfas och 6 i produktionsfas. Av projekten i projekteringsfas utfördes 4 revisioner under kvartal 4.
- Påbörjade under kvartal 4 mätning av vårt klimatavtryck i alla tre scope av växthusgaser (GHG), i vår verksamhet och för våra projekt.
- Ansökte under kvartal 4 om ett forskningsbaserat klimatmål enligt Science Based Target Initiative (SBTi).
- Bildade HS30 (Hållbart Stockholm 2030) tillsammans med RISE och fem andra fastighetsbolag.
- Utökade under kvartal 4 vårt samhällsengagemang genom att stötta Her House som arbetar med skyddat boende för kvinnor.
- Lanserade under kvartal 4 vår första gröna obligationsrapport.
- Rekryterade under kvartal 4 Filippa Strandängar till Hållbarhetschef för Magnolia Bostad.

Om Magnolia Bostads hållbarhetsarbete

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

För att skapa trygghet i de samhällen vi utvecklar är BoTryggt 2030 en del av vår arkitektur och projektutveckling. Vi vill även skapa förutsättningar för trygghet, integration, jämställdhet och hälsa genom samhällsengagemang och stöd till flick- och damfotboll.

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

Vår målsättning är att all vår finansiering ska vara hållbar utifrån miljö och sociala aspekter, se mer sid 11. Våra företagsobligationer är gröna och följer bolagets gröna ramverk som är upprättat enligt Green Bonds Principles 2018 kategorin Green Buildings.

[Om Magnolia Bostads gröna obligationer](#)

[Om Magnolia Bostads hållbarhetsarbete](#)

Urval av nyckeltal

2021

jan-dec

Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande, planerade eller klara certifieringar på	
Färdigställda projekt, antal boenden	931
Pågående projekt med planerad certifiering, antal boenden	6 058
Hållbarhetsrevisioner	
Miljörevisioner	20
Revision av totalentreprenad	1
Uppförandekoder, undertecknade av	
Medarbetare och samarbetspartners	100%
Motparter av sponsring	100%
Social hållbarhet, fotbollsklubbar Magnolia Bostad stödjer	
Fotbollsklubbar, antal	28
Gröna obligationer	
Total volym av utestående gröna obligationer	1 275 mkr
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk	2 015 mkr
Total volym grön pool	3 065 mkr



Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Nettoomsättning	1 268	2 358	716	572
Produktions- och driftskostnader	-1 117	-1 764	-569	-568
Bruttoresultat	151	594	147	4
Central administration	-107	-98	-31	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	88	74	58	62
- varav driftnetto	5	-2	3	0
- varav värdeförändringar	166	164	75	93
- varav övriga intäkter och kostnader	-1	-4	10	2
- varav finansieringskostnader	-44	-43	-13	-15
- varav skatt	-41	-34	-21	-18
- varav resultat vid avyttring	3	-7	3	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	128	336	22	239
Rörelseresultat	260	906	196	278
Finansiella intäkter	5	2	3	1
Finansiella kostnader	-190	-183	-54	-52
Resultat före skatt	75	725	145	227
Inkomstskatter	-25	-37	3	-25
PERIODENS RESULTAT	50	688	148	202
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	60	658	145	208
Innehav utan bestämmande inflytande	-10	30	3	-6
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	1,59	17,40	3,83	5,50
Efter utspädningseffekter	1,59	17,40	3,83	5,50

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Periodens resultat	50	688	148	202
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	50	688	148	202
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	60	658	145	208
Innehav utan bestämmande inflytande	-10	30	3	-6

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–31 december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 1 268 mkr (2 358) och rörelse-resultatet uppgick till 260 mkr (906). Resultat före skatt uppgick till 75 mkr (725).

Intäkternas fördelning	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	938	1 973
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	938	1 973
Projektleddning	59	52
Hyra	19	21
Fakturering till projekten och övriga intäkter	252	312
Summa intäkter redovisade över tid	330	385
TOTALA INTÄKTER	1 268	2 358

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 800 (3 904).

Av periodens 800 sålda boenden avser 356 boenden hyresbostäder i Stor-Göteborg med ett bedömt värde vid färdigställande om 1 070 mkr, 178 boenden avser hyresbostäder i Sundbyberg med ett bedömt värde vid färdigställande om 590 mkr och 189 boenden avser hyresbostäder i Enköping med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 435 mkr.

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-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	12	13
Färdigställda fastigheter	0	2
Projektfastigheter	7	6
Hyresintäkter	19	21
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-4	-4
Färdigställda fastigheter	0	-3
Projektfastigheter	-8	-6
Driftskostnader	-12	-13
DRIFTNETTO	7	8

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 151 mkr (594).

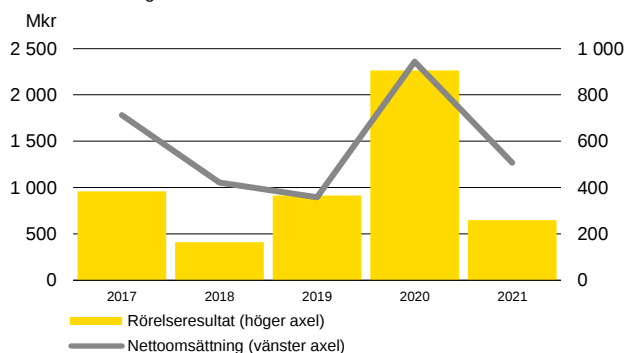
Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -107 mkr (-98).

Resultat från intresseföretag uppgår till 88 mkr (74), främst påverkat av värdeförändringar och finansieringskostnader.

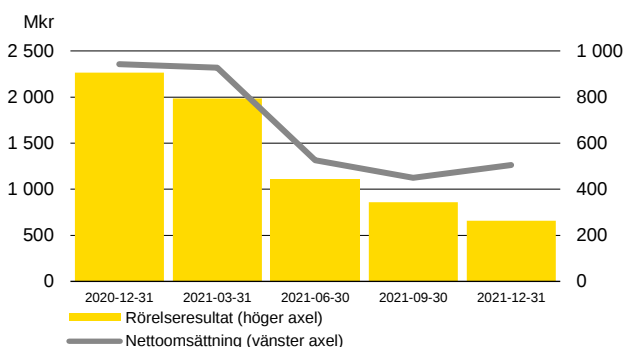
Fördelning resultat från intresseföretag	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Driftnetto	5	-2
Övriga intäkter och kostnader	-1	-4
Värdeförändringar, projektutveckling	154	154
Värdeförändringar, övriga	12	10
Finansieringskostnader	-44	-43
Skatt	-41	-34
Resultat vid avyttring	3	-7
Totalt	88	74

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 128 mkr (336) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

Värdeförändringar	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förändring driftnetto	5	4
Förändring projektkostnader	-24	-8
Projektutveckling	139	332
Förändring avkastningskrav	13	1
Försäljning	21	32
Försäljning till JV	-26	-25
Totalt	128	336

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -185 mkr (-181). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,7 procent jämfört med 7,1 procent vid årsskiftet 2020/2021. Räntetäckningsgraden för helåret 2021 uppgick till 2,2 ggr, jämfört med 4,1 ggr för helåret 2020. Minskningen i räntetäckningsgrad beror på färre sålda boenden.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 50 mkr (688) och innehåller -25 mkr (-37) i uppskjuten inkomstskatt.

Rapportperioden 1 oktober–31 december 2021

Nettoomsättningen uppgick till 716 mkr (572) och rörelse-resultatet uppgick till 196 mkr (278). Resultat före skatt uppgick till 145 mkr (227).

Intäkternas fördelning	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	530	404
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	530	404
Projektleddning	25	19
Hyra	5	5
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	156	144
Summa intäkter redovisade över tid	186	168
TOTALA INTÄKTER	716	572

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 530 mkr (404) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 534 (426).

Hyresintäkterna uppgår till 5 mkr (5) och fastighets-kostnaderna uppgår till -3 mkr (-3) vilket ger ett driftnetto om 2 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 147 mkr (4).

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -31 mkr (-27).

Resultat från intresseföretag uppgår till 58 mkr (62), främst påverkat av värdeutveckling från pågående projektutveckling och finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Driftnetto	3	0
Övriga intäkter och kostnader	10	2
Värdeförändringar, projektutveckling	65	86
Värdeförändringar, övriga	10	7
Finansieringskostnader	-13	-15
Skatt	-21	-18
Resultat vid avyttring	3	0
Totalt	58	62

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 22 mkr (239) och är främst påverkat av ändrade kostnads-uppskattningar, projektutvecklingsarbete samt kvartalets försäljning av Öresjö Ångar Berget.

Värdeförändringar	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Förändring driftnetto	0	2
Förändring projektkostnader	-25	1
Projektutveckling	19	206
Förändring avkastningskrav	10	1
Försäljning	17	30
Försäljning till JV	2	-1
Totalt	22	239

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -54 mkr (-52).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	6
Förvaltningsfastigheter	2 276	1 483
Nyttjanderättstillgångar	55	72
Maskiner och inventarier	7	12
Summa materiella anläggningstillgångar	2 338	1 567
Andelar i intresseföretag och joint ventures	607	350
Fordringar hos intresseföretag	159	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	41
Andra långfristiga fordringar	1 179	1 059
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 976	1 495
Summa anläggningstillgångar	4 320	3 068
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	810	999
Bostadsrätter	4	11
Kundfordringar	16	45
Fordringar hos intresseföretag	217	136
Övriga fordringar	608	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19
Likvida medel	233	277
Summa omsättningstillgångar	1 899	2 229
SUMMA TILLGÅNGAR	6 219	5 297

Tillgångar

Koncernens balansomsättning har ökat till 6 219 mkr, jämfört med 5 297 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 276 mkr (1 483), ökningen beror på förvärv samt att flera projekt som tidigare utvecklats för försäljning omklassificerats till utveckling för egen förvaltning.

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 810 mkr (999). Minskningen beror på den ökade omfattningen av utveckling för egen förvaltning. För mer information om fastigheter för försäljning, se sidan 20.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har ökat och uppgår till 607 mkr (350). Ökningen under året förklaras av det JV-bolag som bildades tillsammans med KF Fastigheter för att utveckla 950 boende i Upplands-Bro kommun, aktieägartillskott för att finansiera utveckling i andra befintliga JV-bolag samt andel av resultat från projektutvecklingsvinster i JV-bolag.

Förvaltningsfastigheter	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ingående redovisat värde	1 483	654
Omklassificeringar	263	543
Investeringar och förvärv	468	817
Värdeförändringar	155	360
Försäljning till JV	-	-186
Avyttringar	-93	-705
Utgående redovisat värde	2 276	1 483

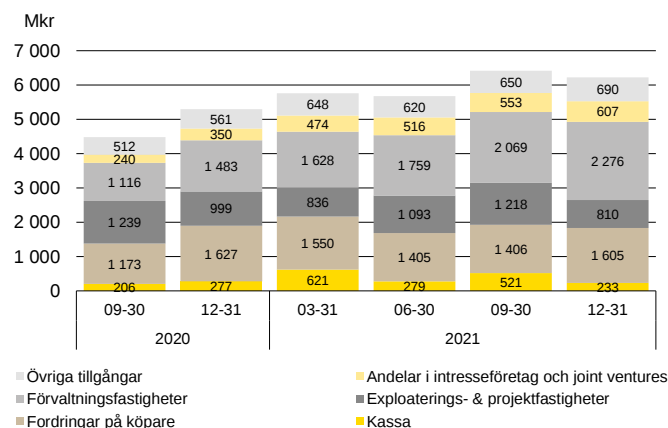
Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden som ägs i ett JV tillsammans med Slättö har färdigställts under året. Under året har inflyttning även påbörjats för ytterligare två projekt i samma JV-bolag och samtliga fyra projekt som utvecklas i JV-bolaget beräknas bli färdigställda under 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 103 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 165 mkr. Därutöver har Magnolia Bostad ytterligare två JV-bolag med Slättö, ett JV med Heimstaden samt ett JV med SBB för utveckling av fastigheter för egen förvaltning med ett eller flera projekt under pågående produktion i respektive JV.

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

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 195 mkr till 376 mkr (181). Ökningen av fordringar på intressebolag förklaras främst av fordran för försäljning av mark i Läggesta till ett gemensamt ägt JV-bolag med Derome för framtida utveckling av 486 bedömda boenden.

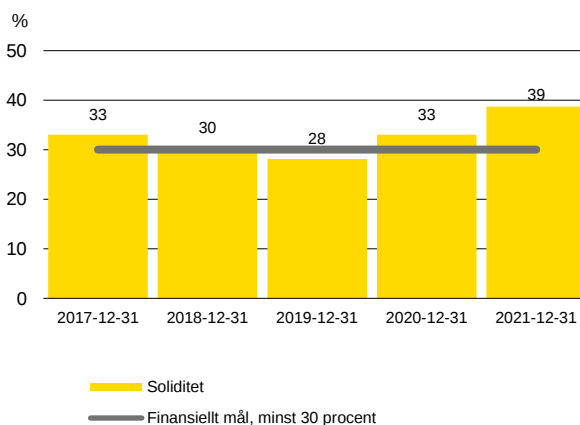
Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 787 mkr (1 801) utgör 1 605 mkr (1 627) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners bestående av fastighetsbolag och stora svenska institutioner. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 515 mkr (625) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 118 mkr (119).

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 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	823	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 342	1 286
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 317	1 624
Innehav utan bestämmande inflytande	89	109
Summa eget kapital	2 406	1 733
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	94	68
Långfristiga räntebärande skulder	2 025	1 377
Långfristiga skulder till intresseföretag	22	10
Långfristig leasingskuld	43	57
Övriga långfristiga skulder	587	532
Summa långfristiga skulder	2 771	2 044
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	130	644
Kortfristig leasingskuld	16	18
Leverantörsskulder	27	65
Skulder till intresseföretag	24	13
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	674	626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	154
Summa kortfristiga skulder	1 042	1 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 219	5 297

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2021 till 2 406 mkr (1 733) med en soliditet om 38,7 procent (32,7). Magnolia Bostads finansiella mål innebär att soliditeten minst ska uppgå till 30 procent.

Under året har hybridlån tagits upp, hybridlånet har en evig löptid och redovisas därför som eget kapital i rapport över finansiell ställning. Av koncernens eget kapital är 89 mkr (109) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 640 mkr hänförligt till hybridlån.

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3,6 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.

Finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Vår målsättning är att ny finansiering ska vara hållbar utifrån miljö och sociala aspekter, vilket kan ske inom ett par års tid. I dagsläget är alla våra utestående obligationsprogram gröna. Som en hållbar samhällsutvecklare är det väsentligt för Magnolia Bostad att använda sig av hållbar finansiering. Se sidan 4.

Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt, beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilket produkt som ska utvecklas. Utveckling för egen bok, forward funding eller bostadsrätter har olika finansieringsbehov. Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Vissa markförvärv finansieras också initialt med likvid från obligationslån. Markförvärv kan till viss del även finansieras med säljarreverser. Tillträdda 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.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2021 till 2 155 mkr (2 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 259 mkr, projektrelaterade skulder om 382 mkr och säljarreverser om 285 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 148 mkr, erhållna handpenningar om 77 mkr samt checkräkningskredit om 5 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 2,9 år per den 31 december 2021 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2020.

Efter avdrag för likvida medel om 233 mkr (277) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 922 mkr (1 744). Fordringar på köpare uppgår till 1 605 mkr (1 627) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 317 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.

Obligationslån

Per den 31 december 2021 har Magnolia Bostad två obligationslån.

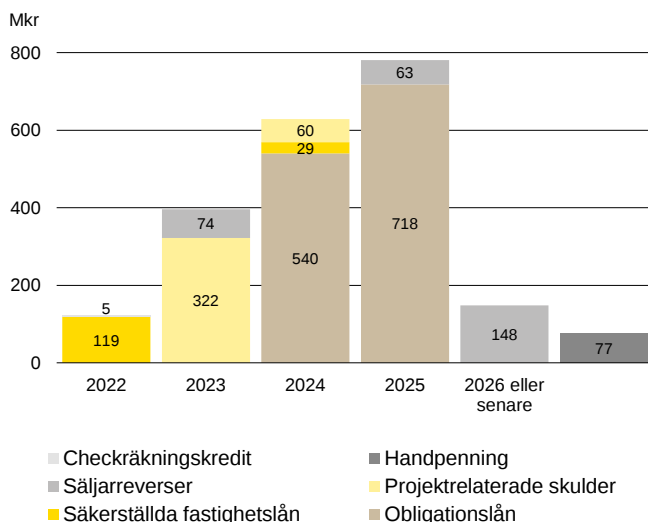
- En grön icke säkerställd obligation om 550 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2024.
- En grön icke säkerställd obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall i mars 2025.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 259 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

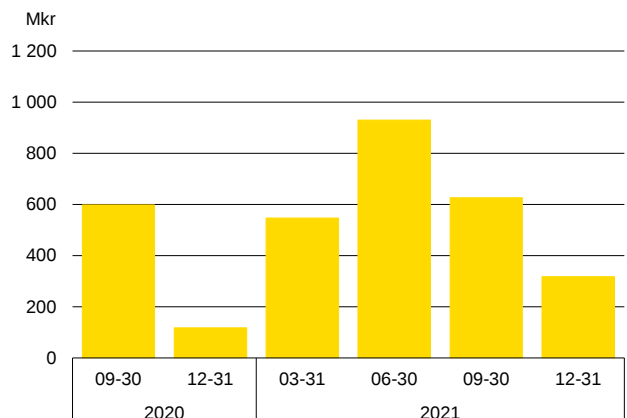
Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och har ökat med 107 mkr till 1 266 mkr (1 159).

Förfallostruktur



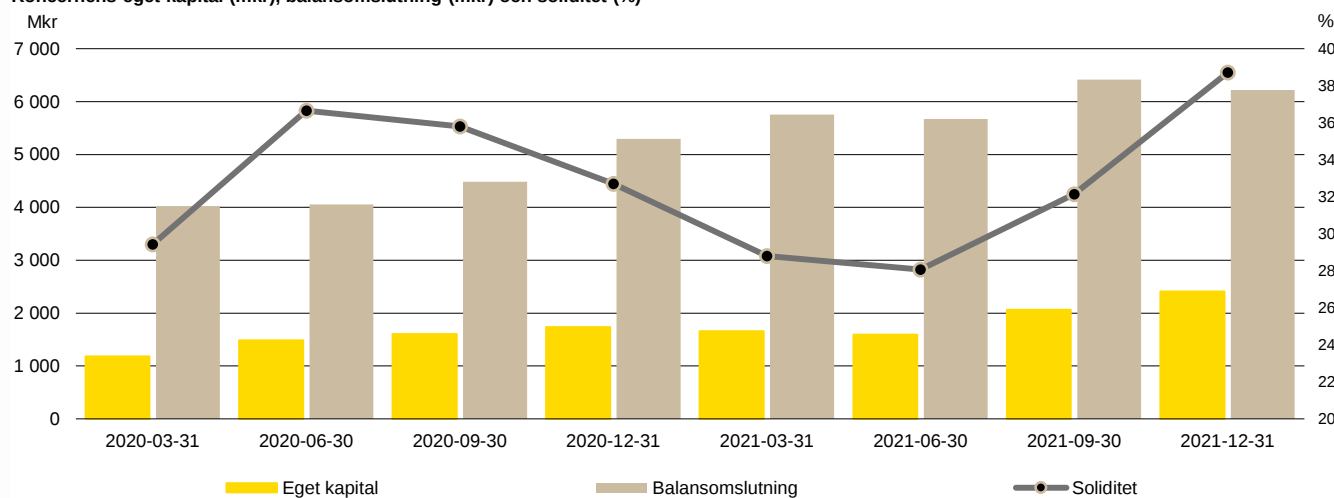
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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	-	-	-	-76	-21	-97
Periodens resultat	-	-	-	658	30	688
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	-	640	-	-	-	640
Återköp av teckningsoptioner	-	-4	-	-	-	-4
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3	3	0
Periodens resultat	-	-	0	60	-10	50
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	151	823	0	1 342	89	2 406

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	75	725	145	227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-88	-74	-58	-62
Erhållen utdelning från intresseföretag	20	0	19	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	27	45	6	25
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-128	-336	-22	-240
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-206	-691	-186	-60
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	12	13	4	3
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-288	-318	-91	-107
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-432	-627	51	-106
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	292	1 141	43	285
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	123	209	2	143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-306	405	5	215
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-394	-114	-202	-53
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-6	0	-1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	142	-	142	-
Investering i finansiella tillgångar	-53	-48	-21	-48
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	4	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-303	-168	-81	-102
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av hybridlån	640	-	200	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	17	-	0	-
Återköp av teckningsoptioner	-4	0	-4	-
Upptagna lån	1 170	1 513	363	770
Amortering av låneskulder	-1 229	-1 810	-770	-736
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-76	-	-76
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-29	-28	0	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	565	-401	-211	-42
Periodens kassaflöde	-44	-164	-287	71
Likvida medel vid periodens början	277	441	521	206
Likvida medel vid periodens slut	233	277	233	277

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -306 mkr (405).

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 126 mkr (1 032). Periodens kassaflöde från minskning av rörelsefordringar om 292 mkr (1 141) 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 frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut. Detta leder till en fördröjning mellan

tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -303 mkr (-168) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -394 mkr (-114) och försäljning av förvaltningsfastighet om 142 mkr (-). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 565 mkr (-401). Upptagna lån under året uppgår till 1 170 mkr där 730 mkr är hänförligt till den gröna obligationen som emitterades under året. Därutöver har ett hybridlån om 640 mkr tagits upp. Amorteringar under året uppgår -1 229 mkr.

Likvida medel per den 31 december 2021 uppgick till 233 mkr (277). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 123 mkr (490) per den 31 december 2021, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 45 mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Nettoomsättning	18	13	3	5
Summa intäkter	18	13	3	5
Central administration	-49	-45	-10	-13
Rörelseresultat	-31	-32	-7	-8
Finansiella intäkter	84	301	26	233
Finansiella kostnader	-165	-151	-62	-55
Resultat efter finansiella poster	-112	118	-43	170
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-112	118	-43	170

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	128	130
Summa anläggningstillgångar	128	130
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	2 213	1 718
Fordringar hos intresseföretag	28	24
Övriga fordringar	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7
Summa kortfristiga fordringar	2 242	1 749
Kassa och bank	59	35
Summa omsättningstillgångar	2 301	1 784
SUMMA TILLGÅNGAR	2 429	1 914
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	982	458
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 337	1 056
Summa långfristiga skulder	1 337	1 056
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	251
Skulder till koncernföretag	90	114
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	35
Summa kortfristiga skulder	110	400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 429	1 914

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -112 mkr (118).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 40,4 procent (23,9). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 2 429 mkr (1 914). Under året har hybridlån tagits upp, hybridlånen har en evig löptid och redovisas därför som eget kapital i balansräkningen.

Byggrättsportfölj

31 december 2021, ej produktionsstartade projekt

Byggrättsportfölj, bedömt antal boenden

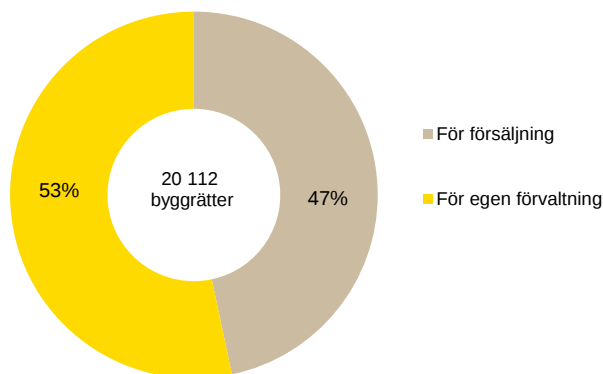
Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 20 112. Detta avser samtliga byggrätter inklusive minoritetsägares andel men exklusive JV-partners andel.

Förvärv under kvartalet:

- 24 bedömda byggrätter i Stockholm
- En markanvisning med 194 bedömda byggrätter i Kungälv
- En markanvisning med 325 bedömda byggrätter i Kungälv

519 bedömda byggrätter avser egen förvaltning och 24 avser utveckling för försäljning.

Byggrättsportfölj

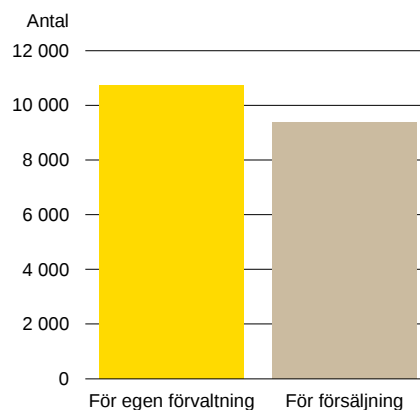


Byggrättsportfölj

Magnolia Bostads byggrättsportfölj på 20 112 bedömda byggrätter uppdelad på försäljning och egen förvaltning. Detta avser samtliga byggrätter inklusive minoritetsägares andel men exklusive JV-partners andel.

Av kvartalets 543 tillkomna bedömda byggrätter har 349 lagakraftvunnen detaljplan och 194 beslut om planuppdrag.

Byggrättsportfölj



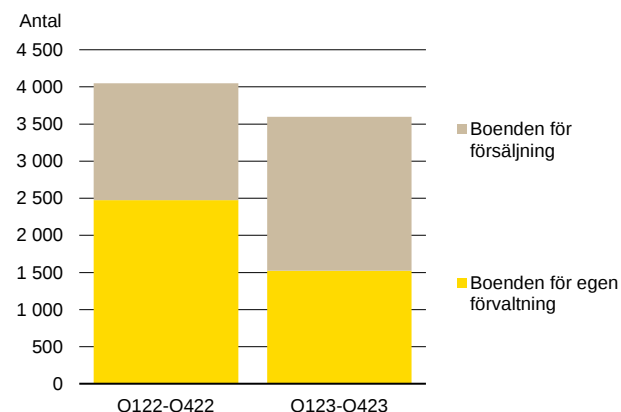
Produktionsstarter i byggrättsportföljen

Två år framåt, rullande tolv månader.

Detta avser samtliga byggrätter inklusive minoritetsägares andel men exklusive JV-partners andel.

Detta är företagsledningens bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen som den ser ut per 31 december 2021. Byggrättsportföljen fylls kontinuerligt på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplane-processer, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningen ändras över tid. För definition av produktionsstart, se sidan 22.

Produktionsstarter i byggrättsportföljen



Boenden under produktion

31 december 2021

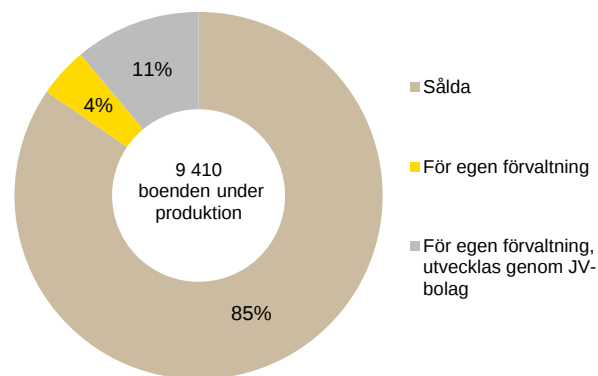
Magnolia Bostad har 9 410 boenden under produktion.

Detta avser samtliga boenden inklusive minoritetens ägande, exklusive JV-partners andel.

85 procent är sålda boenden, 11 procent utvecklas genom JV-bolag för egen förvaltning och 4 procent utvecklas för egen förvaltning i egen regi.

Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden.

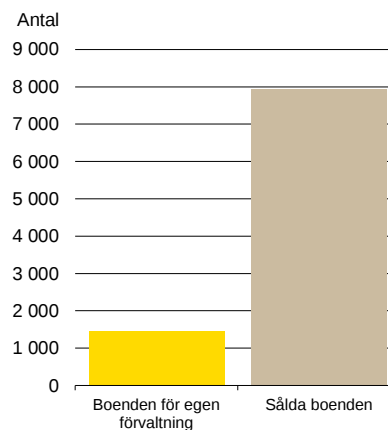
Boenden under produktion



Magnolia Bostads boenden under produktion

Detta avser samtliga boenden inklusive minoritetens ägande, exklusive JV-partners andel.

Boenden under produktion



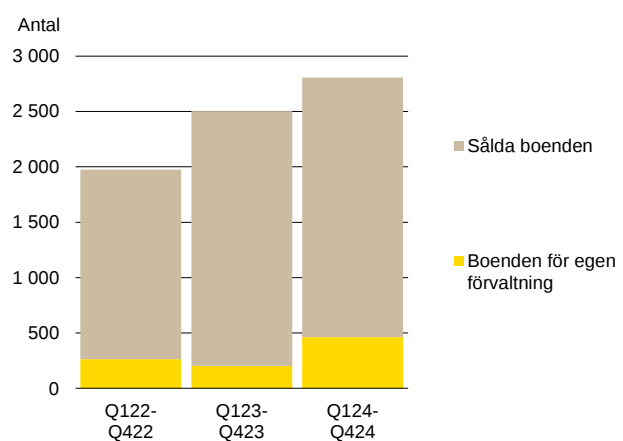
Bedömt färdigställande av bostäder, tre år framåt, rullande tolv månader

Detta avser samtliga boenden inklusive minoritetens ägande, exklusive JV-partners andel.

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

Under fjärde kvartalet 2021 färdigställdes 931 boenden. Under helåret 2021 färdigställdes 1 045 boenden.

Bedömt färdigställande av boenden under produktion



Fastigheter för egen förvaltning

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt är 10 projekt för egen förvaltning under produktion omfattande drygt 1 450 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning. Majoriteten av projekten utvecklas i JV-bolag, inklusive JV ägares andel uppgår boendena totalt till cirka 2 500.

Magnolia Bostads andel inklusive minoritetens andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 3,6 mdkr, varav ca 2,5 mdkr i dagsläget ägs i JV-bolag. Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar om totalt 2,1 mdkr för de ca 2 100 boenden som är under produktion för egen förvaltning i JV-bolag säkrats.

Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 31 december 2021 är beräknat till 2025.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads, inklusive minoritetens ägande, egen förvaltning uppgick per 31 december 2021 till 10 724 byggrätter.

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

Magnolia Bostads andel av icke diskonterat övervärde i ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett om ca 1,2 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	1 454
Varav byggstartat	1 195
Varav ej byggstartat	259

Verksamhetsmål

Magnolia Bostads verksamhetsmål innebär att drygt 6 000 bostäder ska vara färdigställda för egen förvaltning innan utgången av 2026, alternativt ska bolaget inneha förvaltningsfastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 14 mdkr.

Byggrättsportfölj

Boenden i ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR	SHF	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 979	0	1 979
Planuppdrag	18 - 24 månader	4 415	81	4 496
Granskning	2 - 4 månader	820	0	820
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	230	0	230
Lagakraftvunnen detaljplan		2 767	432	3 199
Totalt		10 211	513	10 724

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 31 december 2021.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

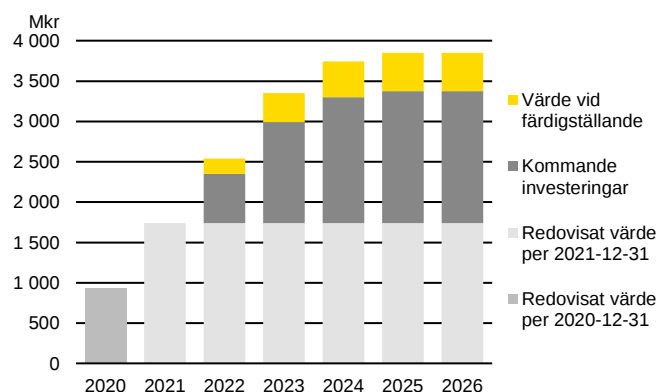
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- 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	176	7 827	308	-	308	15
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 454	67 422	1 432	1 637	3 562	161
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	10 724	597 062	1 948	21 667	32 557	1 490
Summa	12 354	672 311	3 688	23 303	36 426	1 666

Fastigheter för egen förvaltning

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



Redovisat värde i tabellen ovan består av vad som redovisas som förvaltningsfastigheter i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning samt Magnolia Bostads andel av förvaltningsfastigheter i JV-bolag.

Under 2021 har inflyttning genomförts i projektet Strandblick i Östersund och påbörjats 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 382 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 3,6 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,5 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde så uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 6,0 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,7 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

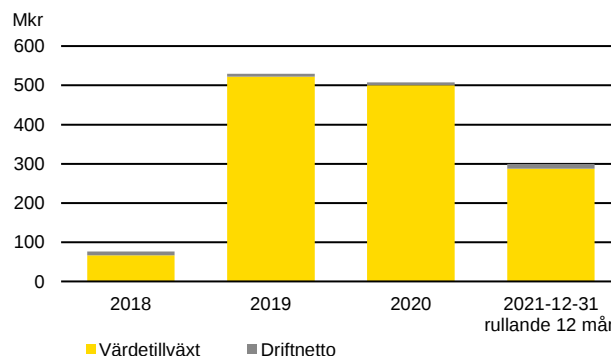
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 januari 2021 - 31 december 2021 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	5	0	5
Förändring projektkostnad	-24	0	-24
Projektutveckling	139	154	293
Förändring avkastningskrav	13	12	25
Försäljning	21	0	21
Försäljning till JV	-26	0	-26
Värdeförändring	128	166	294

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
Hysesvärde	1 666	15	161	1 490
Vakans	-12	0	-2	-10
Hysesintäkter	1 653	14	159	1 480
Drift- och underhållskostnader	-364	-3	-35	-326
Driftnetto	1 289	11	124	1 154
Finansnetto	-661	-6	-64	-591
Driftnetto efter finansnetto	628	5	60	563

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

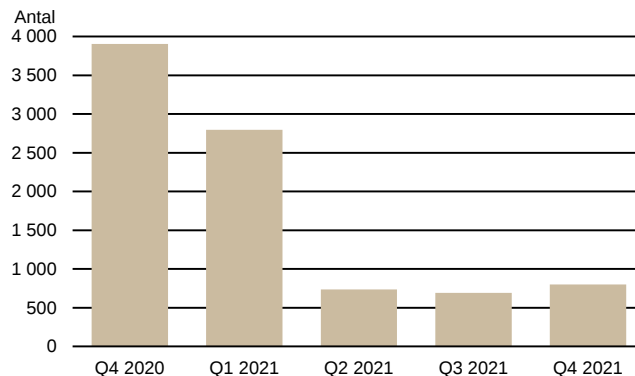
Under det fjärde kvartalet såldes 534 hyresbostäder, avser Magnolia Bostads inklusive minoritetens ägande. Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 490	0	0	1 490
Planuppdrag	18 - 24 månader	2 904	1 266	374	4 544
Granskning	2 - 4 månader	234	221	0	455
Antagen plan	2 - 4 månader	270	0	0	270
Lagakraftvunnen detaljplan		1 742	629	260	2 631
Totalt		6 640	2 116	634	9 389

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 31 december 2021.

Övrig information

Redovisningsprinciper

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

Närstående-transaktioner

Koncernen

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

Fredrik Lidjan AB har under perioden bytt firma till Videbo Invest AB. Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -10 mkr är -16 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 7 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Därutöver finns andra innehav utan bestämmande inflytande i Moutarde Holding AB.

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

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 Videbo Invest AB:s andel uppgår till 8 procent. Under andra kvartalet kapitaliserades Magnolia Hotellutveckling 2 AB 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.

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av hybridlån utställda av HAM Nordic AB om 640 mkr.

Omfattning och inriktning på övriga närstående-transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 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 1 315 mkr (1 052) jämfört med bokfört värde om 1 259 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 genomförd 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 projekt vinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering med specialistfunktioner, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 31 december 2021 av 115 (112) anställda. Av antalet anställda var 58 (63) kvinnor och 57 (49) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2020. Ledningsgruppen bestod av fyra personer. Ledningsgruppen utökades under februari 2022 till fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Årsredovisning

Årsredovisning 2021 finns tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida den 31 mars 2022, www.magnoliabostad.se, samt i receptjonen Sturegatan 6, Stockholm, under vecka 17, 2022.

Stockholm den 24 februari 2022,
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 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			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	
Nettoomsättning, mkr	716	93	52	407	572	281	1 058	446	
Rörelseresultat, mkr	196	90	-2	-25	278	187	348	88	
Resultat efter skatt, mkr	148	29	-55	-72	202	119	324	41	
Resultat per aktie, kr	3,83	0,72	-1,28	-1,72	5,50	3,00	7,92	0,95	
Eget kapital, mkr	2 406	2 092	1 592	1 660	1 733	1 606	1 486	1 182	
Eget kapital per aktie, kr ¹	44,34	40,64	39,87	41,14	42,95	39,45	36,46	28,50	
Soliditet, %	38,7	32,1	28,1	28,8	32,7	35,8	36,7	29,4	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	5	-6	-130	-172	215	223	-86	-23	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	0,1	-0,2	-3,4	-4,5	5,7	5,9	-2,3	-0,6	
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	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

- 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
 072 720 00 06, marita.bjork@magnoliabostad.se

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 februari 2022 kl. 07:45.

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797–7078 är en ledande samhällsutvecklare som utvecklar nya boenden, främst hyresrätter men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Boenden utvecklas både för försäljning och för egen förvaltning. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Magnolia Bostad kontrolleras sedan september 2021 gemensamt av Holmströmgruppen och fonder och entiteter som förvaltas och rådgives av Areim AB. Bolagets obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på www.magnoliabostad.se.

MAGNOLIA

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