

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

1 januari–31 mars
2022

Q1

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2022

1 januari–31 mars 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 91 mkr (407).
- Rörelseresultatet uppgick till -23 mkr (-25), varav 18 mkr (20) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -56 mkr (-67) och resultat efter skatt uppgick till -39 mkr (-72).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -0,79 kr (-1,72).

Viktiga händelser 1 januari–31 mars 2022

- Förvärvade cirka 175 byggrätter i Göteborg och vann en markanvisningstävling i Skellefteå med cirka 190 byggrätter.
- Carl Lundin utsågs till Regionchef Norr.
- Henrik Meeths utsågs till medlem i Magnolia Bostads ledning.
- Samtliga hybridlån konverterades till ovillkorade aktieägartillskott och ett nytt ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr erhöles från HAM Nordic AB.

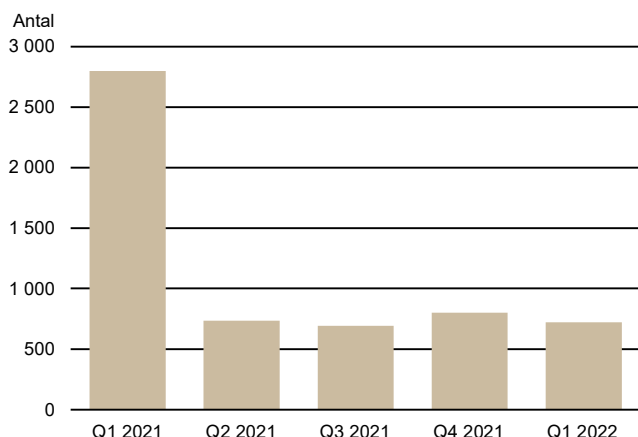
Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Förvärvade cirka 260 bedömda byggrätter i Österåker.

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

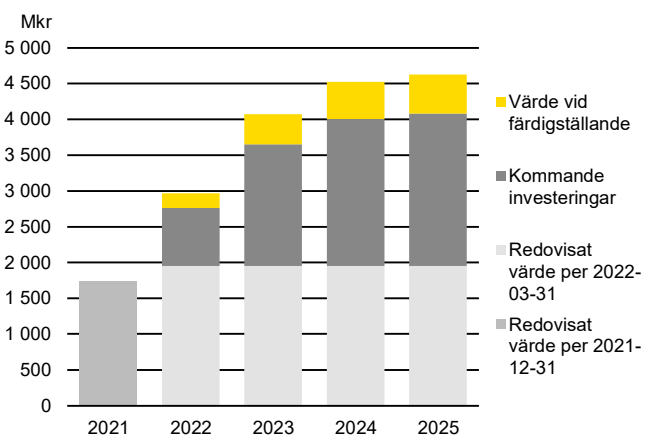
Sålda boenden

Rullande 12 månader, se sidan 18.



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 15.



Nyckeltal koncernen

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Projekterelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden	295	0	1 910	1 615
Antal sålda boenden under perioden	0	77	723	800
Totalt antal boenden under produktion	9 650	8 903	9 650	9 410
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	20 432	20 308	20 432	20 112
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 338	1 626	2 338	2 276
Rörelseresultat, mkr	-23	-25	260	260
Avkastning på eget kapital, %	-	-	8,1	3,6
Soliditet, %	41,8	28,8	41,8	38,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	2,2	2,2
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	-0,79	-1,72	2,51	1,59
Eget kapital per aktie, kr ¹	71,04	41,14	71,04	44,34

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) och hybridlån

VD har ordet

För årets första kvartal räknar vi över 9 600 bostäder i produktion och drygt 20 400 byggrätter i vår byggrättsportfölj. Under kvartalet produktionsstartade vi 295 boenden och förvärvade drygt 350 byggrätter. Strax efter kvartalets slut förvärvade vi ytterligare cirka 260 byggrätter. Vi har bra fart i vår affär och vi förväntar oss höga nivåer på produktionsstarter under de närmaste åren.

För närvarande råder stor osäkerhet i omvärlden främst på grund av kriget Ryssland startat i Ukraina. Detta är en stor humanitär katastrof och har även en betydande påverkan på världsekonomin.

Redan under 2021 var det stora prisökningar på byggmaterial där trävaror och armeringsstål stod för de största prisförändringarna. Även kostnader för transport, drivmedel och elkraft ökade kraftigt. Prisuppgången som började förra året har accentuerats med kriget i Ukraina. Detta kan komma att påverka våra projekt i form av kostnadsökningar och tidsförlängningar. Våra entreprenörer arbetar för att minimera påverkan på projekten genom att byta ut varor och produkter samt hitta nya samarbetspartners och leverantörer.



Vi produktionsstartade 295 boenden under kvartalet, alla för egen förvaltning. Vi sålde däremot inga projekt och hade heller inga färdigställda sålda boenden. Detta förklarar resultatet och kassaflödet. Så här kommer det att se ut en del kvartal framöver. Försäljning av boenden sker oregelbundet under året och kommer dessutom att vara på en något lägre nivå framöver då vi nu kommer att använda en stor del av vår byggrättsportfölj för att bygga upp ett större bestånd med bostäder i egen förvaltning. I dagsläget är ungefär hälften av våra byggrätter avsedda för egen förvaltning och hälften för försäljning.

Under kvartalet färdigställde vi 59 boenden för vår egen förvaltning som nu uppgår till 235 boenden. Utöver detta har vi cirka 1 700 boenden för egen förvaltning under produktion. Detta innebär att vi är på god väg mot vårt mål på drygt 6 000 färdigställda boenden i egen förvaltning innan utgången av 2026.

Genom våra starka ägare har vi en förutsägbar tillgång till kapital vilket skapar en trygghet, men tillgång till extern finansiering är fortsatt viktigt för vårt utvecklingsarbete. Aktiviteten på obligationsmarknaden gick ner markant under slutet av februari i samband med Rysslands invasion av Ukraina, men ökade igen från slutet av mars och fortsatte sedan under hela april.

Vi har sedan flera år miljöcertifierat våra projekt enligt miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Nu tar vi ytterligare steg i vårt hållbarhetsarbete och redovisar i årsredovisningen för första gången utsläpp av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol för helåret 2021. Detta ger oss en bra utgångspunkt att förstå var vi är och hur vi behöver ställa om för att nå klimatneutralitet.

Under kvartalet förvärvade vi drygt 350 byggrätter, varav cirka 190 är från en markanvisningstävling i Skellefteå och cirka 175 från ett förvärv i Göteborg. Alla med lagakraftvunnen detaljplan. Vid kvartalets slut uppgick vår byggrättsportfölj till drygt 20 400 byggrätter och våra boenden i produktion uppgick till över 9 600. Efter kvartalets utgång förvärvade vi ytterligare cirka 260 byggrätter i Österåker.

Slutligen kan jag konstatera att trots oro i omvärlden och utbudsbrist, med stigande inflation och räntor som följd, ser vi med tillförsikt på framtiden. Vi känner vår marknad väl och har bra fart i vår affär.

29 april 2022

Johan Tengelin
Verkställande direktör

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-mars 2022

- Projektet LU1 i Luleå färdigställdes under kvartalet enligt Miljöbyggnad Silver.
- Utförde totalt två miljörevisioner, varav en i projekteringsfas och en i produktionsfas.
- Redovisade för första gången utsläpp av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol. Redovisningen rör helår 2021. Se årsredovisning 2021, sidan 123.
- Deltog i HS30:s arbetsgrupp för klimatberäkningar och klimatmål.
- Bildade ett internt hållbarhets- och innovationsforum för hållbarhetsfrågor inom Magnolia Bostad.
- Tog ytterligare steg i socialt samhällsengagemang i och med ett partnerskap med Mitt Liv.

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 tjej- 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 10. 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

2022

jan-mar

Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

Färdigställda projekt med klar eller pågående certifiering, antal boenden 59

Pågående projekt med planerad certifiering, antal boenden 13 484

Hållbarhetsrevisioner

Miljörevisioner 2

Revision av totalentreprenad 0

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 3 681 mkr

Total volym grön pool 2 406 mkr



Magnolia Bostad har till 100 procent gröna obligationer, alla är noterade på Nasdaq Stockholm.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	91	407	952	1 268
Produktions- och driftskostnader	-97	-406	-808	-1 117
Bruttoresultat	-6	1	144	151
Central administration	-23	-25	-105	-107
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-13	-20	95	88
- varav driftnetto	0	-1	6	5
- varav värdeförändringar	11	2	175	166
- varav övriga intäkter och kostnader	-9	-11	1	-1
- varav finansieringskostnader	-17	-10	-51	-44
- varav skatt	3	-1	-37	-41
- varav resultat vid avyttring	0	1	2	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18	20	126	128
Rörelseresultat	-23	-25	260	260
Finansiella intäkter	6	1	10	5
Finansiella kostnader	-39	-43	-186	-190
Resultat före skatt	-56	-67	84	75
Inkomstskatter	17	-5	-3	-25
PERIODENS RESULTAT	-39	-72	81	50
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-30	-65	95	60
Innehav utan bestämmande inflytande	-9	-7	-14	-10
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-0,79	-1,72	2,51	1,59
Efter utspädningseffekter	-0,79	-1,72	2,51	1,59

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Periodens resultat	-39	-72	81	50
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-39	-72	81	50
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-30	-65	95	60
Innehav utan bestämmande inflytande	-9	-7	-14	-10

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 mars 2022

Nettoomsättningen uppgick till 91 mkr (407) och rörelse-resultatet uppgick till -23 mkr (-25). Resultat före skatt uppgick till -56 mkr (-67).

Intäkternas fördelning	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	-4	357
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-4	357
Projektleddning	16	9
Hyra	5	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	74	36
Summa intäkter redovisade över tid	95	50
TOTALA INTÄKTER	91	407

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 0 (77). Periodens intäkter från fastighetsförsäljningar om -4 mkr beror på ändrade uppskattningar av rörliga komponenter i transaktionspriset för redan avyttrade projekt.

Utveckling driftnetto	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Hysesintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	1	2
Färdigställda fastigheter	0	0
Projektfastigheter	3	3
Hysesintäkter	5	5
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-1	-1
Färdigställda fastigheter	0	0
Projektfastigheter	-1	-2
Driftskostnader	-2	-3
DRIFTNETTO	3	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 -6 mkr (1).

Kostnaderna för central administration uppgår till -23 mkr (-25).

Resultat från intresseföretag uppgår till -13 mkr (-20), främst påverkat av finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Driftnetto	0	-1
Övriga intäkter och kostnader	-9	-11
Värdeförändringar, projektutveckling	10	2
Värdeförändringar, övriga	1	0
Finansieringskostnader	-17	-10
Skatt	2	-1
Resultat vid avyttring	0	1
Totalt	-13	-20

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 18 mkr (20) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

Värdeförändringar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Förändring driftnetto	0	0
Förändring projektkostnader	-2	-2
Projektutveckling	20	23
Förändring avkastningskrav	0	0
Försäljning till JV	-	-1
Totalt	18	20

Finansiella poster

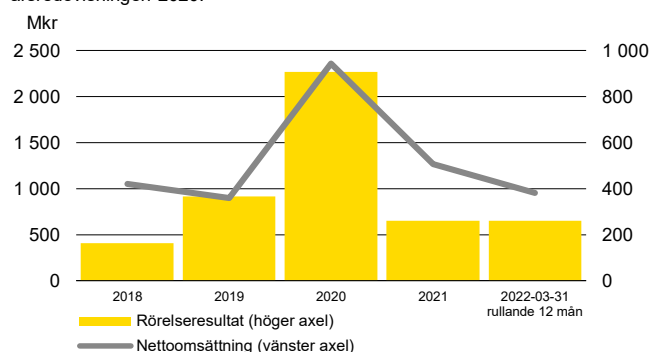
Finansnettot uppgår till -33 mkr (-42). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,7 procent jämfört med 6,7 procent vid årsskiftet 2021/2022. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 2,2 ggr, jämfört med 2,2 ggr för året 2021.

Periodens resultat

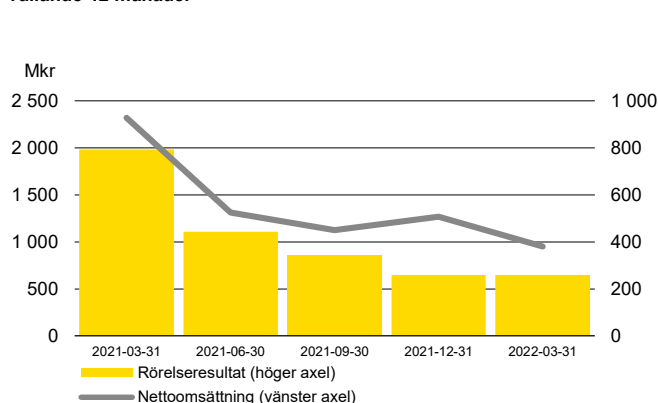
Periodens resultat uppgick till -39 mkr (-72) och innehåller 17 mkr (-5) i uppskjuten inkomstskatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

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



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	6	7
Förvaltningsfastigheter	2 338	1 626	2 276
Nyttjanderättstillgångar	59	68	55
Maskiner och inventarier	5	11	7
Summa materiella anläggningstillgångar	2 403	1 705	2 338
Andelar i intresseföretag och joint ventures	620	474	607
Fordringar hos intresseföretag	157	158	159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 261	1 023	1 179
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 038	1 686	1 976
Summa anläggningstillgångar	4 447	3 397	4 320
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	977	836	810
Bostadsrätter	4	7	4
Kundfordringar	56	32	16
Fordringar hos intresseföretag	190	160	217
Övriga fordringar	494	689	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13	11
Likvida medel	446	621	233
Summa omsättningstillgångar	2 181	2 358	1 899
SUMMA TILLGÅNGAR	6 628	5 755	6 219

Tillgångar

Koncernens balansomsättning har ökat till 6 628 mkr, jämfört med 6 219 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 338 mkr (2 276), ökningen beror på fortsatta investeringar i projekten.

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 977 mkr (810). Ökningen beror främst på förvärvet av projektet Danaplatsen i Göteborg om 175 bedömda byggrätter samt tillträde av Lagersberg 1:12 i Eskilstuna med 245 bedömda byggrätter. För mer information om fastigheter för försäljning, se sidan 18.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har ökat och uppgår till 620 mkr (607) och långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 29 mkr till 347 mkr (376). En del av bolagen bedriver arbete med detaljplan, en del av bolagen har fastigheter under pågående produktion och en del av bolagen har färdigställda förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Ingående redovisat värde	2 276	1 483
Investeringar och förvärv	47	120
Värdeförändringar	15	23
Utgående redovisat värde	2 338	1 626

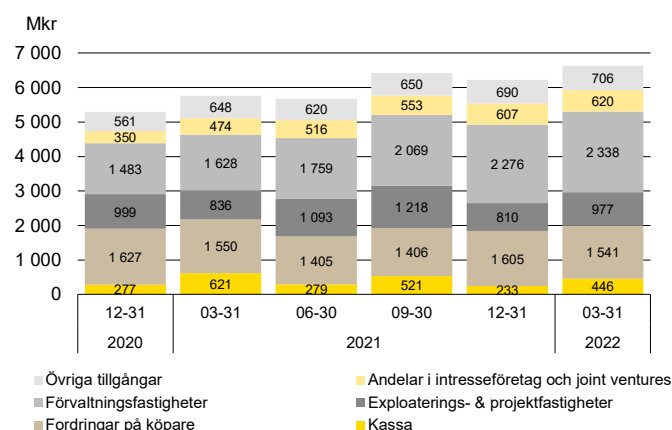
Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden som ägs i ett JV tillsammans med Slättö färdigställdes under 2021 föregående året och i samma JV färdigställdes projektet LU:1 i Luleå under första kvartalet 2022. Samtliga fyra projekt som utvecklas i JV-bolaget beräknas bli färdigställda under 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 112 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 271 mkr.

Magnolia Bostad har 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. Därutöver har Magnolia Bostad JV-bolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen som utvecklas för egen förvaltning, där en stor del av byggrätterna hör till projektet Näsängen i Åkersberga.

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.

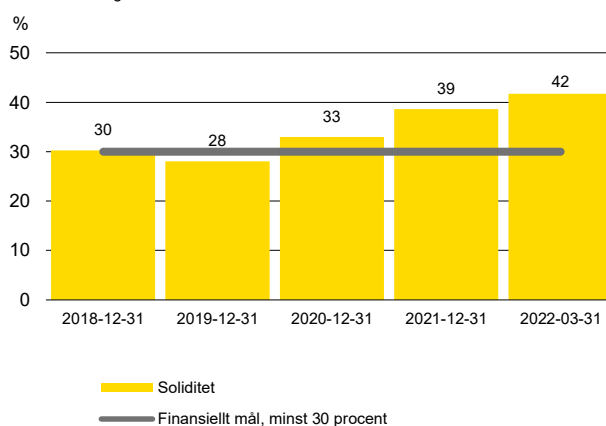
Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 755 mkr (1 787) utgör 1 541 mkr (1 605) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners bestående av fastighetsbolag och stora svenska institutioner. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 394 mkr (515) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 118 mkr (118).

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	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	1 228	187	823
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 308	1 218	1 342
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 687	1 556	2 317
Innehav utan bestämmande inflytande	81	104	89
Summa eget kapital	2 769	1 660	2 406
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	81	73	94
Långfristiga räntebärande skulder	2 253	2 316	2 025
Långfristiga skulder till intresseföretag	22	10	22
Långfristig leasingskuld	45	54	43
Övriga långfristiga skulder	604	532	587
Summa långfristiga skulder	3 005	2 985	2 771
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	175	402	130
Kortfristig leasingskuld	19	18	16
Leverantörsskulder	15	37	27
Skulder till intresseföretag	12	13	24
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	475	524	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160	116	171
Summa kortfristiga skulder	856	1 110	1 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 628	5 755	6 219

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2022 till 2 769 mkr (2 406) med en soliditet om 41,8 procent (38,7). Magnolia Bostads finansiella mål innebär att soliditeten minst ska uppgå till 30 procent.

Under året har hybridlån om 640 mkr lösts och aktieägartillskott om 1 045 mkr har erhållits. Av koncernens eget kapital är 81 mkr (89) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. 31 december 2021 var 640 mkr av eget kapital hänförligt till hybridlån.

Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,4 procent jämfört med 3,6 procent för helåret 2021.

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. Tillträdna 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 mars 2022 till 2 428 mkr (2 155). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 261 mkr, projektrelaterade skulder om 610 mkr och säljarreverser om 285 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 146 mkr, erhållen handpenning om 77 mkr samt checkräkningskredit om 50 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 mars 2022 jämfört med 2,9 år per den 31 december 2021.

Efter avdrag för likvida medel om 446 mkr (233) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 982 mkr (1 922). Fordringar på köpare uppgår till 1 541 mkr (1 605) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 441 mkr (317). 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 mars 2022 har Magnolia Bostad två obligationslån.

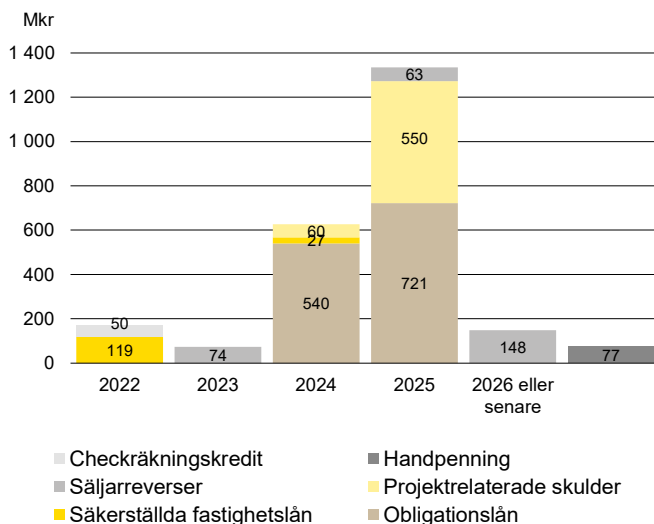
- En grön icke säkerställd obligation om 550 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2024.
- En grön icke säkerställd obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m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

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 261 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

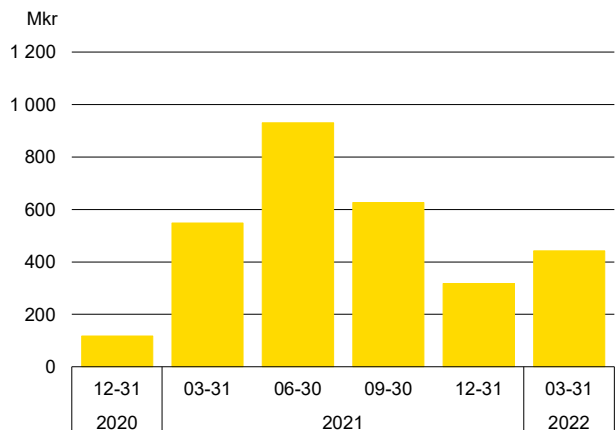
Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och har minskat med 188 mkr till 1 078 mkr (1 266).

Förfallostruktur



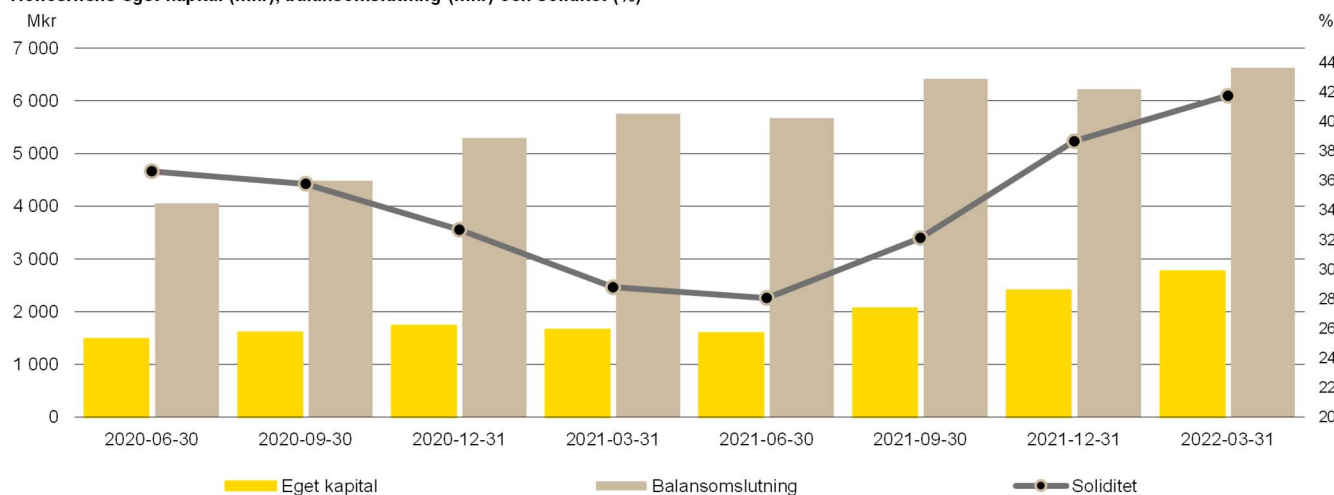
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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 2021-01-01	151	187	0	1 286	109	1 733
Utdelning	-	-	-	-	-	0
Periodens resultat	-	-	-	-65	-7	-72
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-03-31	151	187	0	1 218	104	1 660
Utdelning	-	-	-	0	-29	-29
Aktieägartillskott	-	-	-	-	17	17
Upptagande av hybridlån	-	640	-	-	-	640
Återköp av teckningsoptioner	-	-4	-	-	-	-4
Periodens resultat	-	-	-	125	-3	122
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	151	823	0	1 343	89	2 406
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	823	0	1 343	89	2 406
Utdelning	-	-	-	-5	-	-5
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Aktieägartillskott	-	1 045	-	-	-	1 045
Periodens resultat	-	-	0	-30	-9	-39
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2022-03-31	151	1 228	0	1 308	81	2 769

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-56	-67	86	75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			0	
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	13	20	-95	-88
Erhållen utdelning från intresseföretag	0	0	20	20
Av- och nedskrivningar av tillgångar	7	7	27	27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-18	-20	-126	-128
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	4	-10	-192	-206
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-5	-	-5	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	2	12	12
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53	-68	-273	-288
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-338	-120	-650	-432
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	24	108	208	292
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-38	-92	177	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-405	-172	-539	-306
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-1	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	-17	-435	-394
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	0	-1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	142	142
Investering i finansiella tillgångar	-25	0	-78	-53
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35	4	35	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48	-14	-337	-303
Finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott	400	-	400	-
Upptagande av hybridlån	-	-	640	640
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	17	17
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-4	-4
Upptagna lån	309	661	818	1 170
Amortering av låneskulder	-43	-131	-1 141	-1 229
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-29	-29
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	666	530	701	565
Periodens kassaflöde	213	344	-175	-44
Likvida medel vid periodens början	233	277	621	277
Likvida medel vid periodens slut	446	621	446	233

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -405 mkr (-172).

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 -67 mkr (108) där finansieringskostnader uppgår till -39 mkr. Periodens kassaflöde från minskning av rörelsefordringar om 24 mkr (108) 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 -48 mkr (-14) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -58 mkr (-17). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 666 mkr (530) främst påverkat av aktieägartillskott om 400 mkr (-) och upptagna lån 309 mkr (661). Upptagna lån är främst projektrelaterade skulder.

Likvida medel per den 31 mars 2022 uppgick till 446 mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	4	3	19	18
Summa intäkter	4	3	19	18
Central administration	-12	-11	-50	-49
Rörelseresultat	-8	-8	-31	-31
Finansiella intäkter	30	19	95	84
Finansiella kostnader	-28	-32	-161	-165
Resultat efter finansiella poster	-6	-21	-97	-112
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-6	-21	-97	-112

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	131	130	128
Summa anläggningstillgångar	131	130	128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	2 585	1 680	2 213
Fordringar hos intresseföretag	0	24	28
Övriga fordringar	29	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1	0
Summa kortfristiga fordringar	2 614	1 705	2 242
Kassa och bank	114	370	59
Summa omsättningstillgångar	2 728	2 075	2 301
SUMMA TILLGÅNGAR	2 860	2 205	2 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 375	437	982
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 339	1 541	1 337
Summa långfristiga skulder	1 339	1 541	1 337
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	124	-
Skulder till koncernföretag	125	76	90
Övriga kortfristiga skulder	0	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	26	20
Summa kortfristiga skulder	146	227	110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 860	2 205	2 429

Moderbolaget

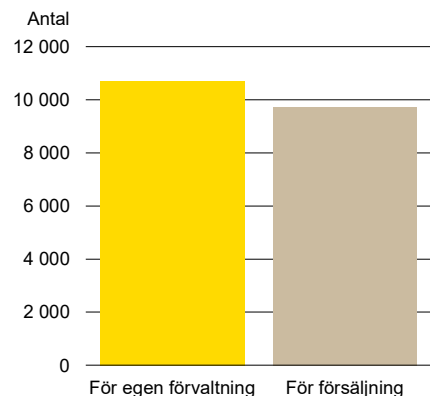
Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -6 mkr (-21).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 48,1 procent (40,4). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 2 860 mkr (2 429). Under perioden har samtliga erhållna hybridlån omvandlats till ovillkorade aktieägartillskott samt ett nytt kapitaltillskott i form av ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr har erhållits.

Byggrättsportfölj

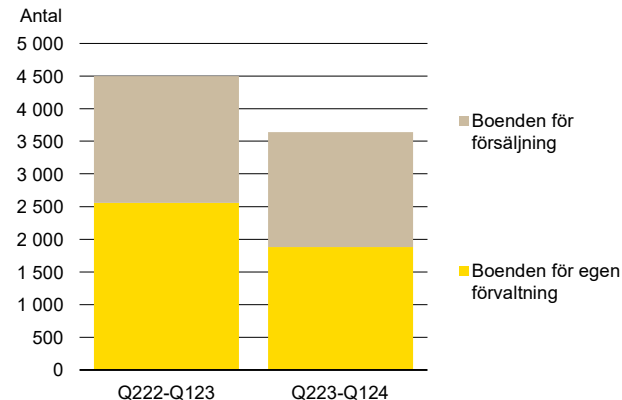
Byggrättsportfölj



Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 20 432 där 10 710 avser boenden för egen förvaltning och 9 722 avser boenden för försäljning.

Under kvartalet förvärvades 175 bedömda byggrätter i Göteborg samt 190 bedömda byggrätter i Skellefteå via en markanvisningstävling. Samtliga av de under kvartalet förvärvade byggrätterna har lagakraftvunnen detaljplan.

Produktionsstartar



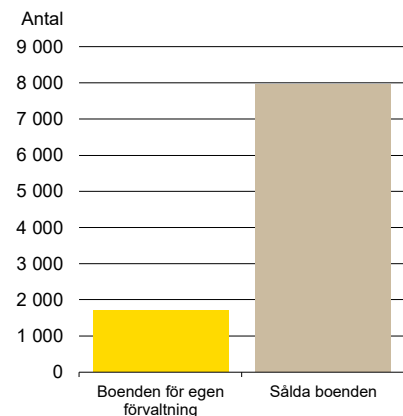
Detta är företagsledningens bästa bedömning över produktionsstartar från byggrättsportföljen per 31 mars 2022.

Byggrättsportföljen fylls kontinuerligt på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. 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 20.

Boenden under produktion

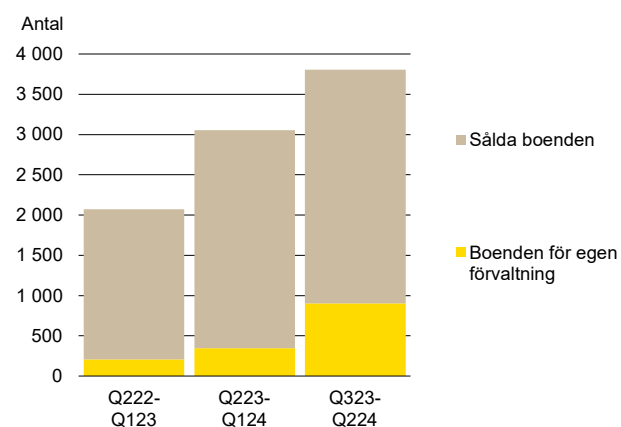
Boenden under produktion



Boenden under produktion uppgår till totalt 9 650 där 1 694 avser boenden för egen förvaltning och 7 956 avser sålda boenden eller boenden för försäljning.

Under kvartalet har 295 boenden för egen förvaltning produktionsstartats.

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



Detta är företagsledningens bästa bedömning över färdigställande av bostäder under produktion. Vid färdigställande av sålda boenden erhåller Magnolia Bostad slutlikvid för respektive projekt.

Under första kvartalet 2022 färdigställdes 59 boenden för egen förvaltning.

Antal byggrätter och antal boenden inkluderar minoritetsintressens andel, övriga JV-ägares andel visas inte.

Fastigheter för egen förvaltning

Uppgifter är, om inte annat anges, inklusive minoritetens ägande, exklusive JV-partners andel.

Fastigheter för egen förvaltning under produktion

Totalt är 10 projekt för egen förvaltning under produktion omfattande drygt 1 694 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning. Majoriteten av projekten utvecklas i JV-bolag.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 4,2 mdkr, varav ca 2,4 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 2 000 boenden som är under produktion för egen förvaltning i JV-bolag säkrats.

Antal byggstartade boenden som är under produktion för egen förvaltning har under kvartalet ökat med 147 till 1 342. På tolv månader har motsvarande siffra ökat med 758 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 31 mars 2022 är beräknat till 2025.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 31 mars 2022 till 10 710 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 ha ett icke diskonterat övervärde om 8,9 mdkr, varav 1,0 mdkr i JV-samarbeten.

Byggrättsportfölj

Boenden i ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR	SHF	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	2 171	0	2 171
Planuppdrag	18 - 24 månader	3 501	0	3 501
Granskning	2 - 4 månader	1 926	80	2 006
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	0	0	0
Lagakraftvunnen detaljplan		2 600	432	3 032
Totalt		10 198	512	10 710

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

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

Byggrättsportföljen per 31 mars 2022.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	1 694
Varav byggstartat	1 342
Varav ej byggstartat	352

Verksamhetsmål

Magnolia Bostads verksamhetsmål innebär att 6 400 bostäder ska vara färdigställda för egen förvaltning innan utgången av 2026, alternativt ska bolaget inneha förvaltningsfastigheter till ett fastighetsvärde om minst 14,8 mdkr.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

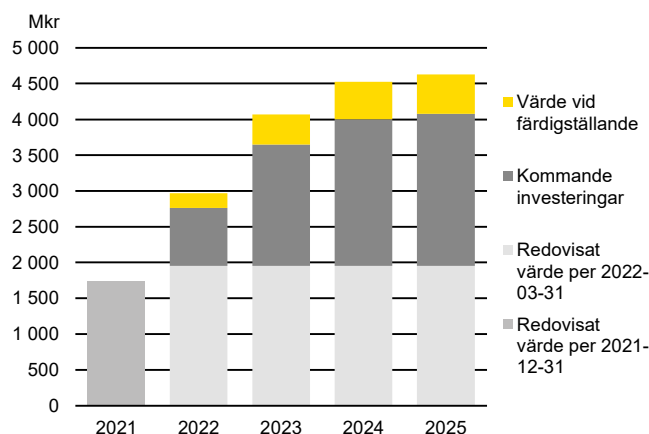
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- 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	235	10 392	432	-	432	19
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 694	79 695	1 519	2 127	4 193	184
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	10 710	622 093	1 940	22 516	33 339	1 514
Summa	12 638	712 180	3 890	24 643	37 963	1 717

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 slutfördes inflyttning i projektet Strandblick i Östersund och under första kvartalet 2022 slutfördes inflyttning i projektet LU:1 i Kronandalen i Luleå. Inflyttning i projekten Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro beräknas slutföras under 2022. Strandblick, Gjuteriet etapp 2, LU:1 och Sportflygaren ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB.

JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 745 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 4,2 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 6,6 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,8 mdkr.

Under den kommande tolv månadersperioden beräknas ytterligare boenden produktionsstartas, för mer information om produktionsstarter se sidan 14.

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

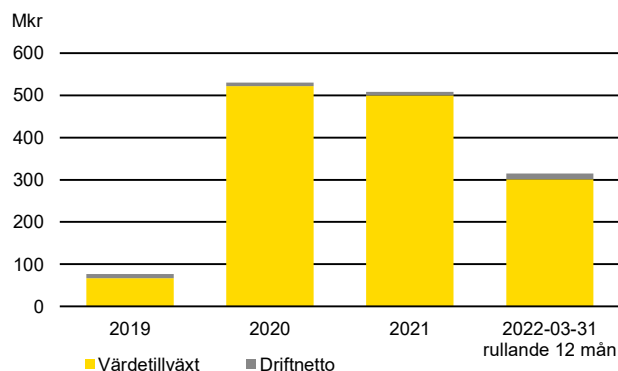
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 april 2021 - 31 mars 2022 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	5	0	5
Förändring projektkostnad	-24	0	-24
Projektutveckling	136	162	298
Förändring avkastningskrav	13	13	26
Försäljning	21	0	21
Försäljning till JV	-25	0	-25
Värdeförändring	126	175	301

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	1 717	19	184	1 514
Vakans	-15	0	-2	-13
Hysesintäkter	1 701	19	182	1 501
Drift- och underhållskostnader	-373	-3	-40	-330
Driftnetto	1 328	16	141	1 171
Finansnetto	-681	-8	-73	-600
Driftnetto efter finansnetto	647	8	68	571

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

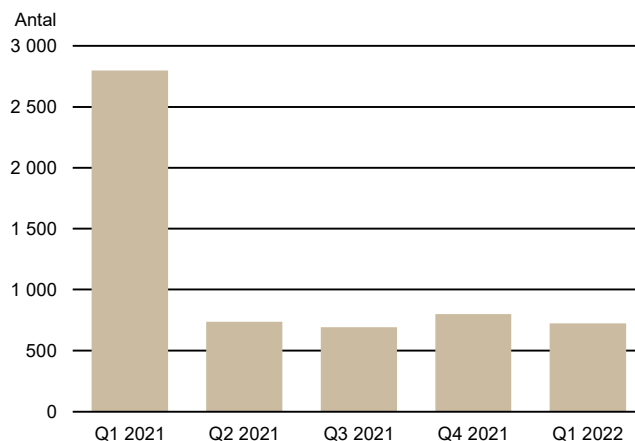
Under det första kvartalet såldes inga hyresbostäder. Karakteristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 240	0	0	1 240
Planuppdrag	18 - 24 månader	2 271	1 220	301	3 792
Granskning	2 - 4 månader	631	262	74	967
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	745	0	0	745
Lagakraftvunnen detaljplan		1 922	797	260	2 979
Totalt		6 809	2 279	635	9 722

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 mars 2022.

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 HAM Nordic AB, org.nr. 559279-7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av Holmströmgruppen samt fonder och entiteter som förvaltas och rådges 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 -10 mkr är -1 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -6 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 perioden har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ett ovillkorat aktieägartillskott från HAM Nordic AB om 400 mkr. Vidare har samtliga erhållna hybridlån, inklusive ränta på dessa, konverterats till ovillkorade aktieägartillskott.

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 2021 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 64–66 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2021.

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 1 286 mkr (1 315) jämfört med bokfört värde om 1 261 mkr (1 259). 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.

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 mars 2022 av 120 (115) anställda. Av antalet anställda var 55 (57) kvinnor och 65 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2021. Per 31 mars 2022 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm den 29 april 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.

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

Definitioner, övriga

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal

BOA: Boarea, LOA: Lokalarea, BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

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

Bedömd produktionsstart, projekt för försäljning

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad 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.

Pågående projekt

Projekt i projektering eller under produktion

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.

Kvartalsöversikt

	2022		2021				2020	
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	91	716	93	52	407	572	281	1 058
Rörelseresultat, mkr	-23	196	90	-2	-25	278	187	348
Resultat efter skatt, mkr	-39	148	29	-55	-72	202	119	324
Resultat per aktie, kr	-0,79	3,83	0,72	-1,28	-1,72	5,50	3,00	7,92
Eget kapital, mkr	2 769	2 406	2 092	1 592	1 660	1 733	1 606	1 486
Eget kapital per aktie, kr ¹	71,07	44,34	40,64	39,87	41,14	42,95	39,45	36,46
Soliditet, %	41,8	38,7	32,1	28,1	28,8	32,7	35,8	36,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-405	5	-6	-130	-172	215	223	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-10,7	0,1	-0,2	-3,4	-4,5	5,7	5,9	-2,3
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

- Halvårsrapport januari–juni 2022 7 juli 2022
- Delårsrapport januari–september 2022 27 oktober 2022
- Bokslutskommuniké januari–december 2022 21 februari 2023

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. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 april 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 ägs av HAM Nordic AB som kontrolleras gemensamt av Holmströmgruppen och fonder samt entiteter som förvaltas och rådgivs av Areim. 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