

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport
1 januari–30 juni
2022

Q2

Delårsrapport 1 januari–30 juni 2022

1 januari–30 juni 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 188 mkr (459).
- Rörelseresultatet uppgick till -85 mkr (-27), varav 32 mkr (42) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -161 mkr (-114) och resultat efter skatt uppgick till -148 mkr (-127).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -3,38 kr (-2,99).

1 april–30 juni 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 97 mkr (52).
- Rörelseresultatet uppgick till -62 mkr (-2), varav 14 mkr (22) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -105 mkr (-46) och resultat efter skatt uppgick till -109 mkr (-55).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -2,59 kr (-1,28).

Viktiga händelser 1 april–30 juni 2022

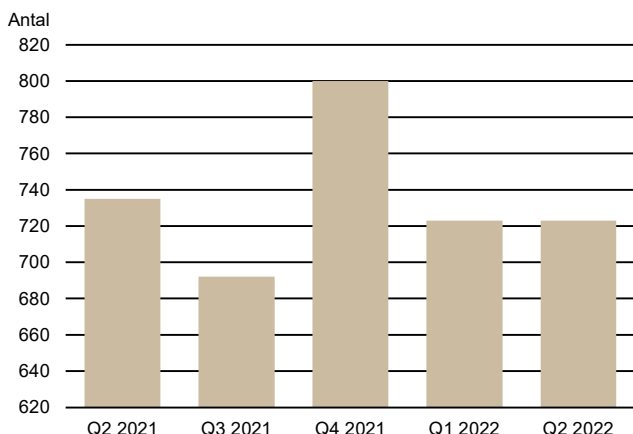
- Förvärvade totalt cirka 1 100 byggrätter i Botkyrka, Stockholm och Österåker.
- Vann två markanvisningar i Väsjön, Sollentuna omfattande totalt cirka 200 bostäder, en livsmedelsbutik och en större samlingslokal.
- Produktionsstartade 538 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.
- Färdigställde 149 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning, 58 i Eskilstuna och 91 i Örebro.
- Emitterade nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr och noterade dessa på Nasdaqs lista för hållbara obligationer.
- Genomförde frivillig förtida inlösen till ett belopp av 180 mkr i utestående gröna obligationer med förfall 2024.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Inga viktiga händelser efter kvartalets slut.

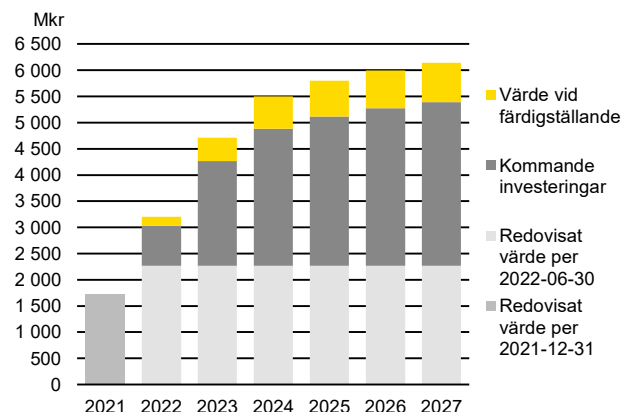
Sålda boenden

Rullande 12 månader, se sidan 19.



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 16.



Nyckeltal koncernen

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	833	41	538	41	2 407	1 615
Antal sålda boenden under perioden ¹	0	77	0	0	723	800
Totalt antal boenden under produktion ¹	10 039	8 547	10 039	8 547	10 039	9 410
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	21 140	19 838	21 140	19 838	21 140	20 112
Finansiella						
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 569	1 759	2 569	1 759	2 569	2 276
Rörelseresultat, mkr	-85	-27	-62	-2	202	260
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	2,2	3,6
Soliditet, %	36,4	28,1	36,4	28,1	36,4	38,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-	-	0,6	2,2
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr	-3,38	-2,99	-2,59	-1,28	1,19	1,59
Eget kapital per aktie, kr ²	68,45	41,14	68,45	41,14	68,45	44,34

¹ Antal boenden presenteras från och med fjärde kvartalet 2021 som Magnolia Bostads boenden inkl. minoritetsintressen och exkl. övriga JV-ägares andel.

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet).

VD har ordet

Vi förvärvade drygt 1 300 byggrätter under det andra kvartalet och vi produktionsstartade 538 bostäder. Totalt uppgår vår byggrättsportfölj nu till drygt 21 100 byggrätter. Vi har utöver detta över 10 000 bostäder i produktion. Under början av kvartalet emitterade vi ytterligare en grön obligation. Marknadsläget försämrades dock påtagligt under den senare delen av kvartalet. Som en konsekvens av detta kommer vi att behöva se över våra fasta kostnader för att göra Magnolia Bostad mer flexibelt och anpassat för att uppnå vårt verksamhetsmål.

Under kvartalet förvärvade vi drygt 1 300 byggrätter i Storstockholm, varav över 60 procent har lagakraftvunnen detaljplan. Vidare produktionsstartade vi 538 bostäder för egen förvaltning, däribland vårt första studentboende med 142 bostäder i Visby.

I maj emitterade vi ytterligare en grön obligation, om 300 mkr inom ett ramverk om 1 500 mkr, som har noterats på Nasdaqs lista för hållbara obligationer. Under den senare delen av kvartalet har dock stämmningsläget i samhällsekonomin försämrats påtagligt till följd av skenande inflation, kraftfulla penningpolitiska åtstramningar och snabbt stigande räntor. Detta har avspeglats på kapitalmarknaderna genom fortsatta börsfall, en skakig företagsobligationsmarknad och högre finansieringskostnader i takt med att en kraftig ekonomisk inbromsning har prisats in.



På grund av svårigheter att handla upp entreprenader till rimliga priser och en avvaktande forward funding-marknad sålde vi inga projekt under kvartalet, vilket tyvärr medförde att vårt resultat blev allt annat än tillfredställande. Marknadsläget är osäkert och svårbedömt.

Min bedömning är att det finns avsevärd risk för att denna situation kommer att bestå under en längre tid vilket innebär att ett flertal av våra planerade produktionsstarter under 2022 och 2023 troligtvis kommer behöva senareläggas. Som en konsekvens av detta kommer vi att behöva se över våra fasta kostnader för att göra Magnolia Bostad mer flexibelt och anpassat för att uppnå vårt verksamhetsmål.

Vi har i dagsläget över 10 000 bostäder i produktion, varav drygt 7 900 är sålda och finansierade via forward funding och cirka 2 100 uppförs för egen förvaltning. Tidsplanerna för dessa projekt ligger fast.

Vid kvartalets slut hade vi 384 färdigställda bostäder i egen förvaltning. Samtidigt uppgick vår totala byggrättsportfölj till drygt 21 100 byggrätter. Givet marknadsläget kommer det att ta längre tid än vad vi tidigare planerat, men målet att uppnå 6 000 färdigställda bostäder i egen förvaltning kvarstår.

Stockholm 6 juli 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 april-juni 2022

- Färdigställde två projekt enligt Miljöbyggnad Silver och ett tidigare färdigställt projekt erhöll slutlig Svanen-certifiering.
- Utförde tre miljörevisioner i projekteringsfas.
- Summering av HS30s pilotår. Gemensamma mål för social och klimatmässig hållbarhet kommer att göras offentliga efter sommaren.
- Rapporterade uppfyllande av klimatlöfte till LFM30.
- Gick med initiativet ÖBKN (Östergötland Bygger KlimatNeutralt), lett av Cleantech Östergötland, som kraftsamlar aktörer i bygg- och fastighetsbranschen i syfte att påskynda klimatomställningen.
- Utbildade medarbetare inom Magnolia Bostad i miljöcertifieringar.

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, LFM30 och ÖBKN 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.

<https://om.magnoliabostad.se/sv/obligationer>
<https://om.magnoliabostad.se/sv/hallbarhet>

Urval av nyckeltal

2022

apr-jun

Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.

Färdigställda projekt med klar eller pågående certifiering, antal boenden 149

Pågående projekt med planerad certifiering, antal boenden 17 546

Hållbarhetsrevisioner

Miljörevisioner, antal 3

Revision av totalentreprenad, antal 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, mkr 1 425

Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk, mkr 2 343

Total volym grön pool, mkr 3 768



Magnolia Bostad har till 100 procent gröna obligationer, alla är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	188	459	97	52	998	1 268
Produktions- och driftskostnader	-199	-469	-102	-62	-848	-1 117
Bruttoresultat	-11	-10	-5	-10	150	151
Central administration	-54	-52	-31	-27	-109	-107
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-52	-7	-39	13	43	88
- varav driftnetto	4	2	4	3	7	5
- varav värdeförändringar	-3	23	-14	21	140	166
- varav övriga intäkter och kostnader	-20	-8	-11	2	-13	-1
- varav finansieringskostnader	-37	-20	-20	-10	-61	-44
- varav skatt	5	-4	3	-3	-32	-41
- varav resultat vid avyttring	-	-	-	-	3	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32	42	14	22	120	128
Rörelseresultat	-85	-27	-62	-2	202	260
Finansiella intäkter	12	1	6	1	16	5
Finansiella kostnader	-88	-88	-49	-45	-190	-190
Resultat före skatt	-161	-114	-105	-46	28	75
Inkomstskatter	13	-14	-4	-9	2	-25
PERIODENS RESULTAT	-148	-127	-109	-55	30	50
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-128	-113	-98	-48	45	60
Innehav utan bestämmande inflytande	-19	-14	-10	-7	-16	-10
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	-3,38	-2,99	-2,59	-1,28	1,19	1,59
Efter utspädningseffekter	-3,38	-2,99	-2,59	-1,28	1,19	1,59

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Periodens resultat	-148	-127	-109	-55	30	50
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-148	-127	-109	-55	30	50
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-128	-113	-98	-48	45	60
Innehav utan bestämmande inflytande	-19	-14	-10	-7	-16	-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–30 juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 188 mkr (459) och rörelse-resultatet uppgick till -85 mkr (-27). Resultat före skatt uppgick till -161 mkr (-114).

Intäkternas fördelning	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	-26	340
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-26	340
Projektleddning	27	25
Hyra	9	10
Fakturering till projekten och övriga intäkter	178	84
Summa intäkter redovisade över tid	214	119
TOTALA INTÄKTER	188	459

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).

Utveckling driftnetto	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Hysesintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	3	7
Färdigställda fastigheter	0	0
Projektfastigheter	7	3
Hysesintäkter	9	10
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-1	-2
Färdigställda fastigheter	0	0
Projektfastigheter	-3	-4
Driftskostnader	-4	-6
DRIFTNETTO	5	4

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 -11 mkr (-10).

Kostnaderna för central administration uppgår till -54 mkr (-52).

Resultat från intresseföretag uppgår till -52 mkr (-7), främst påverkat av värdeförändringar samt finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Driftnetto	4	2
Övriga intäkter och kostnader	-20	-8
Värdeförändringar, projektutveckling	10	23
Värdeförändringar, övriga	-13	0
Finansieringskostnader	-37	-20
Skatt	5	-4
Resultat vid avyttring	0	0
Totalt	-52	-7

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 32 mkr (42) och beror främst på projektutvecklingsarbete.

Värdeförändringar	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Förändring driftnetto	-1	5
Förändring projektkostnader	-18	7
Projektutveckling	55	55
Förändring avkastningskrav	0	2
Försäljning	1	-2
Försäljning till JV	-4	-25
Totalt	32	42

Finansiella poster

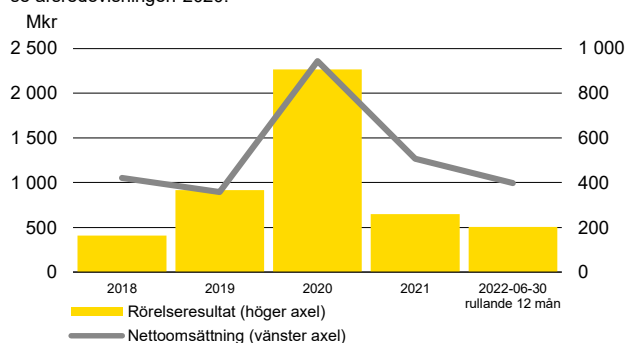
Finansnettot uppgår till -76 mkr (-87). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,9 procent jämfört med 6,7 procent vid årsskiftet 2021/2022. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 0,6 ggr, jämfört med 2,2 ggr för helåret 2021.

Periodens resultat

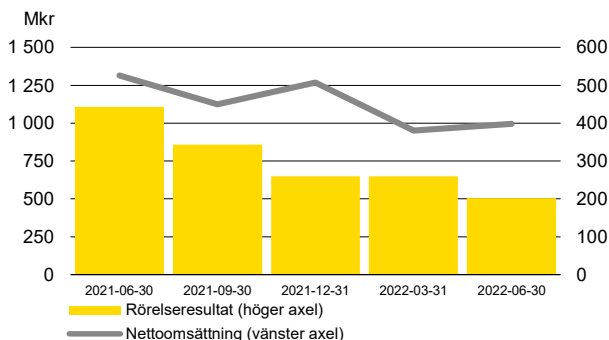
Periodens resultat uppgick till -148 mkr (-127) och innehåller 13 mkr (-14) i uppskjuten inkomstskatt.

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



Rapportperioden 1 april–30 juni 2022

Nettoomsättningen uppgick till 97 mkr (52) och rörelse-resultatet uppgick till -62 mkr (-2). Resultat före skatt uppgick till -105 mkr (-46).

Intäkternas fördelning	2022 apr-jun	2021 apr-jun
Fastighetsförsäljningar	-22	-17
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-22	-17
Projektleddning	13	16
Hyra	5	5
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	102	48
Summa intäkter redovisade över tid	119	69
TOTALA INTÄKTER	97	52

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till -22 mkr (-17) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 0 (0). Periodens intäkter från fastighetsförsäljningar om -22 mkr beror på ändrade uppskattningar av rörliga komponenter i transaktionspriset för redan avyttrade projekt.

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

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoreultatet även påverkat av fasta kostnader och övriga kostnader för produktion och drift vilket ger ett bruttoreultat för perioden om -5 mkr (-10).

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 -39 mkr (13), främst påverkat av värdeförändring i pågående projektutveckling samt finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2022 apr-jun	2021 apr-jun
Driftnetto	4	3
Övriga intäkter och kostnader	-11	3
Värdeförändringar, projektutveckling	0	21
Värdeförändringar, övriga	-14	0
Finansieringskostnader	-20	-10
Skatt	3	-3
Resultat vid avyttring	0	-1
Totalt	-39	13

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 14 mkr (22) och är främst påverkat av ändrade kostnadsuppskattningar och projektutvecklingsarbete.

Värdeförändringar	2022 apr-jun	2021 apr-jun
Förändring driftnetto	-1	5
Förändring projektkostnader	-16	9
Projektutveckling	35	32
Förändring avkastningskrav	0	2
Försäljning	1	-2
Försäljning till JV	-4	-24
Totalt	14	22

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -49 mkr (-45).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 569	1 759	2 276
Nyttjanderättstillgångar	54	64	55
Maskiner och inventarier	4	9	7
Summa materiella anläggningstillgångar	2 628	1 832	2 338
Andelar i intresseföretag och joint ventures	597	516	607
Fordringar hos intresseföretag	197	159	159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 118	938	1 179
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 912	1 644	1 976
Summa anläggningstillgångar	4 546	3 483	4 320
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 355	1 093	810
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	43	22	16
Fordringar hos intresseföretag	142	165	217
Övriga fordringar	316	619	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6	11
Likvida medel	885	279	233
Summa omsättningstillgångar	2 758	2 189	1 899
SUMMA TILLGÅNGAR	7 304	5 672	6 219

Tillgångar

Koncernens balansomsättning har ökat till 7 304 mkr, jämfört med 6 219 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 569 mkr (2 276). Ökningen beror på förvärv av Slagsta Strand samt fortsatta investeringar i projekten.

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 355 mkr (810). Ökningen beror främst på förvärvet av projektet Slagsta Strand i Stockholm, Kista Ång i Stockholm, Stenby Park (tidigare Lagersberg) i Eskilstuna samt Mej-seln (tidigare Danaplatsen) i Göteborg. För mer information om fastigheter för försäljning, se sidan 19.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat och uppgår till 597 mkr (607) och långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 37 mkr till 339 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-jun	2021 jan-jun
Ingående redovisat värde	2 276	1 483
Omklassificeringar	-28	-
Investeringar och förvärv	289	209
Värdeförändringar	32	67
Utgående redovisat värde	2 569	1 759

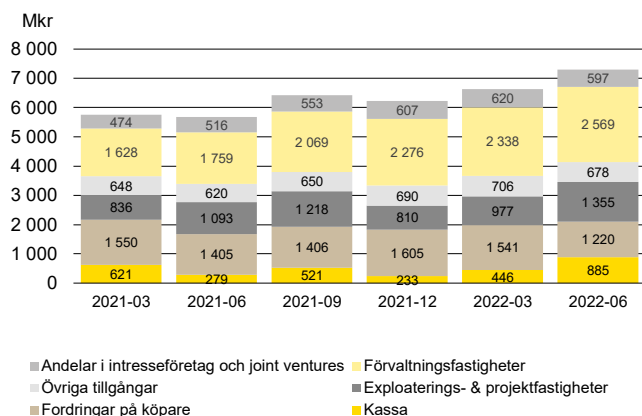
Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden som ägs i ett JV tillsammans med Slättö färdigställdes under 2021 och i samma JV färdigställdes projektet LU:1 i Luleå under första kvartalet 2022. Samtliga fyra projekt som utvecklas i JV-bolaget är färdigställda per andra kvartalet. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 109 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 289 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.

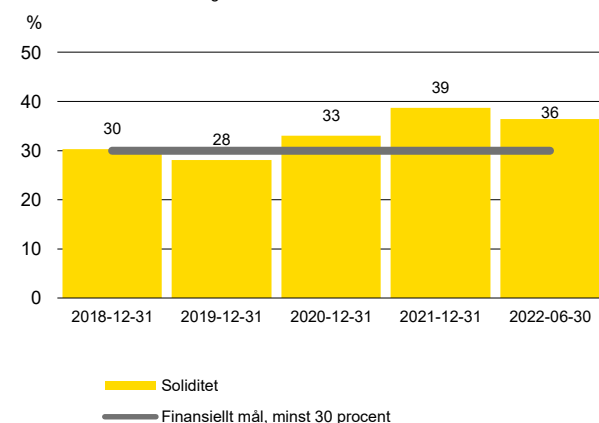
Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 433 mkr (1 787) utgör 1 220 mkr (1 605) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners bestående av fastighetsbolag och stora svenska institutioner. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 212 mkr (515) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 134 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 30 jun	2021 30 jun	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	1 210	1 170	1 342
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 589	1 508	2 317
Innehav utan bestämmande inflytande	71	84	89
Summa eget kapital	2 660	1 592	2 406
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	81	82	94
Långfristiga räntebärande skulder	2 245	2 256	2 025
Långfristiga skulder till intresseföretag	22	22	22
Långfristig leasingskuld	40	51	43
Övriga långfristiga skulder	1 039	532	587
Summa långfristiga skulder	3 345	2 943	2 771
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	511	358	130
Kortfristig leasingskuld	19	17	16
Leverantörsskulder	4	4	27
Skulder till intresseföretag	16	23	24
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	528	615	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141	118	171
Summa kortfristiga skulder	1 219	1 136	1 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 304	5 672	6 219

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2022 till 2 660 mkr (2 406) med en soliditet om 36,4 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 71 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 2,2 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. Tillträdde fastigheter finansieras ofta med olika projektrelaterade krediter. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då snitträntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2022 till 2 756 mkr (2 155). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 407 mkr (1 259), projektrelaterade skulder om 540 mkr (382), aktieägarlån om 313 mkr (-) och säljarreverser om 288 mkr (285). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 144 mkr, erhållen handpenning om 64 mkr (77). Checkräkningskrediterna var vid periodens utgång outnyttjade (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 2,6 år per den 30 juni 2022 jämfört med 2,9 år per den 31 december 2021.

Efter avdrag för likvida medel om 885 mkr (233) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 871 mkr (1 922). Fordringar på köpare uppgår till 1 220 mkr (1 605) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 651 mkr (317).

Obligationslån

Per den 30 juni 2022 har Magnolia Bostad tre obligationslån.

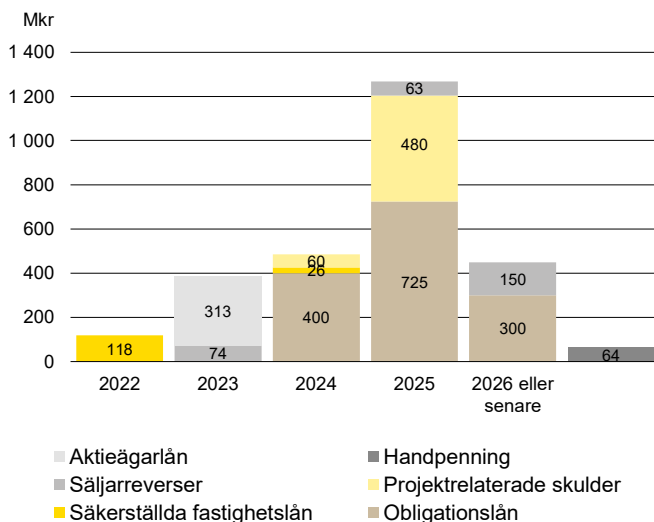
- En grön icke säkerställd obligation om 400 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall april 2024. Noterad på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.
- En grön icke säkerställd obligation om 725 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall mars 2025. Noterad på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.
- En grön icke säkerställd obligation om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,75 procent (med Stiborgolv) med förfall maj 2026. Noterad på Nasdaq Stockholms obligationslista för hållbara obligationer.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 407 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

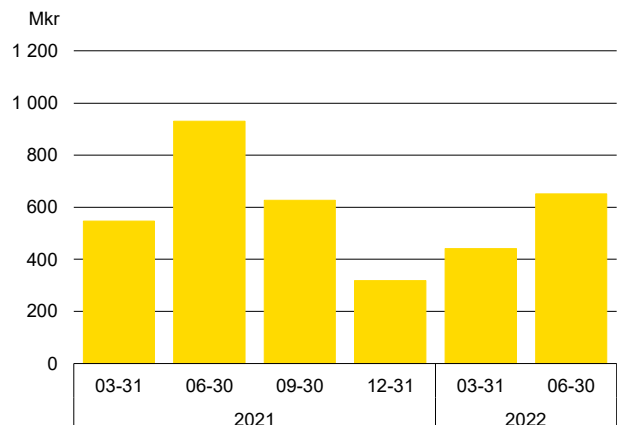
Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och har ökat med 306 mkr till 1 567 mkr (1 261).

Förfallostruktur



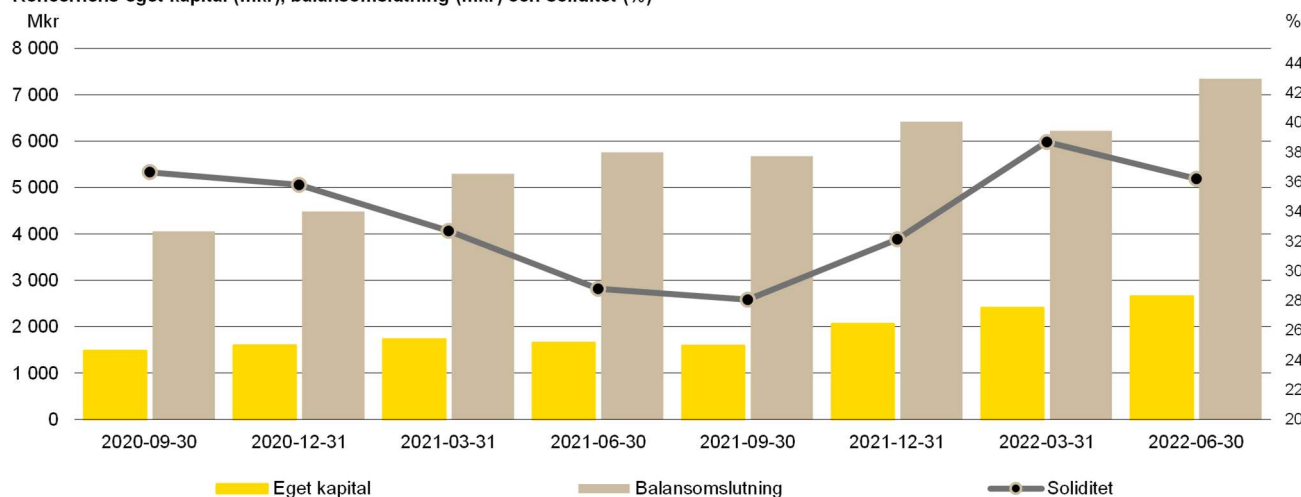
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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	-	-	-	-	-29	-29
Aktieägartillskott	-	-	-	-	17	17
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3	3	-
Periodens resultat	-	-	-	-113	-14	-127
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-06-30	151	187	0	1 170	84	1 592
Utdelning	-	-	-	-	-	0
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	0
Upptagande av hybridlån	-	640	-	-	-	640
Periodens resultat	-	-	-	173	4	177
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	151	823	0	1 342	89	2 406
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	823	0	1 342	89	2 406
Utdelning	-	-	-	-5	-	-5
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Aktieägartillskott	-	1 045	-	-	-	1 045
Periodens resultat	-	-	0	-128	-19	-148
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2022-06-30	151	1 228	0	1 210	71	2 660

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-161	-114	-105	-46	28	75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	52	7	39	-13	-43	-88
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	1	-	1	20	20
Av- och nedskrivningar av tillgångar	13	13	6	6	27	27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-32	-41	-14	-21	-119	-128
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	26	6	22	16	-186	-206
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-5	-	-	-	-5	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	4	2	2	-	14	12
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-103	-126	-50	-57	-265	-288
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-238	-210	100	-90	-460	-432
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	365	290	341	181	367	292
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-275	-256	-237	-164	104	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250	-302	155	-130	-254	-306
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	1	-	1	-2	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-87	-76	-29	-59	-405	-394
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	-	-	-	-1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-31	142	142
Investering i finansiella tillgångar	-41	-31	-16	-	-94	-53
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35	4	-	-	35	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93	-103	-45	-89	-293	-303
Finansieringsverksamheten						
Aktieägartillskott	400	-	-	-	400	-
Upptagande av hybridlån	-	-	-	-	640	640
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	17	-	17	17	17
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-	-4	-4
Upptagna lån	772	773	463	112	1 169	1 170
Amortering av låneskulder	-178	-351	-135	-220	-1 056	-1 229
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-29	-	-29	-29	-29
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	-3	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	994	407	328	-123	1 152	565
Periodens kassaflöde	651	2	439	-342	605	-44
Likvida medel vid periodens början	233	277	446	621	621	277
Likvida medel vid periodens slut	885	279	885	279	885	233

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -250 mkr (-302).

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 -12 mkr (-92).

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 er-

hålls 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 -93 mkr (-103) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -87 mkr (-76). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 994 mkr (407) främst påverkat av aktieägartillskott om 400 mkr (-) och upptagna lån 772 mkr (773).

Likvida medel per den 30 juni 2022 uppgick till 885 mkr (279).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	7	5	3	2	20	18
Summa intäkter	7	5	3	2	20	18
Central administration	-24	-21	-12	-10	-52	-49
Rörelseresultat	-18	-16	-9	-8	-33	-31
Finansiella intäkter	66	40	35	21	110	84
Finansiella kostnader	-62	-66	-34	-33	-161	-165
Resultat efter finansiella poster	-14	-42	-8	-20	-84	-112
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-14	-42	-8	-20	-84	-112

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	155	150	128
Summa anläggningstillgångar	155	150	128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	2 635	1 700	2 213
Fordringar hos intresseföretag	0	24	28
Övriga fordringar	5	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1	0
Summa kortfristiga fordringar	2 640	1 725	2 242
Kassa och bank	534	208	59
Summa omsättningstillgångar	3 174	1 933	2 301
SUMMA TILLGÅNGAR	3 330	2 083	2 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 368	417	982
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 498	1 543	1 337
Summa långfristiga skulder	1 498	1 543	1 337
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	312	-	-
Skulder till koncernföretag	126	98	90
Övriga kortfristiga skulder	0	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24	20
Summa kortfristiga skulder	464	123	110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 330	2 083	2 429

Moderbolaget

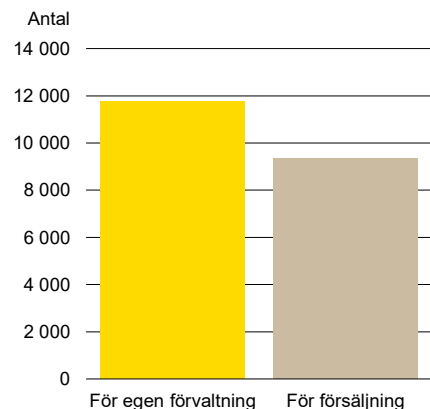
Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -14 mkr (-42).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 41,1 procent (40,4). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 3 330 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

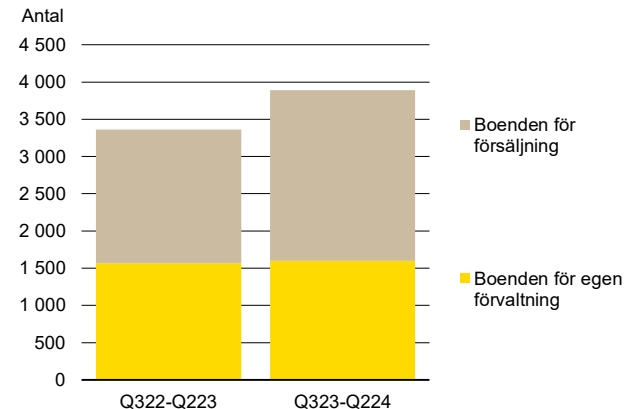
Byggrättsportfölj



Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 21 140 där 11 780 avser boenden för egen förvaltning och 9 360 avser boenden för försäljning.

Under kvartalet förvärvades 262 bedömda byggrätter i Österåker, 532 bedömda byggrätter i Botkyrka, 310 bedömda byggrätter i Stockholm samt 201 bedömda byggrätter i Sollen-tuna via en markanvisningstävling. Cirka 61% av de under kvar-talet förvärvade byggrätterna har lagakraftvunnen detaljplan.

Produktionsstarter



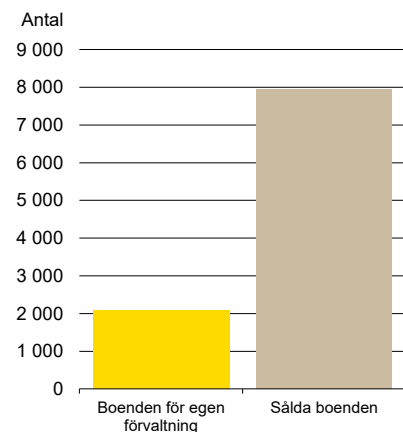
Detta är företagsledningens bästa bedömning över produktions-starter från byggrättsportföljen per 30 juni 2022.

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 22.

Boenden under produktion

Boenden under produktion

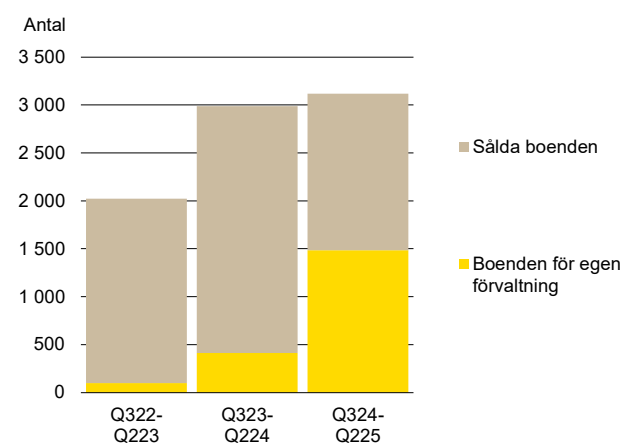


Boenden under produktion uppgår till totalt 10 039 där 2 083 avser boenden för egen förvaltning och 7 956 avser sålda boenden.

Under kvartalet har 538 boenden för egen förvaltning produktionsstartats.

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

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



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

Under andra kvartalet 2022 färdigställdes 149 boenden för egen förvaltning.

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 2 083 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 5,4 mdkr, varav ca 2,1 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 ca 1,0 mdkr för de 838 boenden som är under produktion för egen förvaltning i JV-bolag säkrats.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 193 boenden. På tolv månader har antal byggstartade boenden för egen förvaltning ökat med 512 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 30 juni 2022 är beräknat till 2027.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 30 juni 2022 till 11 780 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 8,4 mdkr, påverkat av högre bedömda kostnader av total entreprenad.

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	4 089	0	4 089
Granskning	2 - 4 månader	2 396	80	2 476
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	0	0	0
Lagakraftvunnen detaljplan		2 754	290	3 044
Totalt		11 410	370	11 780

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

Byggrättsportföljen per 30 juni 2022.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	2 083
Varav byggstartat	1 193
Varav ej byggstartat	890

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

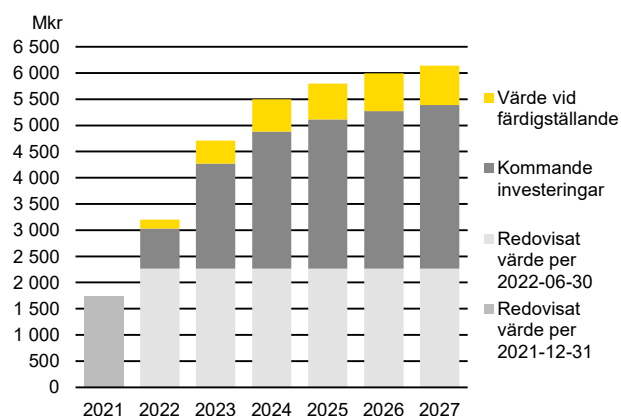
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- 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	384	17 627	775	-	775	33
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 083	94 506	1 494	3 121	5 367	231
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	11 780	630 823	1 939	25 944	36 256	1 638
Summa	14 247	742 956	4 208	29 065	42 397	1 902

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 1 506 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 5,4 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,7 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde så uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 7,5 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,9 mdkr.

Under den kommande tolv månadersperioden beräknas ytterligare boenden produktionsstartas, för mer information om produktionsstartar 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

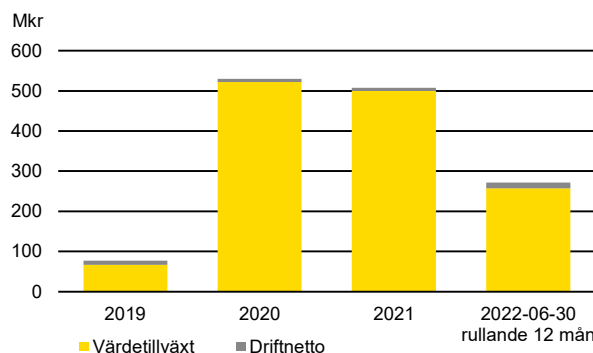
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 juli 2021 - 30 juni 2022 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	-1	0	-1
Förändring projektkostnad	-49	-2	-51
Projektutveckling	139	135	274
Förändring avkastningskrav	11	6	17
Försäljning	23	0	23
Försäljning till JV	-5	0	-5
Värdeförändring	118	139	257

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

Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



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

Intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet (mkr)	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hyresvärde	1 902	33	231	1 638
Vakans	-16	0	-2	-14
Hyresintäkter	1 886	32	229	1 624
Drift- och underhållskostnader	-411	-3	-51	-357
Driftnetto	1 475	29	179	1 267
Finansnetto	-756	-15	-92	-649
Driftnetto efter finansnetto	719	14	87	618

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

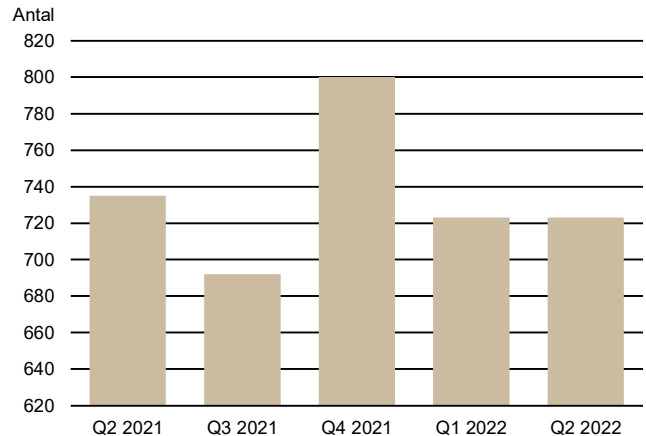
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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	1 356	85	0	1 441
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 593	1 165	301	3 059
Granskning	2 - 4 månader	55	519	74	648
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	745	0	0	745
Lagakraftvunnen detaljplan		2 408	799	260	3 467
Totalt		6 157	2 568	635	9 360

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

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

Byggrättsportföljen per 30 juni 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.

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 rådges 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 marknads-mässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -20mkr är -5 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -15 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 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 2021 samt: www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

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

Tvister och rättsliga åtgärder

Magnolia Bostad blir i den löpande verksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, varken enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad påverka Magnolia Bostads finansiella resultat eller ställning.

Under kvartalet dömde Svea hovrätt en tvist till Magnolia Bostads fördel. En säljare av ett fastighetsägande bolag (Säljaren) framställde under 2018 ett krav på ett normerat skadestånd om 25 mkr under påstående om kontraktsbrott mot ett aktieöverlåtelseavtal. Säljaren framställde under 2018 krav om ytterligare cirka 22 mkr.

2019 justerade Säljaren sin talan och framförde i tingsrätten ett anspråk om 46,5 mkr jämte ränta för kontraktsbrott. Under hösten 2020 dömde tingsrätten till Magnolia Bostads fördel. Domen överklagades av Säljaren till hovrätten. Hovrätten dömde i juni 2022 till Magnolia Bostads fördel, vilket innebär ingen påverkan. Därmed upphör tvisten. Domen har inte påverkat koncernens resultat eller finansiella ställning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har ökat osäkerheten även om bolaget inte har någon verksamhet varken i Ukraina eller Ryssland. Bolaget har heller inga motparter och gör heller inga direkta inköp från Ukraina eller Ryssland. Kriget kan ändå, genom indirekta effekter, komma att påverka försörjningen av material till projekt vilket kan komma att fördyra projekten. Vi värderar samtliga projekt löpande och ser i dagsläget ingen väsentlig påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning. Bolaget fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

För mer 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 1 421 mkr (1 315) jämfört med bokfört värde om 1 407 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 projektvinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering med specialistfunktioner, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 30 juni 2022 av 124 (115) anställda. Av antalet anställda var 57 (57) kvinnor och 67 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2021. Per 30 juni 2022 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Angivande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna halvårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt att den beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och dess dotterbolag står inför.

Stockholm den 6 juli 2022

Magnolia Bostad AB (publ)

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Therese Rattik
Styrelsemedlem

Johan Bengtsson
Styrelsemedlem

Erik Rune
Styrelsemedlem

Erika Olsén
Styrelsemedlem

Fredrik Tibell
Styrelsemedlem

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Denna rapport har inte 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>

Förkortningar

LFM30 (Lokal färdplan Malmö 2030) är en organisation som arbetar med samverkan för att utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

HS30 (Hållbart Stockholm 2030) samlar aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som tillsammans arbetar för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på än större allvar.

ÖBKN (Östergötland Bygger KlimatNeutralt) är ett politiskt oberoende nätverk där människor från näringslivet, offentligheten och akademien möts för att lösa samhällets miljöutmaningar.

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	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	97	91	716	93	52	407	572	281
Rörelseresultat, mkr	-62	-23	196	90	-2	-25	278	187
Resultat efter skatt, mkr	-109	-39	148	29	-55	-72	202	119
Resultat per aktie, kr	-2,59	-0,79	3,83	0,72	-1,28	-1,72	5,50	3,00
Eget kapital, mkr	2 660	2 769	2 406	2 092	1 592	1 660	1 733	1 606
Eget kapital per aktie, kr ¹	68,45	71,07	44,34	40,64	39,87	41,14	42,95	39,45
Soliditet, %	36,4	41,8	38,7	32,1	28,1	28,8	32,7	35,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	155	-405	5	-6	-130	-172	215	223
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	4,1	-10,7	0,1	-0,2	-3,4	-4,5	5,7	5,9
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari–september 2022 27 oktober 2022
- Bokslutskommuniké januari–december 2022 21 februari 2023

Kontakt

Johan Tengelin, VD
joan.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 6 juli 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 rådgavs 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