

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport
koncernen

1 jan–30 sep 2022

Q3

Delårsrapport 1 januari–30 september 2022

1 januari–30 september 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 220 mkr (552).
- Rörelseresultatet uppgick till -512 mkr (64), varav -195 mkr (107) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -641 mkr (-70) och resultat efter skatt uppgick till -581 mkr (-98).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -13,96 kr (-2,25).

1 juli–30 september 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 32 mkr (93).
- Rörelseresultatet uppgick till -427 mkr (90), varav -227 mkr (65) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -480 mkr (43) och resultat efter skatt uppgick till -433 mkr (29).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -10,57 kr (0,74).

Viktiga händelser 1 juli–30 september 2022

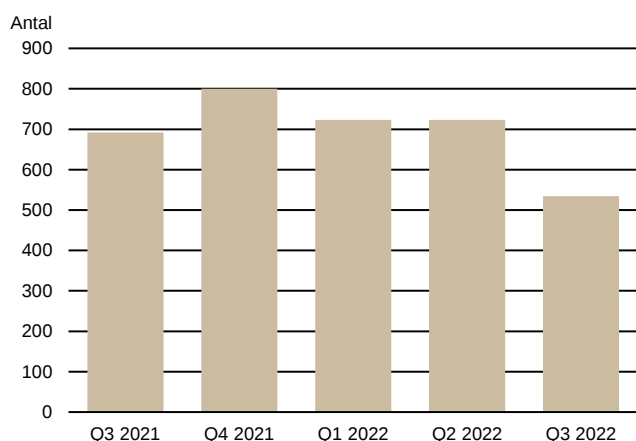
- Genomförde en översyn av fasta kostnader och anpassade personalstyrkan efter marknadsläget.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Erhöll ett nytt ovillkorat aktieägartillskott om 150 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB

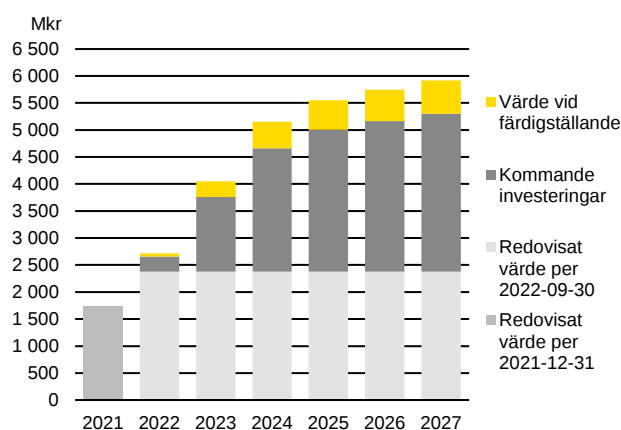
Sålda boenden

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-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	889	644	56	604	1 860	1 615
Antal sålda boenden under perioden ¹	0	266	0	189	534	800
Totalt antal boenden under produktion ¹	10 035	9 366	10 035	9 366	10 035	9 410
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	21 137	19 959	21 137	19 959	21 137	20 112
Finansiella						
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 370	2 069	2 370	2 069	2 370	2 276
Rörelseresultat, mkr	-512	64	-427	90	-316	260
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	Neg	3,6
Soliditet, %	32,2	32,1	32,2	32,1	32,2	38,7
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-	-	Neg	0,8
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr	-13,96	-2,25	-10,57	0,74	-10,12	1,59
Eget kapital per aktie, kr ²	57,88	40,64	57,88	40,64	57,88	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

Marknadsläget är fortsatt osäkert och svårbedömt med hög inflation och stigande finansieringskostnader. Köpare av forward funding-projekt är fortsatt avvaktande och vi hade inga försäljningar under kvartalet. Vi ser nu en kraftig inbromsning av nybyggnation av bostäder i Sverige. Vi har valt att senarelägga flera framtida projekt som ännu inte är under byggnation och vi har sett över våra fasta kostnader. Resultatet tyngdes av negativa värderingseffekter, nedskrivningar av projekt och engångseffekter. Tack vare vår fina byggrättsportfölj, våra kompetenta medarbetare, en god likviditet och starka ägare, står vi dock väl rustade för att hantera den rådande marknadssituationen.



Kvartalet

Resultatet för kvartalet är tyngt av negativa värderingseffekter, nedskrivningar av projekt och engångseffekter. De negativa värderingseffekterna och nedskrivningarna beror på förändrade avkastningskrav och på reviderade uppskattningar av framtida driftnetto. På grund av det osäkra marknadsläget gjorde vi inga projektförsäljningar under kvartalet.

Marknadsläget

Läget är fortsatt osäkert och svårbedömt och vi ser nu en kraftig inbromsning av nybyggnation av bostäder i Sverige. Detta kommer av allt att döma leda till ett omfattande underskott eftersom behovet av nya bostäder är stort. Enligt Boverket (oktober 2022) behövs ytterligare drygt 63 000 nya bostäder årligen fram till 2030. När marknaden väl stabiliseras ser vi därför goda möjligheter för nyproduktion av moderna och attraktiva bostäder i Sverige.

Anpassning till nytt marknadsläge

Vi har valt att senarelägga flera framtida projekt, vilket avser enbart projekt som ännu inte är under byggnation.

Vi har även genomfört en översyn av fasta kostnader och anpassat vår personalstyrka.

Boenden i produktion

För de drygt 10 000 bostäder som är i produktion följer vi befintliga tidsplaner för färdigställande. 80 procent av dessa bostäder är sålda via forward funding och resten utvecklas för egen förvaltning.

Finansiering

Obligationsmarknaden är fortsatt svag och kostsam. Vi lyckades dock hitta ett fönster under våren och emitterade framgångsrikt en grön obligation. Vi har nu tre obligationer där den första förfaller under det andra kvartalet 2024.

Vi har väletablerade bankrelationer för olika finansieringslösningar och fick under kvartalet vårt första gröna byggnadskreditiv. Detta ligger i linje med vår ambition att all vår finansiering ska vara hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter.

Vår likviditet är för närvarande stark. Vi hade vid kvartalets slut en kassa på cirka 640 mkr, och utöver den tillgång till en rullande lånekredit med cirka 240 mkr i outnyttjade medel. Dessutom erhöll vi strax efter kvartalets slut ett ovillkorat aktieägartillskott av vår ägare om 150 mkr avsett för projektfinansiering.

Framåt

Tack vare vår fina byggrättsportfölj med tyngdpunkt i främst storstadsregionerna och ett flertal starka regionstäder samt alla våra kompetenta medarbetare, i kombination med en god likviditet och starka ägare, står vi väl rustade för att hantera den rådande marknadssituationen.

Även om marknadsläget just nu är tämligen dystert finns det fortsatt en stark underliggande efterfrågan på nya bostäder i Sverige. Med detta som utgångspunkt jobbar vi för högtryck för att tackla de utmaningar vi står inför i det korta perspektivet samtidigt som vi fortsätter bygga bolaget vidare mot våra långsiktiga mål.

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 juli-september 2022

- Anslöt till Science Based Targets Initiativ (SBTi) vilket innebär en bekräftelse på att bolagets klimatmål är vetenskapligt baserat och bidrar till att bromsa klimatförändringar i linje med Parisavtalet.
- Utförde tre miljörevisioner i projekteringsfas.
- Erhöll vårt första gröna byggnadskreditiv. Detta ligger i linje med vår ambition att all vår finansiering ska vara hållbar utifrån miljömässiga och sociala aspekter.
- Ett antal nyckelpersoner genomgick Sustademys utbildning Certifiering Hållbarhet.

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 11. 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 jan-sep	2022 jul-sep
Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.		
Färdigställda projekt med klar eller pågående certifiering, antal boenden	208	0
Projekt med planerad certifiering per 30 sep, antal boenden	19 668	19 668
Hållbarhetsrevisioner		
Miljörevisioner, antal	8	3
Revision av totalentreprenad, antal	0	0
Uppförandekoder, undertecknade av		
Medarbetare och samarbetspartners	100%	100%
Motparter av sponsring	100%	100%
Social hållbarhet, fotbollsklubbar Magnolia Bostad stödjer		
Fotbollsklubbar, antal	28	28
Gröna obligationer		
Total volym av utestående gröna obligationer per 30 sep, mkr	1 425	1 425
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk per 30 sep, mkr	2 180	2 180
Total volym grön pool per 30 sep, mkr	3 605	3 605



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-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	220	552	32	93	936	1 268
Produktions- och driftskostnader	-351	-548	-152	-80	-920	-1 117
Bruttoresultat	-131	4	-120	13	16	151
Central administration	-76	-77	-22	-25	-106	-107
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-110	30	-58	37	-52	88
- varav driftnetto	8	2	4	0	11	5
- varav övriga intäkter och kostnader	-28	-11	-8	-3	-18	-1
- varav värdeförändringar	-40	90	-36	67	36	166
- varav finansieringskostnader	-63	-31	-26	-11	-76	-44
- varav skatt	13	-20	7	-16	-8	-41
- varav resultat vid avyttring	-	-	-	-	3	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-195	107	-227	65	-174	128
Rörelseresultat	-512	64	-427	90	-316	260
Finansiella intäkter	14	2	2	1	17	5
Finansiella kostnader	-144	-136	-56	-48	-198	-190
Resultat före skatt	-641	-70	-480	43	-496	75
Inkomstskatter	60	-28	47	-14	63	-25
PERIODENS RESULTAT	-581	-98	-433	29	-433	50
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-528	-85	-400	28	-383	60
Innehav utan bestämmande inflytande	-54	-13	-34	1	-51	-10
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	-13,96	-2,25	-10,57	0,74	-10,12	1,59
Efter utspädningseffekter	-13,96	-2,25	-10,57	0,74	-10,12	1,59

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Periodens resultat	-581	-98	-433	29	-433	50
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-581	-98	-433	29	-433	50
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-528	-85	-400	28	-383	60
Innehav utan bestämmande inflytande	-54	-13	-34	1	-51	-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 september 2022

Nettoomsättningen uppgick till 220 mkr (552) och rörelse-resultatet uppgick till -512 mkr (64). Resultat före skatt uppgick till -641 mkr (-70).

Intäkternas fördelning	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	-38	408
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-38	408
Projektleddning	36	34
Hyra	14	14
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	208	96
Summa intäkter redovisade över tid	258	144
TOTALA INTÄKTER	220	552

Under perioden har inga projektförsäljningar genomförts. Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till -38 mkr (408) till följd av ökade produktionskostnader i tidigare vinstavräknade projekt.

Fakturerings till projekt och övriga intäkter uppgår till 208 mkr (96) till följd av hög aktivitet i sålda projekt under byggnation.

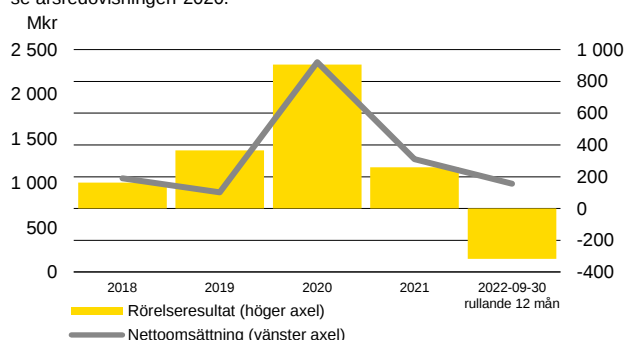
Utveckling driftnetto	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Hysesintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	4	9
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	10	5
Hysesintäkter	14	14
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-2	-3
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	-6	-6
Driftskostnader	-8	-9
DRIFNETTO	6	5

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -351 mkr (-548) och är påverkat av nedskrivningar i projektportföljen till följd av det ökade inflations- och ränteläget som inte bedöms kunna återvinnas till fullo i vissa projekt.

Kostnaderna för central administration uppgår till -76 mkr (-77).

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

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



Resultat från intresseföretag uppgår till -110 mkr (30), främst påverkat av värdeförändringar samt finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Driftnetto	8	2
Övriga intäkter och kostnader	-28	-11
Värdeförändringar, projektutveckling	26	88
Värdeförändringar, övriga	-65	2
Finansieringskostnader	-63	-31
Skatt	13	-20
Totalt	-110	30

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -195 mkr (107) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav, stigande projektkostnader samt hovrättens dom avseende presumtionshyra vilket påverkar förväntade driftnetton negativt.

Värdeförändringar	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Förändring driftnetto	-43	5
Förändring projektkostnader	-102	1
Projektutveckling	84	123
Förändring avkastningskrav	-132	3
Försäljning	2	4
Försäljning till JV	-3	-28
Totalt	-195	107

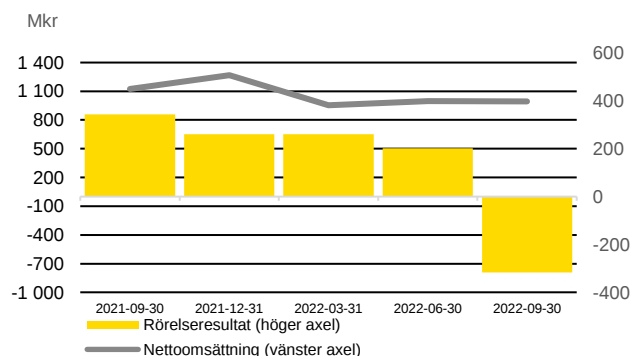
Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -130 mkr (-134). Minskning beror främst på ökade ränteintäkter från intressebolag. Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,3 procent jämfört med 6,7 procent vid årsskiftet 2021/2022. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden var negativ, jämfört med 0,8 ggr för helåret 2021.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -581 mkr (-98) och innehåller 60 mkr (-28) i uppskjuten inkomstskatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Rapportperioden 1 juli–30 september 2022

Nettoomsättningen uppgick till 32 mkr (93) och rörelse-resultatet uppgick till -427 mkr (90). Resultat före skatt uppgick till -480 mkr (43).

Intäkternas fördelning	2022 jul-sep	2021 jul-sep
Fastighetsförsäljningar	-12	68
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-12	68
Projektleddning	9	9
Hyra	5	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	30	11
Summa intäkter redovisade över tid	44	25
TOTALA INTÄKTER	32	93

Under kvartalet har inga projektförsäljningar genomförts. Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till -12 mkr (68) till följd av ökade produktionskostnader i tidigare vinstavräknade projekt.

Fakturering till projekt och övriga intäkter uppgår till 30 mkr (11) till följd av hög aktivitet i sålda projekt under byggnation.

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -152 mkr (-80) och är påverkat av nedskrivningar i projektportföljen till följd av det ökade inflations- och ränteläget som inte bedöms kunna återvinnas till fullo i vissa projekt.

Kostnader för central administration uppgår till -22 mkr (-25).

Resultat från intresseföretag uppgår till -58 mkr (37), främst påverkat av värdeförändring samt finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2022 jul-sep	2021 jul-sep
Driftnetto	4	-
Övriga intäkter och kostnader	-8	-3
Värdeförändringar, projektutveckling	16	65
Värdeförändringar, övriga	-52	2
Finansieringskostnader	-26	-11
Skatt	8	-16
Resultat vid avyttring	-	-
Totalt	-58	37

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -227 mkr (65) och är främst påverkat ökade avkastningskrav, stigande projektkostnader samt hovrättens dom avseende presumtionshyra vilket påverkar förväntade driftnetton negativt.

Värdeförändringar	2022 jul-sep	2021 jul-sep
Förändring driftnetto	-42	-
Förändring projektkostnader	-84	-6
Projektutveckling	29	67
Förändring avkastningskrav	-132	1
Försäljning	1	6
Försäljning till JV	1	-3
Totalt	-227	65

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -54 mkr (-47). Ökningen beror främst på det ökade ränteläget på marknaden.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 370	2 069	2 276
Nyttjanderättstillgångar	51	59	55
Maskiner och inventarier	4	7	7
Summa materiella anläggningstillgångar	2 425	2 135	2 338
Andelar i intresseföretag och joint ventures	561	553	607
Fordringar hos intresseföretag	194	163	159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	31	31
Andra långfristiga fordringar	997	965	1 179
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 752	1 712	1 976
Summa anläggningstillgångar	4 184	3 854	4 320
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 478	1 218	810
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	27	15	16
Fordringar hos intresseföretag	173	173	217
Övriga fordringar	405	610	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22	11
Likvida medel	639	521	233
Summa omsättningstillgångar	2 741	2 563	1 899
SUMMA TILLGÅNGAR	6 925	6 417	6 219

Tillgångar

Koncernens balansomslutning har ökat till 6 925 mkr, jämfört med 6 219 mkr i början av året.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 370 mkr (2 276) och är påverkat av fortsatta investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande samt förvärvet av projektet Slagsta Strand. Posten har vidare påverkats negativt av värdeförändringar samt omklassificeringar till Exploaterings och projektfastigheter som en konsekvens av ändrad bedömning av vissa projekts inriktning till följd av rådande marknadsläge.

Förvaltningsfastigheter	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Ingående redovisat värde	2 276	1 483
Omklassificeringar	-167	230
Investeringar och förvärv	457	224
Värdeförändringar	-196	132
Utgående redovisat värde	2 370	2 069

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat och uppgår i slutet av perioden till 1 478 mkr (810) till följd av fortsatta investeringar i byggrättsportföljen. Posten har även påverkats av nedskrivningar till följd av att vissa projekt inte bedöms kunna genomföras lönsamt i rådande marknadsläge.

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat till följd av negativa värdeförändringar och uppgår till 561 mkr (607). Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 9 mkr till 367 mkr (376). En del av JV-bolagen bedriver arbete med detaljplan, en del av bolagen har fastigheter under pågående produktion och en del av bolagen har färdigställda förvaltningsfastigheter.

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 86 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 156 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 Alecta 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.

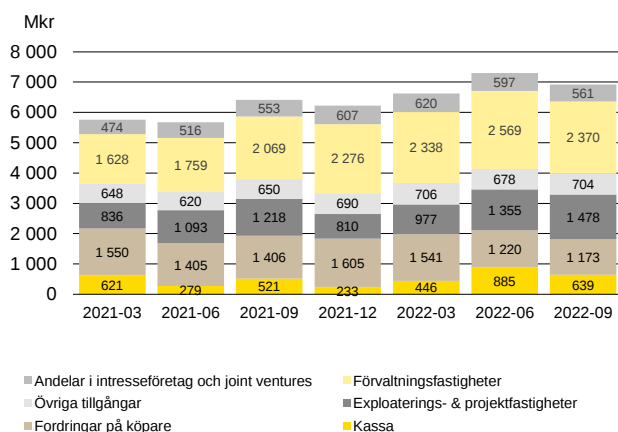
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 403 mkr (1 787) utgör 1 173 mkr (1 605) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 286 mkr (515) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltigt köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 134 mkr (118).

Likvida medel

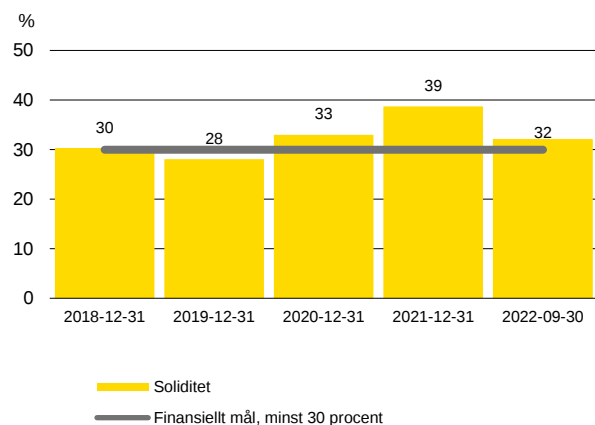
Likvida medel har under året ökat till 639 mkr (233). För mer information, se sid 11 och 13.

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 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	1 228	627	823
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	810	1 198	1 342
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 189	1 977	2 317
Innehav utan bestämmande inflytande	38	85	89
Summa eget kapital	2 227	2 062	2 406
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	34	96	94
Långfristiga räntebärande skulder	2 526	1 818	2 025
Långfristiga skulder till intresseföretag	22	23	22
Långfristig leasingskuld	37	47	43
Övriga långfristiga skulder	930	552	587
Summa långfristiga skulder	3 549	2 536	2 771
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	446	735	130
Kortfristig leasingskuld	18	16	16
Leverantörsskulder	69	25	27
Skulder till intresseföretag	15	25	24
Övriga kortfristiga skulder	403	856	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198	162	171
Summa kortfristiga skulder	1 149	1 819	1 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 925	6 417	6 219

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2022 till 2 227 mkr (2 406) med en soliditet om 32,2 procent (38,7). Soliditeten har minskat till följd av periodens negativa resultat samtidigt som balansomslutningen ökat som en konsekvens av fortsatta investeringar i Förvaltningsfastigheter samt Exploaterings- och projektfastigheter. 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 38 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 var negativ 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. 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 av fastigheter för förvaltning, 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 eller rullande lånekrediter. Tillträdna fastigheter finansieras ofta med olika projektrelaterade krediter. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då räntan 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 september 2022 till 2 972 mkr (2 155). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 409 mkr (1 259), projektrelaterade skulder om 642 mkr (382), aktieägarlån om 313 mkr (-) och säljarreverser om 287 mkr (285). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 139 mkr (148), erhållen handpenning om 64 mkr (77). Checkräkningskrediten om 50 mkr var vid periodens utgång outnyttjad (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 2,5 år per den 30 september 2022 jämfört med 2,9 år per den 31 december 2021.

Efter avdrag för likvida medel om 639 mkr (233) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 333 mkr (1 922). Fordringar på köpare uppgår till 1 173 mkr (1 605) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 1 160 mkr (317).

Obligationslån

Per den 30 september 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.

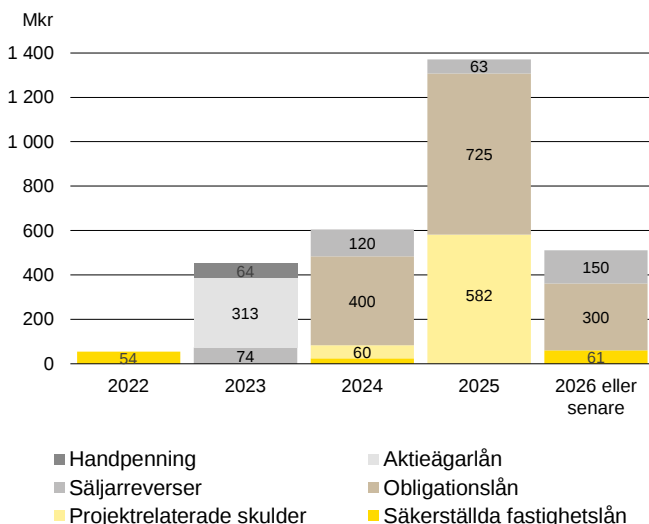
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 409 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Stibor uppgick den 30 september till 1,73 procent, (-0,05) vilket har påverkat bolagets räntekostnader.

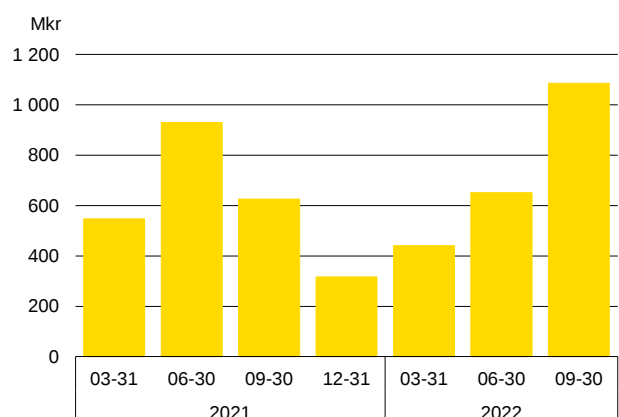
Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och har ökat med 72 mkr till 1 333 mkr (1 261).

Förfallostruktur



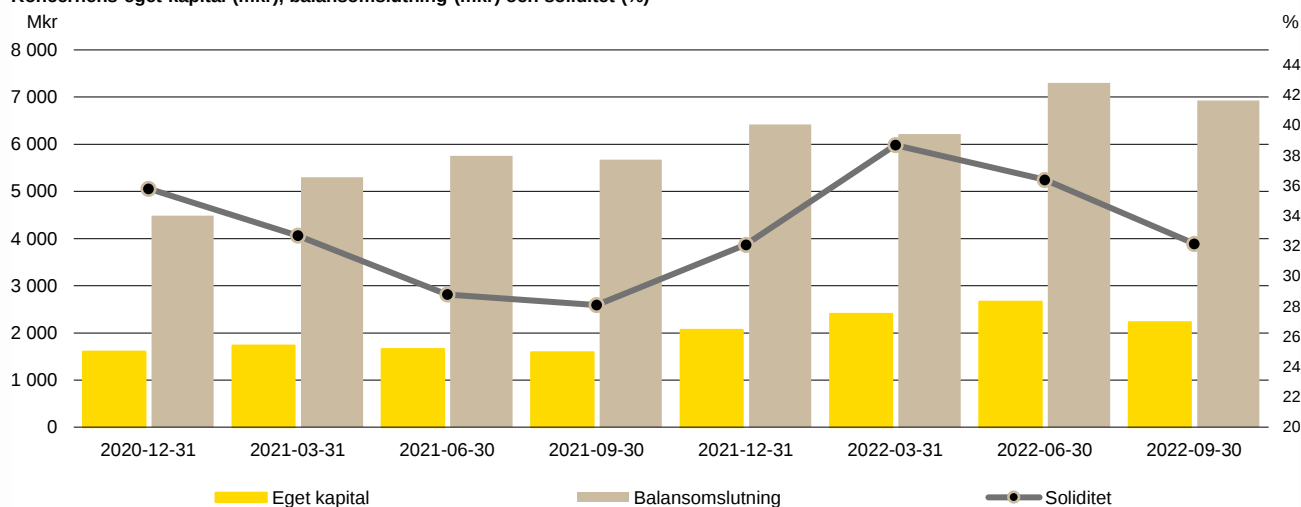
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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	-	1 286	109	1 733
Utdelning	-	-	-	-	-29	-29
Aktieägartillskott	-	-	-	-	17	17
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3	3	-
Periodens resultat	-	-	-	-85	-13	-98
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2021-09-30	151	627	-	1 198	85	2 062
Upptagande av hybridlån	-	200	-	-	-	200
Periodens resultat	-	-	-	145	3	148
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	151	823	-	1 342	89	2 406
Ingående eget kapital 2022-01-01	151	823	-	1 342	89	2 406
Utdelning	-	-	-	-5	-	-5
Lösen av hybridlån	-	-640	-	-	-	-640
Aktieägartillskott	-	1 045	-	-	-	1 045
Periodens resultat	-	-	-	-528	-54	-581
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2022-09-30	151	1 228	-	810	38	2 227

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-641	-70	-480	44	-496	75
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	111	-30	59	-37	53	-88
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	1	-	-	20	20
Av- och nedskrivningar av tillgångar	63	21	50	7	69	27
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	195	-107	227	-67	174	-128
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	42	-20	16	-26	-144	-206
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-5	-	-	-	-5	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	7	8	3	6	11	12
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-228	-197	-125	-73	-319	-288
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-271	-483	-33	-273	-220	-432
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	383	249	18	-41	426	292
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-220	121	55	381	-218	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-336	-310	-86	-6	-332	-306
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	1	-	1	-2	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-312	-192	-225	-116	-514	-394
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	-	-	-	-1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	142	142
Investering i finansiella tillgångar	-71	-32	-30	-1	-92	-53
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35	4	-	-	35	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-348	-222	-255	-118	-429	-303
Finansieringsverksamheten						
Aktieägartillskott	400	440	-	-	-40	-
Upptagande av hybridlån	-	-	-	440	640	640
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	17	-	-	-	17
Återköp av teckningsoptioner	-	-	-	-	-4	-4
Upptagna lån	871	807	99	34	1 234	1 170
Amortering av låneskulder	-182	-459	-4	-108	-952	-1 229
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-29	-	-	-	-29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 089	776	95	366	878	565
Periodens kassaflöde	406	244	-245	242	118	-44
Likvida medel vid periodens början	233	277	885	279	521	277
Likvida medel vid periodens slut	639	521	639	521	639	233

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 406 Mkr. Likvida medel per den 30 september 2022 uppgick till 639 mkr (233).

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -336 mkr (-310), främst påverkat av periodens resultat och investeringar i projektfastigheter.

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

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -348 mkr (-222), främst påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -312 mkr (-192).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 1 089 mkr (776), främst påverkat av aktieägartillskott om 400 mkr (440) samt upptagna lån 871 mkr (807), varav 142 mkr från emittering av ny grön obligation.

Kassaflöde under kvartalet

Kassaflödet under kvartalet uppgick till -245 mkr (244), främst påverkat av negativt resultat samt investeringar i förvaltningsfastigheter.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	10	15	4	10	13	18
Summa intäkter	10	15	4	10	13	18
Central administration	-39	-40	-15	-19	-48	-49
Rörelseresultat	-29	-25	-11	-9	-35	-31
Finansiella intäkter	102	58	36	18	128	84
Finansiella kostnader	-102	-102	-40	-37	-165	-165
Resultat efter finansiella poster	-29	-69	-15	-28	-72	-112
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-29	-69	-15	-28	-72	-112

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	164	150	128
Summa anläggningstillgångar	164	150	128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	2 844	1 884	2 213
Fordringar hos intresseföretag	-	24	28
Övriga fordringar	7	-	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	2	-
Summa kortfristiga fordringar	2 852	1 910	2 242
Kassa och bank	284	436	59
Summa omsättningstillgångar	3 136	2 346	2 301
SUMMA TILLGÅNGAR	3 300	2 496	2 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 353	829	982
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 473	1 111	1 337
Summa långfristiga skulder	1 473	1 111	1 337
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	428	-
Skulder till koncernföretag	441	99	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	29	20
Summa kortfristiga skulder	474	556	110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 300	2 496	2 429

Moderbolaget

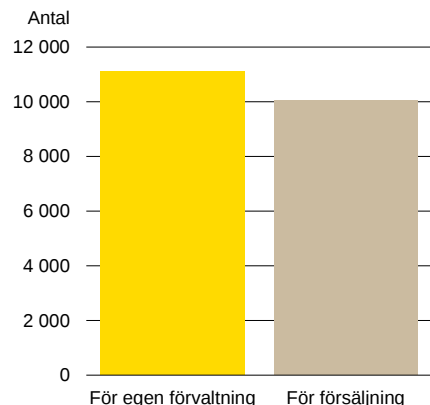
Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -29 mkr (-69).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 41,0 procent (40,4). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 3 300 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

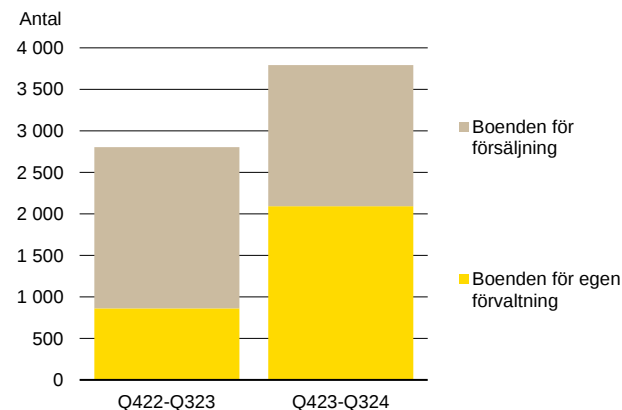
Byggrättsportfölj



Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 21 137 där 11 092 avser boenden för egen förvaltning och 10 045 avser boenden för försäljning.

De första nio månaderna förvärvades 1 690 byggrätter i Stockholm, Göteborg och Skellefteå. Inga förvärv skedde i det tredje kvartalet.

Produktionsstarter



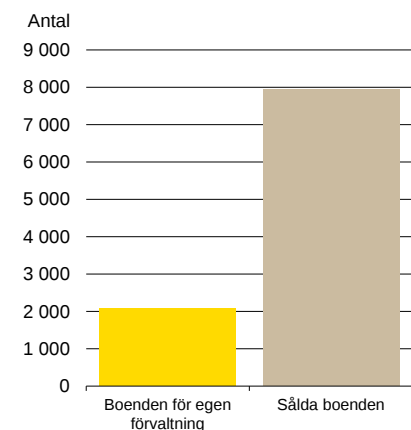
Byggrättsportföljen fylls kontinuerligt på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningen ändras över tid.

Detta är bolagets bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen per 30 september 2022.

För definition av produktionsstart, se sidan 22.

Boenden under produktion

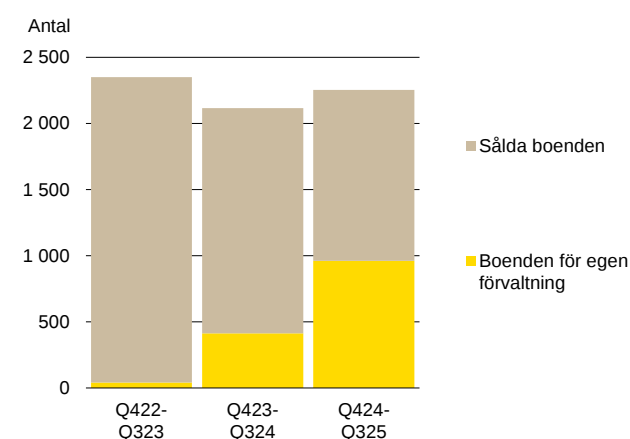
Boenden under produktion



Boenden under produktion uppgår till totalt 10 035 där 2 083 avser boenden för egen förvaltning och 7 952 avser sålda boenden.

De första nio månaderna produktionsstartades 889 boenden. Under det tredje kvartalet produktionsstartades 56 boenden och försäljning till bostadsrättsförening är genomförd. Produktionsstarterna skedde i ett JV projekt i Göteborg. I enlighet med praxis så sker vinstavräkningen först vid tillträde av slutkund.

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



De första nio månaderna färdigställdes 208 bostäder för egen förvaltning. Inga boenden färdigställdes i det tredje kvartalet.

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

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 2 083 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 5,2 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 säkrats. De kvarstående investeringarna uppgår till 0,9 mdkr för de 838 boenden som är under produktion för egen förvaltning.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 335 boenden. På tolv månader har antal byggstartade boenden för egen förvaltning ökat med 36 boenden. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 30 september 2022 är beräknat till 2027.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 30 september 2022 till 11 092 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 7,6 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	2 083
Varav byggstartat	1 335
Varav ej byggstartat	748

Verksamhetsmål

Magnolia Bostads verksamhetsmål innebär att 6 000 bostäder för egen förvaltning ska över tid färdigställas.

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	3 824	0	3 824
Granskning	2 - 4 månader	818	80	898
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 112	0	1 112
Lagakraftvunnen detaljplan		2 797	290	3 087
Totalt		10 722	370	11 092

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

Byggrättsportföljen per 30 september 2022.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

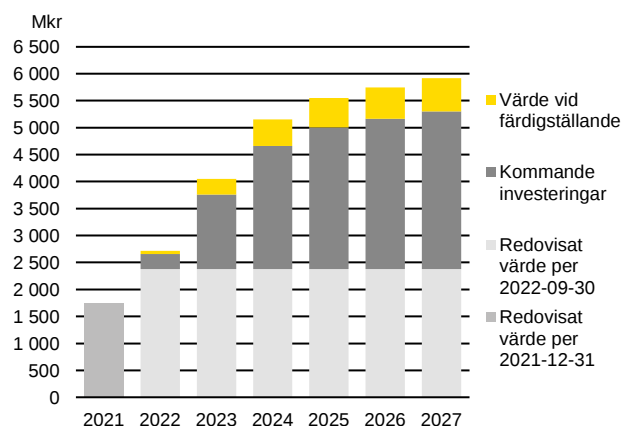
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- 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 färdig- ställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	384	17 627	706	-	706	33
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 083	94 449	1 669	2 993	5 213	231
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	11 092	587 026	1 686	24 819	34 175	1 582
Summa	13 558	699 102	4 061	27 812	40 094	1 846

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 samt andra kvartalet 2022 slutfördes inflyttning i projektet LU:1 i Kronandalen i Luleå, Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro. 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 1 391 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 5,2 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,6 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde så uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 7,3 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,7 mdkr.

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

Viktig information kring antaganden

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

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

Värdeförändringar

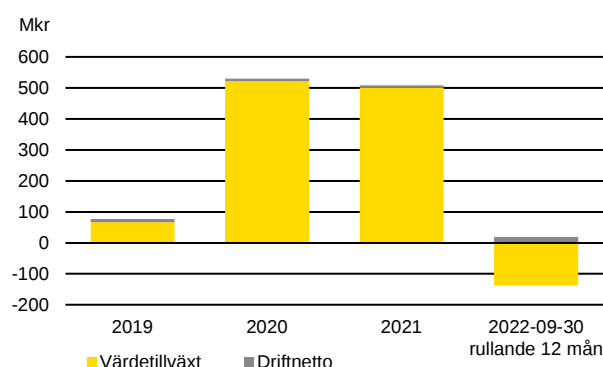
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 oktober 2021 - 30 september 2022 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	-43	-8	-51
Förändring projektkostnad	-127	-18	-145
Projektutveckling	102	91	193
Förändring avkastningskrav	-122	-30	-152
Försäljning	18	-	18
Försäljning till JV	-1	-	-1
Värdeförändring	-174	36	-138

Majoriteten av redovisade värdeförändringar kommer från förändrade projektkostnader och stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 193 mkr.

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

	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hysesvärde	1 846	33	231	1 582
Vakans	-16	0	-2	-14
Hysesintäkter	1 830	32	229	1 568
Drift- och underhållskostnader	-417	-3	-53	-361
Driftnetto	1 413	29	176	1 207
Finansnetto	-657	-14	-83	-561
Driftnetto efter finansnetto	756	16	93	647

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 65 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

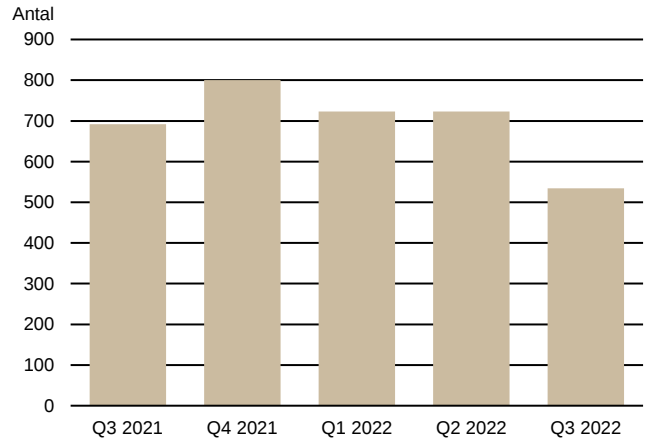
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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	1 239	0	0	1 239
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 593	1 165	301	3 059
Granskning	2 - 4 månader	705	419	0	1 124
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	660	100	74	834
Lagakraftvunnen detaljplan		2 733	796	260	3 789
Totalt		6 930	2 480	635	10 045

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

Byggrättsportföljen per 30 september 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 rådgivs av Areim AB. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknads-mässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -54mkr är -23 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -30 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.

Magnolia Bostad erhöll strax efter utgången av det tredje kvartalet ett ovillkorat aktieägartillskott från HAM Nordic AB om 150 mkr. Under de första nio månaderna uppgår erhållna kapitaltillskott från ägaren till 400 mkr. Under det första kvartalet konverterades samtliga erhållna hybridlån, inklusive ränta på dessa, 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 det andra kvartalet 2022 dömde Svea hovrätt en tvist till Magnolia Bostads fördel. I och med att domen vann laga kraft upphörde tvisten.

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 ytterligare fördyra och / eller senarelägga vissa projekt. Samtliga projekt värderas löpande. 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 1 374 mkr (1 315) jämfört med bokfört värde om 1 409 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 september 2022 av 110 (115) anställda. Av antalet anställda var 50 (57) kvinnor och 60 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2021. Per 30 september 2022 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm

den 27 oktober 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>

Förkortningar

LFM30 (Lokal färdplan Malmö 2030), en organisation som genom samverkan vill utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

HS30 (Hållbart Stockholm 2030), aktörer från bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen, som arbetar för att minska det ekologiska avtrycket från branschen och för social hållbarhet.

ÖBKN (Östergötland Bygger KlimatNeutralt), nätverk där 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 produktionsstartade.

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 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	
Nettoomsättning, mkr	32	97	91	716	93	52	407	572	
Rörelseresultat, mkr	-427	-62	-23	196	90	-2	-25	278	
Resultat efter skatt, mkr	-433	-109	-39	148	29	-55	-72	202	
Resultat per aktie, kr	-10,57	-2,59	-0,79	3,83	0,72	-1,28	-1,72	5,50	
Eget kapital, mkr	2 227	2 660	2 769	2 406	2 092	1 592	1 660	1 733	
Eget kapital per aktie, kr ¹	57,88	68,45	71,07	44,34	40,64	39,87	41,14	42,95	
Soliditet, %	32,2	36,4	41,8	38,7	32,1	28,1	28,8	32,7	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-86	155	-405	5	-6	-130	-172	215	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-2,3	4,1	-10,7	0,1	-0,2	-3,4	-4,5	5,7	
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	

¹ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybridlån

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari-december 2022:	21 februari, 2023
Årsredovisning 2022:	5 april, 2023
Delårsrapport januari – mars 2023:	28 april, 2023
Halvårsrapport januari – juni 2023:	7 juli, 2023
Delårsrapport januari – september 2023:	25 oktober, 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 27 oktober 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 rådgävs 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