

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Bokslutskommuniké
koncernen

1 jan–31 dec 2025

Q4

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2025

Det är med stor energi och framtidstro jag kliver in i rollen som VD för Magnolia Bostad. Med över två decenniers erfarenhet av att leda och utveckla bolag ser jag fram emot att, tillsammans med teamet, ta vara på Magnolia Bostads styrkor och fortsätta utveckla affären med fokus på kundvärde, innovation och hållbar tillväxt. Bolaget befinner sig i en spännande fas, och jag är övertygad om att vi har alla förutsättningar att stärka vår position på den svenska bostadsmarknaden. Jag vill också rikta ett varmt tack till Johan Tengelin för hans insatser och för en bra överlämning.



Under det fjärde kvartalet färdigställde vi cirka 1 100 bostäder och har därmed under året färdigställt över 2 600 bostäder. Den fortsatt höga produktionsakten innebär att vi uppnådde milstolpen om 15 000 färdigställda bostäder sedan bolaget grundades 2009, en utveckling som också bidragit till att etablera Magnolia som en av Sveriges ledande bostadsutvecklare. Leveranserna har skett enligt överenskomna tidplaner och med hög kvalitet, vilket stärker Magnolias position som en pålitlig aktör på den svenska bostadsmarknaden.

Under kvartalet genomförde vi en försäljning av två färdigställda hyreshus i Göteborg omfattande över 100 lägenheter som utvecklats inom ett JV samarbete med Niam. Totalt under året har vi därmed sålt knappt 600 bostäder varav ca 500 i forward funding affärer.

Vi har under året noterat ett gradvis ökande antal affärer av bostadsprojekt vilket indikerar att intresset för bostadsutveckling i forward funding-struktur har återvänt, med deltagande från såväl inhemska som internationella investerare med långsiktigt ägarperspektiv. Bolagets byggrättsportfölj omfattar nu cirka 8 800 byggrätter, varav 60 procent har lagakraftvunnen detaljplan. Detta ger en god flexibilitet och handlingsberedskap i en marknad där selektivitet fortsatt präglar investeringsbesluten. Efter periodens utgång har Magnolia ingått avtal om förvärv av byggrätter i norra Stockholm, för planerad utveckling av ca 200 bostäder. Projektet har ett attraktivt läge, med närhet till befintlig spårbunden trafik och planerad tunnelbana.

Resultatmässigt har vi ännu inte nått önskade nivåer men ser tydliga förbättringar jämfört med föregående år, både avseende resultat och underliggande operationell utveckling. Det besparingsprogram och de effektiviseringsåtgärder som genomfördes under 2025 har resulterat i en tydligt förbättrad kostnadsbas vilket i kombination med en fortsatt stabilisering av marknadsförutsättningarna stärker Magnolias position inför 2026. Bolaget arbetar aktivt med nya typer av affärer och samarbeten, med ambitionen att på ett välstrukturerat sätt ta tillvara de möjligheter som uppstår när marknaden fortsätter in i en tillväxtfas.

Mats Brandt, verkställande direktör

1 januari – 31 december 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 416 mkr (1 643).
- Rörelseresultatet uppgick till -238 mkr (-976).
- Årets resultat före skatt uppgick till -465 mkr (-1 272) och resultat efter skatt uppgick till -465 mkr (-1 247).

1 oktober – 31 december 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 12 mkr (164).
- Rörelseresultatet uppgick till -48 mkr (-329).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -98 mkr (-399) och resultat efter skatt uppgick till -98 mkr (-392).

Händelser 1 oktober – 31 december 2025

- Mats Brandt tillträdde som VD i december.
- Avyttrat byggrätter om 5 828 kvm ljus BTA i Läggesta.
- Avyttrat två färdigställda hyresfastigheter om 110 hyreslägenheter i Göteborg från JV med Niam.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat avtal om förvärv av byggrätter för utveckling av ca 200 bostäder i Stockholmsområdet.

Nyckeltal koncernen

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Projektrelaterade*				
Antal produktionsstartade bostäder	450	0	0	0
Antal sålda bostäder	1 066	947	55	213
Totalt antal bostäder under produktion	1 396	3 440	1 396	3 440
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	8 786	10 591	8 786	10 591
Totalt antal färdigställda bostäder	2 284	3 541	893	1 188
Finansiella				
Rörelseresultat, mkr	-238	-976	-48	-329
Soliditet, %	25,4	26,2	25,4	26,2

*Antal bostäder inkluderar Magnolias andel av bostäder som utvecklas i JV

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad (publ), org.nr 556797–7078 är en bostadsutvecklare som utvecklar nya boenden i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden. Bolaget grundades 2009 och verksamheten bedrivs från kontor i Stockholm och Göteborg. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Hållbar bostadsutveckling

Vi utvecklar hållbara bostäder med energieffektiv teknik och sunda materialval enligt minst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande certifieringsnivå. Vårt mål är inte bara att skapa byggnader utan att skapa trygga, långsiktiga hem där människor och familjer kan leva och må bra. Därför utformar vi våra bostäder med fokus på en god inomhus- och utomhusmiljö samt trygghet i närområdet, bland annat inspirerat av BoTryggt30s riktlinjer. För att driva på omställningen i branschen deltar vi även i initiativ som HS30 och LFM30.

Redan tidigt i utvecklingsprocessen planerar vi för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa flexibla och framtidssäkra bostäder som är enkla att anpassa efter förändrade behov. Vi använder energieffektiv teknik och hållbara materialval och planerar för att fastigheterna ska drivas med förnybar energi.

Allt detta gör vi för att människor ska kunna bo sunt, tryggt och hållbart, idag och lång tid framöver.

Affärsmodell

Projekt utvecklas för försäljning och säljs vanligtvis genom forward funding i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och lönsamhetsuppskattningar och förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättsskalkyl. Efter genomfört förvärv, ofta av byggrätter inom färdiga detaljplaner, utvecklar vi projektet från idé fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad. I samarbete med totalentreprenören arbetar vi fram ett kontrakt med fast pris och vald miljöcertifiering.

Parallellt med förvärv av mark inleds arbetet med att utveckla nya bostäder. Projektutvecklare, arkitekter och entreprenörer är alla inkopplade tidigt i processen vilket ger oss förutsättningar att utveckla hållbara, trygga områden med kostnadseffektiva lösningar. Tidigt i processen har vi även kontakt med potentiella köpare.



Magnolia Bostad har sedan starten 2009 levererat över 15 000 bostäder till den svenska fastighetsmarknaden till ett värde överstigande 30 miljarder kronor.

Projekt under produktion

I samband med den förnyade strategin är alla projekt under pågående produktion antingen redan sålda eller avsedda för försäljning. Företagets utvecklingsstrategi fokuserar på svenska storstadsregioner där merparten av befintliga projekt under produktion befinner sig.

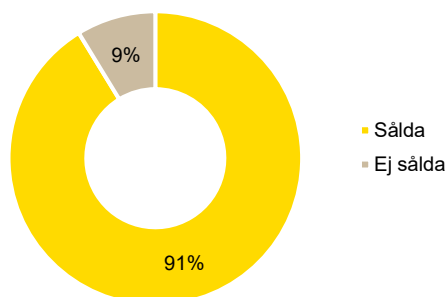
Bostäder under produktion

Av de produktionsstartade bostäderna är 1 274 sålda (inkl. projekt i JV) och 122 är ännu ej sålda. Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga bostäder, inklusive de som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

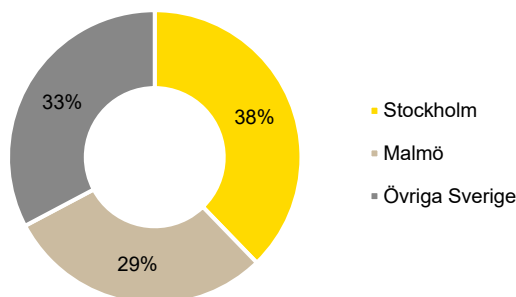
Bostäder under produktion per region

Under kvartalet har Magnolia färdigställt fem projekt bestående av 893 bostäder i Stockholm, Göteborg, Östersund, Karlstad och Borås. Per sista december är 67 procent av bostäderna under produktion belägna i Sveriges storstadsregioner.

Bostäder under produktion per status



Bostäder under produktion per region



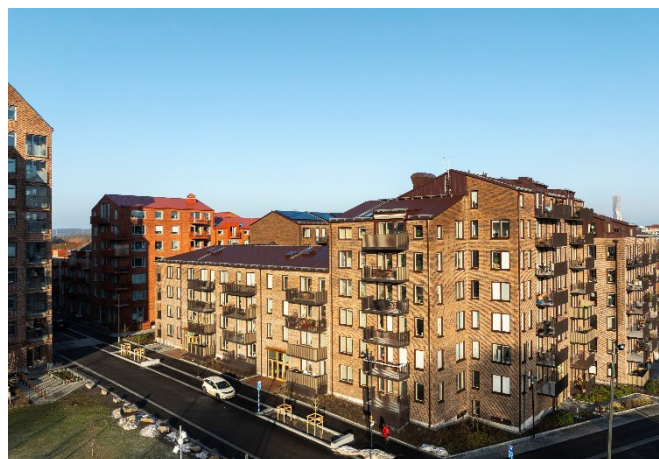
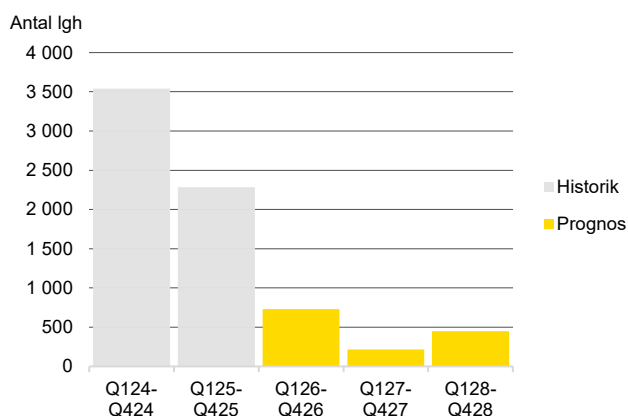
Färdigställande – rullande tolv månader

Under den senaste tolv månaders perioden har Magnolia Bostad färdigställt 2 284 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att ca 730 bostäder kommer att färdigställas.

Händelser under kvartalet

Magnolia Bostad har under kvartalet sålt totalt 110 färdigställda lägenheter i Göteborg som utvecklats inom ett JV-samarbete med Niam.

Färdigställda Bostäder



Projektet Fixfabriken i Göteborg.

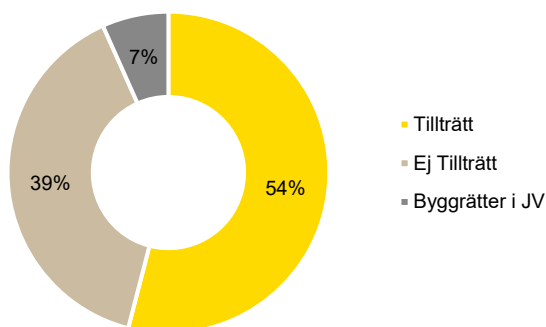
Projekt för försäljning

Projekt avyttras vanligtvis i ett tidigt skede genom forward funding till större fastighetsbolag. Genom forward funding minskar Magnolia Bostads finansieringsbehov eftersom projekten finansieras av köparen under produktionsperioden. Produktionsstarter i byggrättsportföljen sker normalt då detaljplan vunnit laga kraft och en bindande totalentreprenad är tecknad. Större projekt produktionsstartas oftast i etapper om 200–300 bostäder. Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas.

Byggrättsportfölj per tillträdestatus

Vår byggrättsportfölj uppgår per den 31 december 2025 till totalt 8 786 byggrätter varav 4 978 har tillträtts och 3 221 har kommande tillträde. Resterande byggrätter avser vår andel av byggrätter som ägs inom JV-bolag.

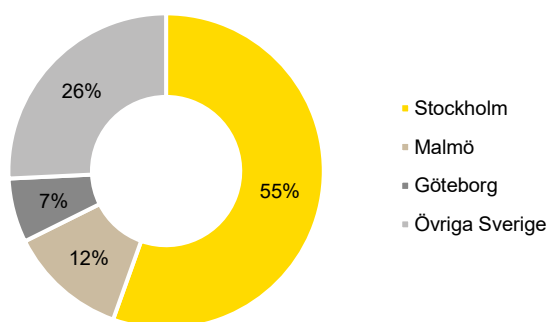
Fördelning byggrätter per status



Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är, i linje med bolagets strategi för framtida utveckling, fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 74 procent av byggrätterna är belägna.

Fördelning byggrätter per region



Byggrättsportfölj per detaljplanestatus

Mer än hälften av byggrättsportföljen har lagakraftvunnen detaljplan och är därmed redo att produktionsstartas inom en snar framtid.

Händelser under kvartalet

Under kvartalet har exploatering av mark i Österåker ämnat för projektet Nätverket inletts. Projektet har färdig detaljplan och omfattar 244 bostäder med planerad produktionsstart under 2026.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q4 2025

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 026
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan, inkl. överklagad	3 veckor, om inte överklagad	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 301
Totalt		8 786



Projektet Nätverket i Österåker, Stockholm.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Nettoomsättning	416	1 643	12	164
Produktions- och driftskostnader	-524	-2 223	-43	-349
Bruttoresultat	-108	-580	-32	-185
Central administration	-99	-82	-17	-16
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-31	-70	1	32
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	-244	0	-160
Rörelseresultat	-238	-976	-48	-329
Finansiella intäkter	7	16	3	6
Finansiella kostnader	-234	-312	-53	-76
Resultat före skatt	-465	-1 272	-98	-399
Inkomstskatter	0	25	0	7
PERIODENS RESULTAT	-465	-1 247	-98	-392
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-464	-1 184	-98	-392
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64	0	0

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Periodens resultat	-465	-1 247	-98	-392
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-465	-1 247	-98	-392
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-464	-1 184	-98	-392
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-64	0	0

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–31 december 2025

Nettoomsättningen uppgick till 416 mkr (1 643) och rörelse-
resultatet uppgick till -238 mkr (-976). Resultat före skatt uppgick till
-465 mkr (-1 272).

Intäkternas fördelning, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	371	1 568
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	371	1 568
Projektleddning	27	32
Hyra	13	28
Fakturering till projekten och övriga intäkter	6	16
Summa intäkter redovisade över tid	45	75
TOTALA INTÄKTER	416	1 643

Under det första kvartalet har en byggrätt i Bålsta, Håbo kommun avyttrats. Marken omfattar 8 700 kvm ljus BTA och var tidigare planerad för utveckling av 129 bostäder. Under det andra kvartalet har projekten Bäverbäcken i Tyresö och Kista Ång i Stockholm avyttrats i forward funding-affärer till internationella investerare. Projekten är planerade att färdigställas under Q4 2027 respektive Q1 2028 och omfattar tillsammans 450 bostäder. Under det fjärde kvartalet har byggrätter i Läggesta avyttrats, marken omfattar 5 828 kvm ljus BTA och var tidigare planerad för utveckling av 50 bostäder.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till -21 mkr. Den största negativa drivaren är ett identifierat behov av ökade avsättningar i projekt där Serneke Sverige varit anlitad entreprenör och utredningen av konkursens effekter har fortsatt under året. Ytterligare avsättningar har gjorts om -70 mkr relaterat till fördröjningar i dessa projekt till följd av att nya entreprenörer upphandlades för färdigställande av projekten. Positiva bidragande faktorer kommer främst från projekt i slutfas där upplösning av tidigare riskavsättningar har kunnat ske om cirka 70 mkr.

Kostnader hänförliga till avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår i perioden till -74 mkr, varav -9 mkr i det fjärde kvartalet. Kostnaderna är en följd av beslut om att inte fullfölja vissa projekt samt en översyn av portföljens marknadsvärde i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och strategiska prioriteringar.

Central administration uppgår till -99 mkr (-82) och är negativt påverkat av engångskostnader hänförliga till periodens omstrukturering av verksamheten. Kontoren i Umeå, Norrköping och Malmö har avvecklats som en konsekvens av prioriteringen till storstadsområden. Kvartalets kostnader för central administration uppgår till -17 mkr.

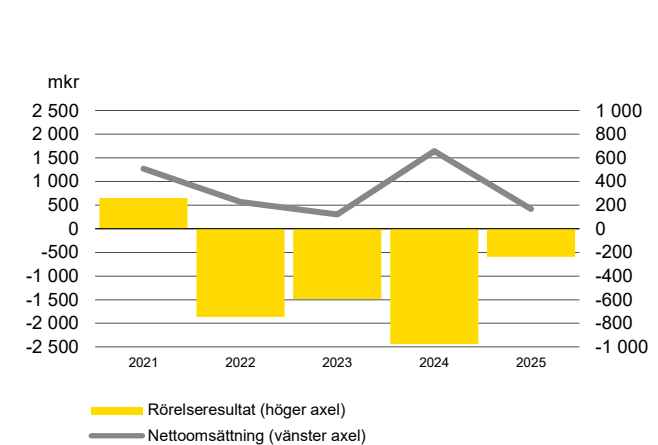
Resultat från intresseföretag uppgår till -31 mkr (-70) varav 1 mkr i fjärde kvartalet. Under det första kvartalet har JV Yard sålts och frånträtts i anslutning till att samtliga avtalsvillkor har uppfyllts. Under det tredje kvartalet har byggrätter i Upplands-Bro omfattande totalt 9 578 ljus BTA avsedda för utveckling av 53 småhus avyttrats från JVt som ägs tillsammans med Heimstaden. Under det fjärde kvartalet har två hyresfastigheter i Göteborg avyttrats, omfattande 110 bostäder, som har utvecklats i JV tillsammans med Niam. Periodens negativa resultateffekt drivs primärt av finansieringskostnader i JVn med pågående produktion.

Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Driftnetto	7	35
Övriga intäkter och kostnader	0	33
Värdeförändringar	-6	47
Finansieringskostnader	-34	-149
Skatt	0	-10
Resultat vid avyttring	3	-26
Totalt	-31	-70

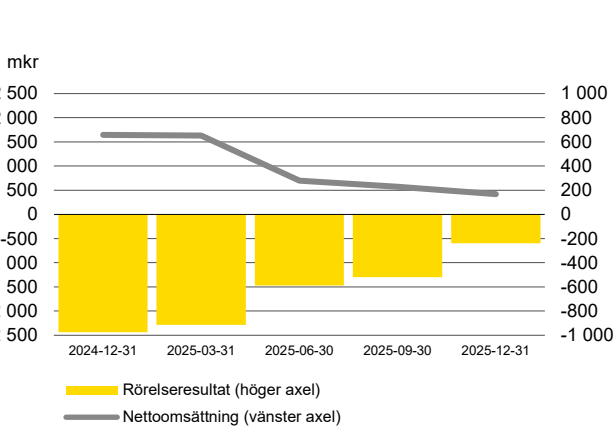
Finansnettot för året uppgick till -227 mkr (-296), minskningen drivs framför allt av en minskad lånevolym till följd av obligationsrefinansieringen som genomfördes under det första kvartalet. Årets räntekostnader har påverkats negativt av kostnader hänförliga till förtida inlösen av tidigare utestående obligationslån som genomfördes under första kvartalet i anslutning till refinansieringen av obligationerna.

Vid årets utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,2 procent, jämfört med 9,3 procent vid årsskiftet 2024.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0
Nyttjanderättstillgångar	44	30
Maskiner och inventarier	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar	45	30
Andelar i intresseföretag och joint ventures	153	239
Fordringar hos intresseföretag	8	59
Andra långfristiga fordringar	55	155
Summa finansiella anläggningstillgångar	216	453
Summa anläggningstillgångar	261	484
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	2 163	2 232
Bostadsrätter	4	4
Kundfordringar	6	11
Fordringar hos intresseföretag	85	138
Övriga fordringar	225	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9
Likvida medel	202	128
Summa omsättningstillgångar	2 692	3 006
SUMMA TILLGÅNGAR	2 953	3 489

Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 2 953 mkr, jämfört med 3 489 mkr vid årets början. Minskningen beror framförallt på amorteringar som genomförts i samband med obligationsrefinansieringen samt vid försäljningar under året.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av året till 2 163 mkr (2 232). Minskningen drivs av avyttringen av projekten Kista Ång i Stockholm, Bäverbäcken i Tyresö samt byggrättsförsäljningar. Dessa motverkas av fortsatta investeringar i projekten Öresjö Ångar samt Slagsta Strand som är under uppförande.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal bostäder	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	122	235
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	33
Färdigställda – ej sålda	246	485
Projektportfölj	368	753
Byggrättsportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	4 978	1 240
Ej tillträdda	3 221	147
Projekt i tidigt skede	0	23
Byggrättsportfölj	8 199	1 410
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	8 567	2 163

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 153 mkr (239). Minskningen beror främst på försäljningen av JV Yard som ägdes tillsammans med Slättö. Utöver detta är posten påverkad av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner av bostäder.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på JV-bolag uppgår till 93 mkr (197). Minskningen beror på att mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats samt amorteringar på aktieägarfinansiering till JVt med Niam har gjorts under året i anslutning till att bostadsrättslägenheter har tillträtts.

Magnolia har ett flertal JV-samarbeten med olika fastighetsaktörer och utvecklar delar av byggrättsportföljen inom dessa. Normalt bidrar JV-partnern med en större kapitalinsats och Magnolia projektleder produktionerna.

Magnolia Bostad har ett JV med Heimstaden och ett med KF-fastigheter för utveckling av totalt 441 respektive 639 bostäder i Upplands-Bro. Därutöver har Magnolia Bostad ytterligare JV-bolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen.

Magnolia Bostad har tillsammans med Niam ett JV-samarbete för utveckling av totalt 226 bostadsrätter i Göteborg, där inflyttning pågår. Inom samma JV har 110 hyresrätter färdigställts och avyttrats under kvartalet.

I samarbete med SBB driver Magnolia Bostad även ett JV i Nykvarn, där detaljplanearbete pågår för en framtida utveckling av totalt 289 bostäder.

Intresseföretag och joint ventures, mkr	Antal Bostäder ¹	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Produktionsstartade projekt i JV	0	0
Färdigställda projekt i JV	113	8
Byggrättsportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	587	146
Summa Intresseföretag och joint ventures	700	153

1. Avser vår andel av det totala antalet bostäder.

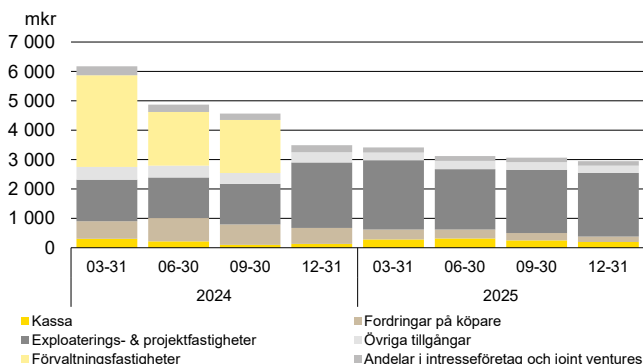
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 280 mkr (639) utgör 186 mkr (546) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 144 mkr (424) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvidier och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 61 mkr (62).

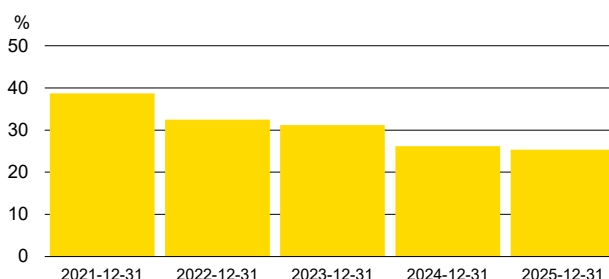
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 202 mkr (128). Under året har bolaget erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr samt erhållit slutavräkningslikvidier från färdigställda projekt om ca 460 mkr. Obligationsrefinansieringen innebar netto en likvideffekt om ca -450 mkr.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 638	2 338
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-2 040	-1 576
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	749	913
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Summa eget kapital	749	914
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 463	465
Långfristig leasingskuld	40	27
Övriga långfristiga skulder	124	112
Summa långfristiga skulder	1 626	605
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	346	1 699
Kortfristig leasingskuld	9	7
Leverantörsskulder	20	7
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	122	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	122
Summa kortfristiga skulder	578	1 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 953	3 489

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 749 mkr (914) med en soliditet om 25,4 procent (26,2). I samband med obligationsrefinansieringen under februari har Magnolia Bostad erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr.

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Under det fjärde kvartalet 2024 genomfördes en nyemission i Magnolia Holding 4 AB varmed minoritetens andel av eget kapital absorberats av eget kapital hänförligt till stamaktieägare.

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 miljömässiga och sociala aspekter. Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter och andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Markförvärv finansieras normalt initialt med en kombination av likvid från obligationslån, säljarreverser eller rullande lånekrediter.

Räntebärande skulder

Under året har samtliga tidigare obligationslån refinansierats med en ny obligation om 825 mkr. Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2025 till 1 808 mkr (2 164).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 851 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (1 226), projektrelaterade skulder om 882 mkr (737) och säljarreverser om 145 mkr (205).

Återbetalning av projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde av fastigheten. Vid färdigställande av fastigheter som byggs på egen balansräkning refinansieras byggnadskreditiv med säkerställda fastighetslån till dess att fastigheten avyttrats. Under det tredje kvartalet har lånefaciliteten hos Norion bank förlängts till slutet av 2027. Samtidigt refinansierades byggnadskreditivet i Öresjö Ångar etapp 4A till ett säkerställt fastighetslån. Tillsammans med obligationsrefinansieringen som genomfördes under första kvartalet har detta medfört att den genomsnittliga kapitalbindningstiden nu uppgår till 2,0 år jämfört med 0,8 år per den 31 december 2024.

Obligationer

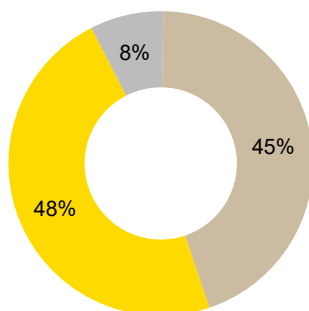
Per den 31 december 2025 hade Magnolia Bostad ett icke säkerställt obligationslån. Obligationslånet har ett nominellt värde om 825 mkr inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

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

Övriga skulder

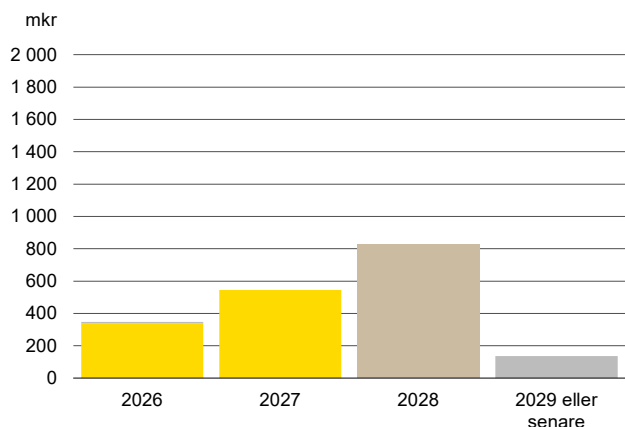
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt samt avsättningar i sålda projekt och uppgår till 245 mkr (249).

Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationslån ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

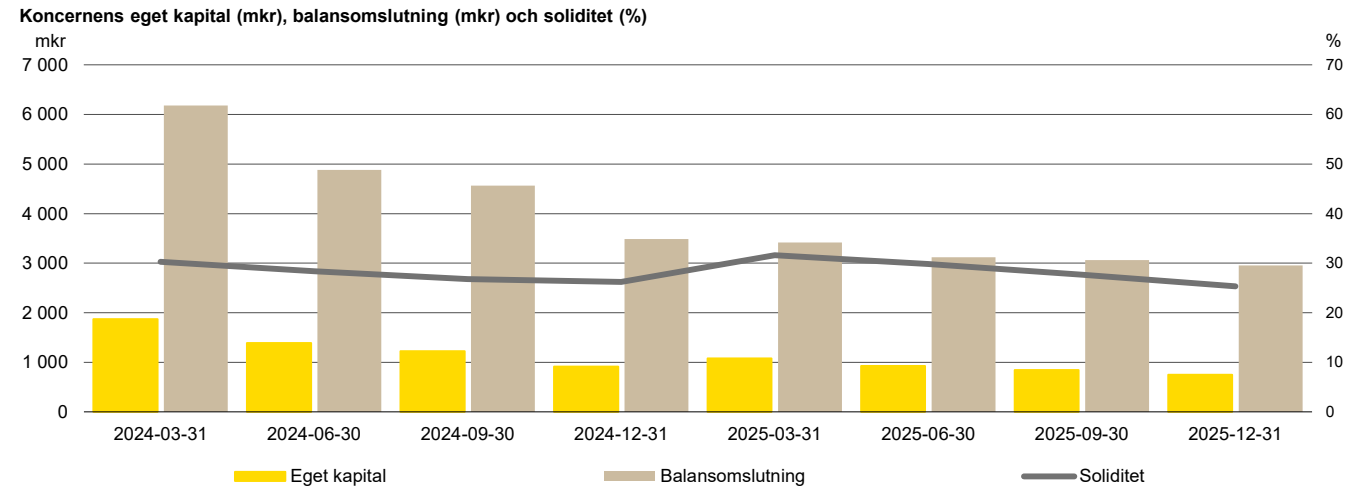
Förfallostruktur skuld



■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationslån ■ Säljarreverser

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 2024-01-01	151	2 155	-	-264	-64	1 978
Periodens resultat	-	-	-	-1 184	-64	-1 247
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	183	-	-	-	183
Nyemission				-127	127	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	151	2 338	0	-1 576	0	914
Ingående eget kapital 2025-01-01	151	2 338	-	-1 576	0	914
Periodens resultat	-	-	-	-465	0	-465
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Utgående eget kapital 2025-12-31	151	2 638	0	-2 040	0	749



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-465	-1 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	24	70
Av- och nedskrivningar av tillgångar	89	380
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	244
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	34	162
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	56	20
Betald inkomstskatt	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-261	-396
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-409	-128
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	502	479
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-47	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-215	-240
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-	-381
Försäljning av dotterföretag	206	433
Investering i finansiella tillgångar	-15	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	68	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	258	63
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	300	100
Upptagna lån	322	296
Amortering av låneskulder	-591	-422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31	-26
Periodens kassaflöde	75	-203
Likvida medel vid periodens början	128	331
Likvida medel vid periodens slut	202	128

Kassaflöde och likvida medel

Årets kassaflöde uppgick till 75 mkr (-203). Likvida medel per den 31 december 2025 uppgick till 202 mkr (128). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 276 mkr per den 31 december 2025 varav 29 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv och 247 mkr avser outnyttjad markfinansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -215 mkr (-240), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projekt som utvecklas på egen balansräkning, reglering av fordringar mot JVn samt erhållna slutlikvider för färdigställda projekt.

I samband med frånträde av fastigheten erhåller Magnolia Bostad normalt kostnadstäckning för de investeringar som gjorts i projekten. Delar av projektvinsten kan även likvidmässigt erhållas vid frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut vilket normalt sker efter två till tre år. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 258 mkr (63). Under första kvartalet avyttrades andelarna i JV-Yard vilket innebar ett positivt kassaflöde om 53 mkr. I andra kvartalet har projekten Kista Äng och Bålsta Gästis frånträtts till köparna vilket efter amortering av relaterad markfinansiering om 143 mkr för Kista Äng som löstes av köparen inneburit nettolikviditet om 122 mkr. Under det fjärde kvartalet har projektet Bäverbäcken i Tyresö frånträtts vilket inbringade en nettolikvid om 84 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 31 mkr (-26). Upptagna lån avser lyft av byggnadskreditiv i fastigheter som är under produktion. Under perioden har en säljarrevers om 63 mkr samt markfinansiering om 28 respektive 48 mkr för projekten Bålsta Gästis och Bäverbäcken återbetalats. Under posten amortering av låneskulder ingår även den nyemitterade obligationen om 825 mkr samt nettoreglering av tidigare obligationer.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2025	2024	2025	2024
Belopp i mkr	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	48	26	24	6
Summa intäkter	48	26	24	6
Central administration	-48	-49	-7	-10
Rörelseresultat	0	-23	17	-5
Finansiella intäkter	103	194	24	45
Finansiella kostnader	-703	-867	-598	-733
Resultat efter finansiella poster	-600	-696	-557	-692
Koncernbidrag	-110	-49	-110	-49
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-710	-745	-668	-741

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	136	207
Summa anläggningstillgångar	136	207
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 849	2 599
Övriga fordringar	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-
Summa kortfristiga fordringar	1 853	2 604
Kassa och bank	11	43
Summa omsättningstillgångar	1 864	2 647
SUMMA TILLGÅNGAR	2 000	2 853
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 191	1 602
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	783	300
Summa långfristiga skulder	783	300
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	927
Skulder till koncernföretag	7	9
Övriga kortfristiga skulder	1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15
Summa kortfristiga skulder	26	951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 000	2 853

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -600 mkr (-696). Av de totala finansiella kostnaderna om -703 mkr under året hänför sig -570 mkr till nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 59,7 procent (56,1). Balansomslutningen uppgår till 2 000 mkr (2 853). Under perioden har aktieägartillskott om 300 mkr erhållits.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS®, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. 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.

Magnolia har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Magnolias resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närstående transaktioner

Koncernen,

Koncernen står under bestämmande inflytande av HAM Nordic AB, org.nr. 559279–7376, med säte i Stockholm. HAM Nordic AB kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådgivs av Areim AB. Närstående transaktioner har genomförts mellan bolag i koncernen och bolag i den överordnade ägarstrukturen, mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen samt övriga transaktioner.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 0 mkr är 0 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.

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 32 i bolagets årsredovisning för 2024 samt: www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

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

Twister 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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 27–29 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2024.

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 765 mkr jämfört med nominellt värde om 825 mkr. Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

Magnolia Bostads intäktsredovisning medför att projekt vinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är per 31 december 2025 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 32 anställda, 11 kvinnor och 21 män vid kontor i Stockholm och Göteborg. Ledningsgruppen består av sex personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

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.

Stockholm den 18 februari 2026
Magnolia Bostad AB (publ), Styrelsen

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Definitioner

Bedömt antal byggrätter

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

Bedömd produktionsstart

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

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.

Forward Funding

Forward funding innebär att projektet under produktionsperioden ägs och finansieras av projektets köpare.

Sålda bostäder under produktion

Antal bostäder under produktion där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och 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.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till:

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

Kvartalsöversikt

	31 dec	2025				2024		
		30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Nettoomsättning, mkr	12	23	344	38	164	148	1 279	52
Rörelseresultat, mkr	-48	-29	-97	-63	-329	-99	-423	-125
Resultat efter skatt, mkr	-98	-83	-150	-134	-392	-165	-482	-208
Eget kapital, mkr	749	848	930	1 080	914	1 223	1 388	1 870
Soliditet, %	25,4	27,7	29,8	31,6	26,2	26,8	28,4	30,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-141	-104	-89	119	95	-214	-32	-428
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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025

Delårsrapport januari – mars 2026

Halvårsrapport januari – juni 2026

april 2026

24 april 2026

8 juli 2026

Kontakt

Mats Brandt, VD

mats.brandt@magnoliabostad.se

Svenjo Behrens, tf CFO

svenjo.behrens@magnoliabostad.se

Patrik Ekestubbe, IR- och Finanschef

073 367 71 27, patrik.ekestubbe@magnoliabostad.se

Denna information är sådan information som Magnolia Bostad AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2026-02-18 klockan 07:45.

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Döbelnsgatan 24, Box 5853, 113 52 Stockholm
Telefon: 08 470 50 80
magnoliabostad.se