

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport

koncernen

1 jan–30 jun 2026

Q2

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2026

Under det första halvåret färdigställde vi totalt 122 bostäder, varav 77 lägenheter under kvartalet i Slagsta Strand etapp 1 i Botkyrka i södra Stockholm där inflyttningen fortlöper enligt plan. I samband med färdigställandet slutfinansierades fastigheten och vi ser goda möjligheter att avyttra den i linje med vår strategi.

Inom Öresjö Ängar i Borås färdigställdes de resterande 45 bostäderna i etapp C under det första kvartalet och inflyttning pågår. Under andra kvartalet avyttrades och frånträdde Öresjö Ängar etapp A om 157 lägenheter. Försäljningen frigör likviditet och utökar investeringsutrymmet för nya projekt.

Intresset för svenska bostäder som tillgångsklass är fortsatt stort. Vi för idag flera långt gångna dialoger och förhandlingar om både nya affärer och projekt ur vår befintliga byggrättsportfölj. Vi har under perioden ingått tre avsiktsförklaringar avseende kommande projektförsäljningar och har fyra pågående samarbets- och planeringsavtal med entreprenörer. Samtidigt är marknaden selektiv och förhandlingar med internationella parter innebär ofta en längre process. Detta har medfört att ett antal affärer som var planerade att slutföras under kvartalet har förskjutits, vilket även återspeglas i kvartalets resultat. Förhandlingarna fortskrider enligt plan och vi bedömer att affärerna kan slutföras. Parallellt fortsätter vi att effektivisera verksamheten vilket frigör tid till värdeskapande arbete och stärker vår förmåga att driva fler projekt framöver.

Efter drygt sex månader som vd för Magnolia kan jag konstatera att bolaget är väl positionerat för tillväxt. Vår breda och djupa kompetens inom affärs- och projektutveckling kombineras med en organisation som präglas av stort engagemang, samarbete och en vilja att fortsätta utveckla affären. För att bäst ta vara på det gör vi prioriteringar för ett ökat transaktionsfokus och för att ta en tydligare position i marknaden framåt. Forward funding-modellen utgör grunden för nya affärer och vi breddar erbjudandet till fler segment inom t.ex. småhus och äldreboenden. Vi kommer att agera disciplinerat och prioritera affärsmöjligheter där vi allokerar kapital på ett effektivt sätt.

Ett stort tack till alla kollegor, våra kunder och samarbetspartners för kvartalet. Jag önskar er alla en trevlig sommar. Samtidigt behåller vi fullt fokus på att fortsätta driva våra affärer framåt och skapa värde under resten av året.

Mats Brandt, verkställande direktör



1 januari – 30 juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 309 mkr (382).
- Rörelseresultatet uppgick till -87 mkr (-161).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -186 mkr (-284) och resultat efter skatt uppgick till -186 mkr (-284).

1 april – 30 juni 2026

- Nettoomsättningen uppgick till 266 mkr (344).
- Rörelseresultatet uppgick till -85 mkr (-97).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -136 mkr (-150) och resultat efter skatt uppgick till -136 mkr (-150).

Händelser 1 april – 30 juni 2026

- Sål Öresjö Ängar etapp A, en färdigställd hyresfastighet med 157 lägenheter i Borås.
- Färdigställt Slagsta Strand etapp 1 om 77 lägenheter i Botkyrka.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal koncernen

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Projektrelaterade*				
Antal produktionsstartade bostäder	0	0	450	450
Antal sålda bostäder	157	1 122	717	1 682
Totalt antal bostäder under produktion	1 274	2 690	1 274	1 396
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade	9 435	10 274	9 435	9 373
Totalt antal färdigställda bostäder	122	540	2 242	2 660
Finansiella				
Rörelseresultat, mkr	-87	-161	-163	-238
Soliditet, %	20,9	29,8	20,9	25,4

*Antal bostäder inkluderar det totala antalet bostäder i JVn. Jämförelsetalen har räknats om.

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad (publ), org.nr 556797–7078, är en bostadsutvecklare som utvecklar nya bostäder 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 långsiktig 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 BoTryggt2030s 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 slutliga 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

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

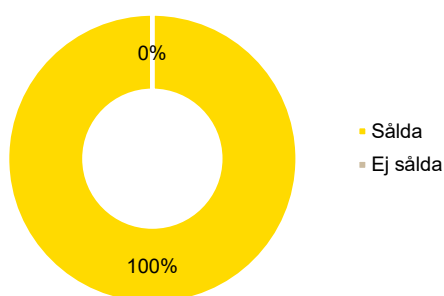
Bostäder under produktion

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

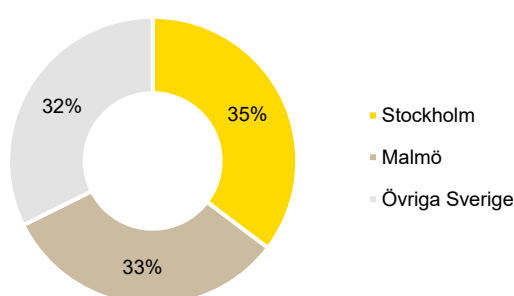
Bostäder under produktion per region

Under kvartalet har Magnolia färdigställt en deletapp bestående av 77 bostäder i Stockholm. Per den 30 juni är 67 procent av bostäderna under produktion belägna i Sveriges storstadsregioner.

Bostäder under produktion per status



Bostäder under produktion per region



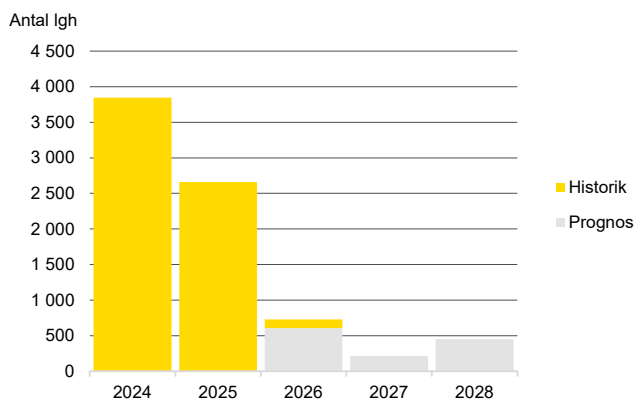
Färdigställande – rullande 12 månader

Under den senaste tolv månadersperioden har Magnolia Bostad färdigställt 2 242 bostäder. Under de nästkommande 12 månaderna bedömer vi att 824 bostäder kommer att färdigställas.

Händelser under kvartalet

Magnolia Bostad har under kvartalet färdigställt Slagsta Strand etapp 1. Det är den första etappen i Slagsta Strand-projektet, en hyresfastighet om 77 lägenheter med 1–5 rum och kök i ett attraktivt och sjönära läge vid Mälaren där inflyttning pågår.

Färdigställda Bostäder



Projektet Slagsta Strand etapp 1 kvarter 3.

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 avtal om bindande totalentreprenad är tecknat. 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.

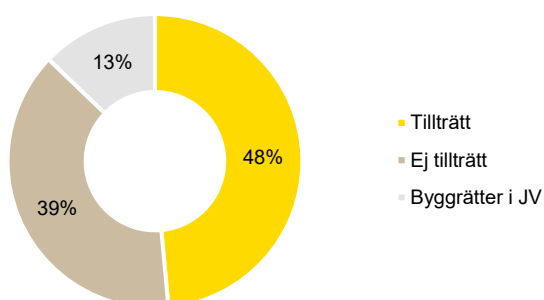
Byggrättsportfölj per tillträdesstatus

Vår byggrättsportfölj inklusive JVn uppgår per den 30 juni 2026 till totalt 9 435 byggrätter varav 5 789 har tillträtts och 3 646 har kommande tillträde.

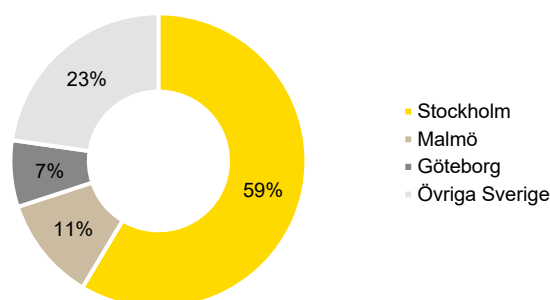
Byggrättsportfölj per region

Byggrättsportföljen är, i linje med bolagets strategi för framtida utveckling, fokuserad mot Sveriges storstadsregioner där 77 procent av byggrätterna är belägna.

Fördelning byggrätter per status



Fördelning byggrätter per region



Byggrättsportfölj per detaljplanestatus

Mer än hälften av byggrättsportföljen har lagakraftvunnen detaljplan och är därmed redo att produktionsstartas när avtal med köpare av projekt har tecknats.

Händelser under kvartalet

Under kvartalet har inga väsentliga förvärv eller avyttringar genomförts inom byggrättsportföljen. Arbetet har i stället fokuserat på att driva pågående affärsdialoger framåt.

Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning, Q2 2026

		Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	57
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 136
Granskning	2 - 4 månader	1 047
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 356
Lagakraftvunnen detaljplan		5 839
Totalt		9 435



Projektet Nexum som förvärvades under det första kvartalet, omfattar byggrätter för utveckling av ca 200 bostäder i Järfälla.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	309	382	266	344	343	416
Produktions- och driftskostnader	-358	-460	-325	-400	-422	-524
Bruttoresultat	-49	-77	-59	-56	-79	-108
Central administration	-34	-60	-20	-30	-74	-99
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-3	-24	-6	-11	-10	-31
Rörelseresultat	-87	-161	-85	-97	-163	-238
Finansiella intäkter	2	3	1	2	5	7
Finansiella kostnader	-101	-126	-52	-54	-209	-234
Resultat före skatt	-186	-284	-136	-150	-367	-465
Inkomstskatter	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-186	-284	-136	-150	-367	-465
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-186	-283	-136	-150	-367	-464
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	-186	-284	-136	-150	-367	-465
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-186	-284	-136	-150	-367	-465
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-186	-283	-136	-150	-367	-464
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	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–30 juni 2026

Nettoomsättningen uppgick till 309 mkr (382) och rörelseresultatet uppgick till -87 mkr (-161). Resultat före skatt uppgick till -186 mkr (-284).

Intäkternas fördelning, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	286	358
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	286	358
Projektleddning	6	17
Hyra	11	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	7	2
Summa intäkter redovisade över tid	23	24
TOTALA INTÄKTER	309	382

Under det första kvartalet har två fastigheter i Östersund avyttrats, varav den ena fastigheten består av en ICA-butik och den andra var en byggrättsförsäljning, i linje med vår ambition att fokusera verksamheten mot storstadsområdena. Tillsammans omfattar de två försäljningarna 14 236 kvm ljus BTA och var tidigare planerade för utveckling av 203 bostäder. Försäljningarna har skett till bokfört värde. Under det andra kvartalet avyttrades Öresjö Ångar etapp A, en färdigställd hyresfastighet om 157 lägenheter i Borås. Försäljningen gav ett negativt resultat, främst till följd av en högre vakansgrad vid försäljningstidpunkten än förväntat då inflyttningarna inte skett i den takt vi önskat. Samtidigt stärkte avyttringen koncernens likviditet och minskade de räntebärande skulderna. Försäljningen är i linje med vår strategi att frigöra kapital för återinvestering i nya projekt och att utveckla för försäljning snarare än egen förvaltning.

Justeringar av rörliga komponenter i tidigare vinstavräknade projekt uppgår i perioden till 25 mkr. Positiva effekter kommer från bland annat projektet Ångloket i Knivsta som närmar sig färdigställande, erhållande av tilläggsköpeskilling i projektet Mejseln i Göteborg samt bidragande faktorer från projekt i slutfas där riskavsättningar har lösts upp.

Kostnader hänförliga till avbrutna projekt samt nedskrivningar i byggrättsportföljen uppgår i perioden till -14 mkr (-52). Kostnaderna är till stor del en följd av fortsatt översyn av vår

projektportfölj, vilket medfört förgäveskostnader för nedlagd projektutveckling. Posten är väsentligt lägre än motsvarande period föregående år.

Central administration uppgår till -34 mkr (-60), en klar förbättring jämfört med samma period föregående år. Utöver vissa positiva engångseffekter kan vi nu se effekten av den tidigare omstruktureringen av verksamheten som skedde under 2025.

Resultat från intresseföretag uppgår till -3 mkr (-24). Posten påverkas positivt av projekten Linnefabriken och Linneförrådet som avser två bostadsrättsföreningar som uppförts i vårt JV med Niam i Göteborg där inflyttning och försäljning av lägenheter fortlöper, resultatet belastas samtidigt av finansieringskostnader i JVn.

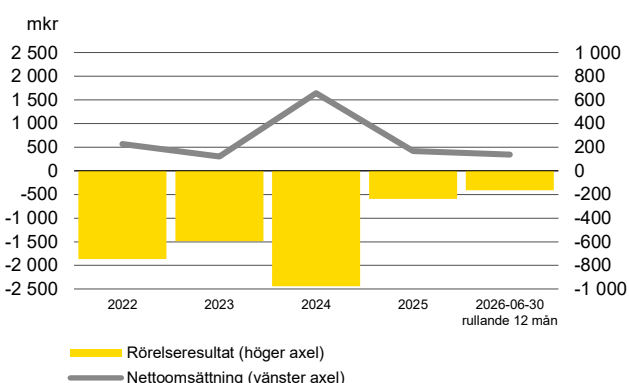
Fördelning resultat från intresseföretag, mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Driftnetto	5	3
Övriga intäkter och kostnader	11	-3
Värdeförändringar	-	-5
Finansieringskostnader	-16	-17
Skatt	-2	0
Resultat vid avyttring	-1	-3
Totalt	-3	-24

Finansnettot för perioden uppgick till -99 mkr (-123).

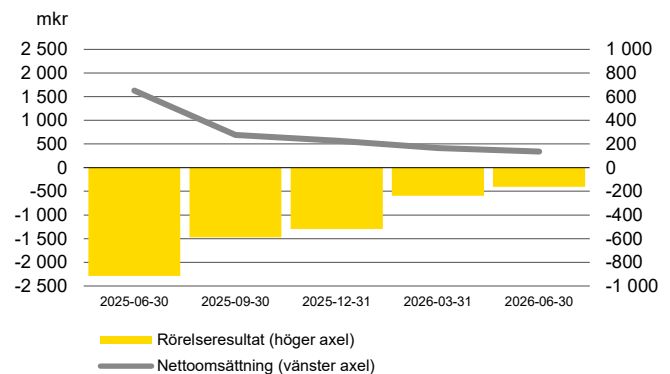
Minskningen drivs framför allt av en minskad lånevolym till följd av obligationsrefinansieringen som genomfördes under det första kvartalet föregående år.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,4 procent, jämfört med 9,2 procent vid årsskiftet 2025.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Nyttjanderättstillgångar	40	49	44
Maskiner och inventarier	1	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar	41	49	45
Andelar i intresseföretag och joint ventures	144	162	153
Fordringar hos intresseföretag	6	21	8
Andra långfristiga fordringar	59	113	55
Summa finansiella anläggningstillgångar	208	295	216
Summa anläggningstillgångar	249	344	261
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 928	2 056	2 163
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	5	5	6
Fordringar hos intresseföretag	85	86	85
Övriga fordringar	207	295	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7	7
Likvida medel	210	321	202
Summa omsättningstillgångar	2 447	2 775	2 692
SUMMA TILLGÅNGAR	2 696	3 119	2 953

Tillgångar

Koncernens balansomsättning uppgår till 2 696 mkr, jämfört med 2 953 mkr vid årets början. Minskningen beror bland annat på försäljningen av Öresjö Ängar etapp A.

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 928 mkr (2 163). Minskningen beror framför allt på försäljningar under året och motverkas till viss del av de förvärvade byggrätterna i Stockholm och investeringar i projektet Slagsta Strand etapp 1 som blivit färdigställt under perioden.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	Antal bostäder	Bokfört värde i Magnolia
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	0	0
Upparbetning ej vidarefakturerat	0	37
Färdigställda – ej sålda	211	468
Projektportfölj	211	505
Byggrättsportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	4 579	1 196
Ej tillträdda	3 646	208
Projekt i tidigt skede	0	19
Byggrättsportfölj	8 225	1 423
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	8 436	1 928

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 144 mkr (153). Minskningen beror på finansieringskostnader i joint ventures samt att ca 15 mkr omförts till exploateringsfastigheter till följd av att Magnolia tillsammans med KF har kommit överens om att Magnolia tar över ett delområde i Bro från det gemensamma JVt. Positivt bidrog resultat från JVt med Niam i Göteborg där försäljning och inflytt i bostadsrätter fortsätter enligt plan.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 2 mkr till 91 mkr (93).

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 vi 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.

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	642	13
Byggrättsportfölj		
Ej produktionsstartade	1 210	131
Summa Intresseföretag och joint ventures	1 852	144

1. Avser det totala antalet bostäder i JVn.

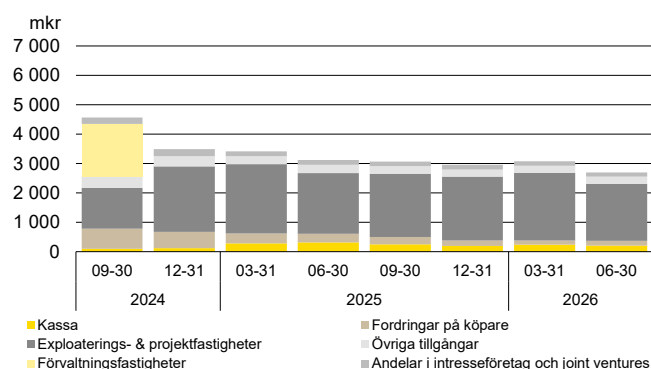
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 266 mkr (280) utgör 165 mkr (186) fordringar på köpare av projekt. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 120 mkr (144) som amorteringar på reverser, frånträdeslikvider och slutlig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 66 mkr (61).

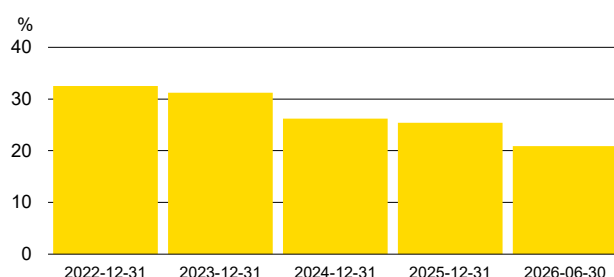
Likvida medel

Likvida medel uppgår till 210 mkr (202).

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	2 638	2 638	2 638
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-2 226	-1 859	-2 040
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	564	930	749
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	563	930	749
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 375	906	1 463
Långfristig leasingskuld	35	43	40
Övriga långfristiga skulder	112	120	124
Summa långfristiga skulder	1 522	1 069	1 626
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	365	842	346
Kortfristig leasingskuld	10	10	9
Leverantörsskulder	12	27	20
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	154	150	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	92	81
Summa kortfristiga skulder	611	1 121	578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 696	3 119	2 953

Eget kapital och soliditet

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 563 mkr (749) med en soliditet om 20,9 procent (25,4).

Av koncernens eget kapital är 0 mkr (0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

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

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2026 till 1 740 mkr (1 808).

Bolagets skulder uppgår nominellt till totalt 1 775 mkr, varav huvuddelen utgörs av obligationslån om 825 mkr (825), projektrelaterade skulder om 803 mkr (882) och säljarreverser om 147 mkr (145).

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. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,6 år jämfört med 2,0 år per den 31 december 2025.

Obligationer

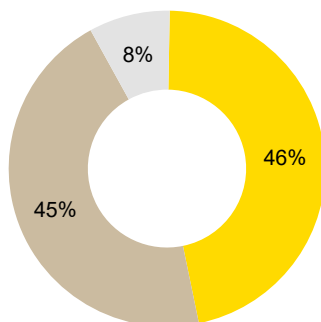
Per den 30 juni 2026 har Magnolia Bostad ett icke säkerställt obligationslån. Obligationslånet har ett nominellt värde om 825 mkr inom ett ramverk om 825 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 8,75 procent med förfall i februari 2028.

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

Övriga skulder

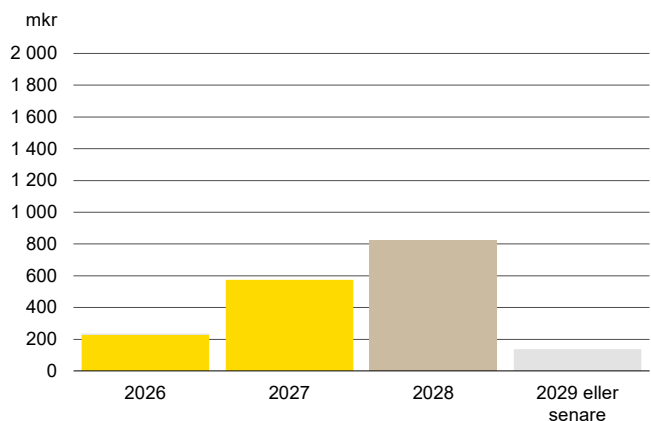
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt samt avsättningar i sålda projekt och uppgår till 265 mkr (245).

Fördelning räntebärande skulder



■ Obligationslån ■ Projektrelaterade skulder ■ Säljarreverser

Förfallostruktur skuld

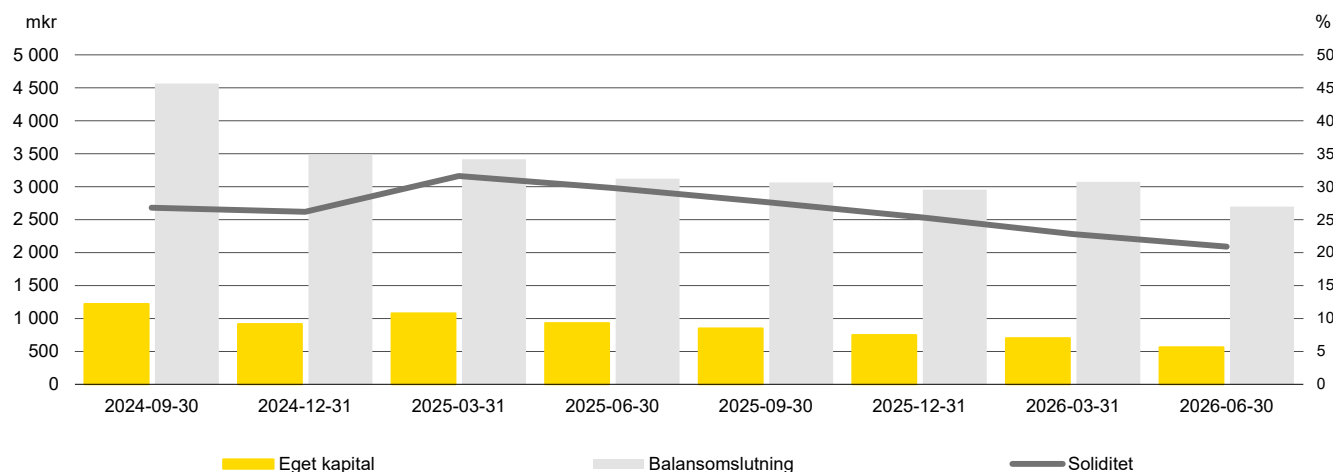


■ Projektrelaterade skulder ■ Obligationslån ■ Säljarreverser

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 2025-01-01	151	2 338	-	-1 576	0	914
Periodens resultat	-	-	-	-283	0	-284
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott	-	300	-	-	-	300
Utgående eget kapital 2025-06-30	151	2 638	0	-1 859	0	930
Periodens resultat	-	-	-	-182	0	-182
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	151	2 638	0	-2 040	0	749
Ingående eget kapital 2026-01-01	151	2 638	-	-2 040	0	749
Periodens resultat	-	-	-	-186	0	-186
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2026-06-30	151	2 638	0	-2 226	0	563

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-186	-284	-465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	3	24	24
Av- och nedskrivningar av tillgångar	20	60	89
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	35	25	34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	22	36	56
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-105	-138	-261
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-77	-260	-409
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	50	454	502
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-18	-27	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-150	30	-215
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-	-1
Försäljning av dotterföretag	114	122	206
Investering i finansiella tillgångar	-10	-3	-15
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	53	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	105	172	258
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	-	300	300
Upptagna lån	83	234	322
Amortering av låneskulder	-31	-543	-591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53	-9	31
Periodens kassaflöde	8	193	75
Likvida medel vid periodens början	202	128	128
Likvida medel vid periodens slut	210	321	202

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 8 mkr (193). Likvida medel per den 30 juni 2026 uppgick till 210 mkr (202). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 257 mkr per den 30 juni 2026 som avser outnyttjad markfinansiering.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -150 mkr (30), främst påverkat av kostnader i verksamheten, investeringar i projekt som utvecklas på egen balansräkning samt erhållna likvider för projekt. Frånträdet av byggrätter i Läggesta innebar ett positivt kassaflöde om 21 mkr.

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 105 mkr (172). Under första kvartalet avyttrades två fastigheter i Östersund vilket innebar ett positivt kassaflöde om 27 mkr. Under det andra kvartalet avyttrades Öresjö Ängar etapp A vilket innebar ett positivt kassaflöde om 88 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 53 mkr (-9). Upptagna lån avser lyft av byggnadskreditiv i fastigheter som är under produktion och upptagande av lån i en färdigställd fastighet. Under perioden har markfinansiering om 9 mkr och byggnadskreditiv om 21 mkr amorterats.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	9	18	4	8	39	48
Summa intäkter	9	18	4	8	39	48
Central administration	-22	-28	-11	-13	-42	-48
Rörelseresultat	-13	-10	-7	-5	-3	0
Finansiella intäkter	29	54	14	26	78	103
Finansiella kostnader	-61	-76	-28	-27	-687	-703
Resultat efter finansiella poster	-45	-33	-21	-6	-612	-600
Koncernbidrag	0	0	0	0	-110	-110
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-45	-33	-21	-6	-723	-710

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	157	206	136
Summa anläggningstillgångar	157	206	136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 800	2 372	1 849
Övriga fordringar	2	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	-	-
Summa kortfristiga fordringar	1 803	2 375	1 853
Kassa och bank	5	84	11
Summa omsättningstillgångar	1 808	2 459	1 864
SUMMA TILLGÅNGAR	1 965	2 666	2 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 146	1 869	1 191
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	793	773	783
Summa långfristiga skulder	793	773	783
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	7	8	7
Övriga kortfristiga skulder	-	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16	18
Summa kortfristiga skulder	25	24	26
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 965	2 666	2 000

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -45 mkr (-33).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 58,3 procent (59,7). Balansomslutningen uppgår till 1 965 mkr (2 000).

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 föregående år påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden 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 8 och not 29 i bolagets årsredovisning för 2025 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 32–34 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2025.

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 712 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 värdehierarki 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 30 juni 2026 indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 33 anställda, 11 kvinnor och 22 män vid kontor i Stockholm och Göteborg. Ledningsgruppen består av sju 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.

Avgivande och intygande

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

Stockholm den 8 juli 2026
Magnolia Bostad AB (publ)

Therese Rattik
Styrelsemedlem

Erika Olsén
Styrelseordförande

Johan Bengtsson
Styrelsemedlem

Anders Lif
Styrelsemedlem

Mats Brandt
Verkställande direktör

Martin Belenius
Styrelsemedlem

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 detaljplanprocesser, 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 detaljplanprocesser, 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

	2026			2025			2024	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	266	43	12	23	344	38	164	148
Rörelseresultat, mkr	-85	-2	-48	-29	-97	-63	-329	-99
Resultat efter skatt, mkr	-136	-49	-98	-83	-150	-134	-392	-165
Eget kapital, mkr	563	700	749	848	930	1 080	914	1 223
Soliditet, %	20,9	22,8	25,4	27,7	29,8	31,6	26,2	26,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-97	-54	-141	-104	-89	119	95	-214
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

Delårsrapport januari – september 2026

Bokslutskommuniké januari – december 2026

21 oktober 2026

februari 2027

Kontakt

Mats Brandt, VD

mats.brandt@magnoliabostad.se

Svenjo Behrens, tf CFO

svenjo.behrens@magnoliabostad.se

Erik Tobisson, IR- och Finanschef

+46 70 050 52 40, erik.tobisson@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 2026-07-08 klockan 07:45.

MAGNOLIA

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