

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
koncernen
1 jan–31 dec 2022

Q4

Delårsrapport 1 januari–31 december 2022

1 januari–31 december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 569 mkr (1 268).
- Rörelseresultatet uppgick till -747 mkr (260), varav -230 mkr (128) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -929 mkr (75) och resultat efter skatt uppgick till -863 mkr (50).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -20,89 kr (1,59).

1 oktober–31 december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 349 mkr (716).
- Rörelseresultatet uppgick till -235 mkr (196), varav -34 mkr (22) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -288 mkr (145) och resultat efter skatt uppgick till -281 mkr (148).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till -6,93 kr (3,83).

Viktiga händelser 1 oktober–31 december 2022

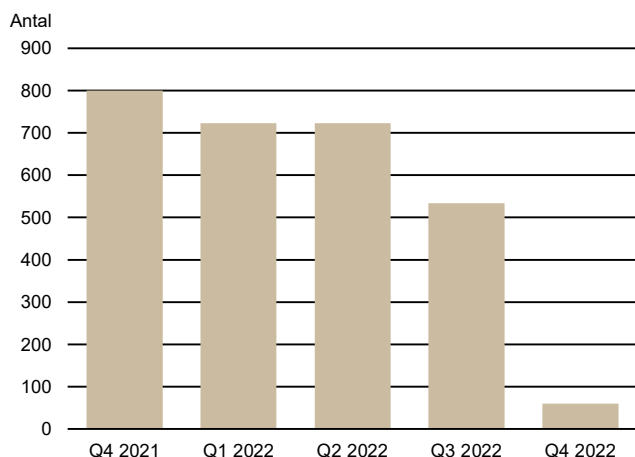
- Genomförde en större översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande marknadsförutsättningar.
- Erhöll två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Inga viktiga händelser efter kvartalets slut.

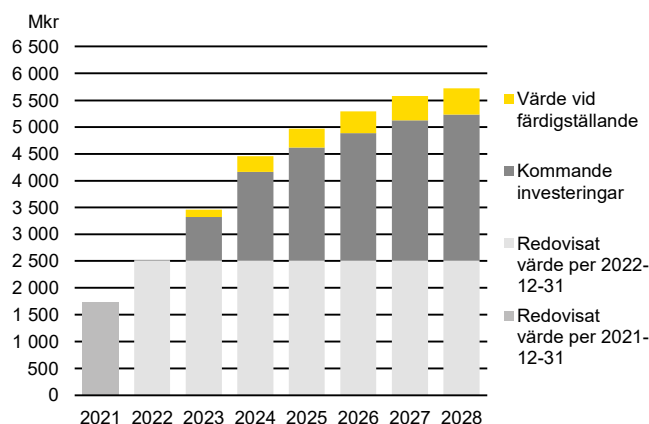
Sålda boenden

Rullande 12 månader, se sidan 19.



Fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning som redan idag är under produktion. Magnolia Bostads direkta och andel av indirekta ägande. Se sidan 16.



Nyckeltal koncernen

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	949	1 615	60	971
Antal sålda boenden under perioden ¹	60	800	60	534
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 345	9 410	9 345	9 410
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	18 828	20 112	18 828	20 112
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 489	2 276	2 489	2 276
Rörelseresultat, mkr	-747	260	-235	196
Avkastning på eget kapital, %	neg	3,6	-	-
Soliditet, %	32,5	38,7	32,5	38,7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	0,8	-	-
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr	-20,89	1,59	-6,93	3,83
Eget kapital per aktie, kr ²	58,88	44,34	58,88	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

Resultatet tyngdes av uteblivna försäljningar, negativa värderingseffekter, nedskrivningar av projekt och engångseffekter. För att anpassa oss efter nya marknadsförutsättningar har vi under det senaste halvåret arbetat med kostnadsbesparingar. Under fjärde kvartalet har vi gått vidare med översynen av vår byggrättsportfölj som nu ligger på cirka 18 800 byggrätter. Vår byggrättsportfölj är nu bättre balanserad för rådande förutsättningar. Vi har en stark marknadsposition och en hög genomförandekapacitet med goda möjligheter att fortsätta utveckla bostäder och nya samhällen även under rådande tuffa marknadsförutsättningar.



En förändrad omvärld

Vi har under de senaste åren varit med om omvälvande händelser i vår omvärld. Först pandemin som slog till för cirka tre år sedan och efter det Rysslands orätfärdiga invasion av Ukraina i februari 2022. Vi ser en ökad osäkerhet i det geopolitiska läget och i den makroekonomiska utvecklingen.

Under 2022 fick vi uppleva skenande inflation och kraftigt stigande räntor. Styrräntan är i skrivande stund på sin högsta nivå på 15 år. Vi fick också erfara att marknaden för finansiering blev svårtillgänglig. Nya marknadsförutsättningar började råda och Magnolia Bostad påverkades givetvis också. Med kostnadsökningar på entreprenader, dyrare finansiering och höjda avkastningskrav har det varit svårt att produktionsstarta nya projekt.

Översyn och effektivisering

För att anpassa oss efter nya förutsättningar har vi under det senaste halvåret arbetat med kostnadsbesparingar och strax efter sommaren genomförde vi personalminskningar.

Under fjärde kvartalet har vi gått vidare med översynen av vår byggrättsportfölj. På grund av fortsatt höga entreprenadkostnader har vi valt att senarelägga produktionsstarten för ett flertal projekt och har även lämnat tillbaka vissa markanvisningar och avbrutit förvärv där det inte funnits förutsättningar för att genomföra projekten enligt plan, totalt omfattande cirka 1 500 byggrätter. Vi har utöver detta även sålt drygt 700 byggrätter.

Vi har negativa värderingseffekter och nedskrivningar dels på grund av högre finansieringskostnader som för med sig högre avkastningskrav dels på grund av högre entreprenadkostnader. Även Hovrättens domar om begränsade hyreshöjningar för nyproducerade lägenheter med presumtionshyror har

påverkat. Vår översyn av byggrättsportföljen ger oss vid slutet av året cirka 18 800 byggrätter. Översynen gör att vi nu har en bättre balanserad byggrättsportfölj för rådande förutsättningar.

Produktionsstarter och bostäder i produktion

Under året produktionsstartade vi cirka 950 bostäder och färdigställde cirka 900 bostäder. Vid slutet av året hade vi cirka 9 300 bostäder i produktion, varav cirka 2 000 bostäder är för egen förvaltning och cirka 7 300 bostäder är sålda till externa köpare. Dessa pågående projekt löper på och kommer att genomföras enligt befintliga tidsplaner.

Framåt

Denna förändrade omvärld med nya marknadsförutsättningar har lett till en avsevärt lägre aktivitet på transaktionsmarknaden och en mycket kraftig inbromsning för nyproduktionen av bostäder i Sverige, vilken vi ännu inte sett den fulla effekten av. Men de grundläggande fundamentala förutsättningarna för vår affär kvarstår. Det finns ett omfattande underskott av bostäder i Sverige och behovet av en fungerande nyproduktion kommer att vara stort för att klara Sveriges ekonomiska och sociala utveckling under kommande år.

Vi har starka och engagerade ägare som ger oss förutsättningar att ta vara på möjligheter i nuvarande marknad. Under kvartalet erhöll vi ytterligare aktieägartillskott på 300 miljoner kronor av vårt ägarbolag HAM Nordic AB. Totalt under året har vi erhållit 700 miljoner kronor i nya kapitaltillskott. Trots en svår obligationsmarknad kunde vi första halvåret emittera ytterligare ett grönt obligationslån och lösa in ett obligationslån före förfall. Hållbarhet i finansiering liksom i projektutveckling ligger som en grund för allt vårt arbete. Vi har enbart gröna obligationer och började under året att även använda gröna byggnadskreditiv.

Jag tror inte att det dröjer alltför länge innan inflationen kommer ner på mer normala nivåer, vilket bör leda till lägre räntor, förbättrade finansieringsmöjligheter, mindre osäkerhet i kostnadsutvecklingen och en generellt ökad investeringsvilja. Detta skulle ge oss bättre förutsättningar att handla upp totalentreprenader på rimliga nivåer och komma i gång med fler nya projekt. Fram till dess arbetar vi med befintliga möjligheter i nuvarande marknad. Vi har en stark marknadsposition och en hög genomförandekapacitet med goda möjligheter att fortsätta utveckla bostäder och nya samhällen även under rådande tuffa marknadsförutsättningar

Jag vill tacka alla mina engagerade medarbetare, våra samarbetspartners och vår styrelse för det gångna året och ser med tillförsikt på framtiden.

21 februari 2023

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Hållbar samhällsutveckling

Magnolia Bostad bidrar till hållbar samhällsutveckling miljömässigt, socialt, affärsetiskt och ekonomiskt. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor är förankrade i FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet och genomsyrar vår livscykelanalys, planering, produktion, förvaltning och finansiering.

Viktiga hållbarhetshändelser oktober-december 2022

- Publicerade vår andra årliga uppföljningsrapport över investerat medel från gröna obligationer.
- Tog fram en strategi för vårt klimatmål som är godkänt av Science Based Targets Initiative.
- Utbildade genom Mitt Liv alla medarbetare i mångfald och inkludering.
- Utförde en miljörevision i projekteringsfas.
- Startade utbildning för medarbetare i 5-punktsprogrammet för hållbart byggande.

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. Ambitionen är att varje år utföra 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	2022
	jan-dec	okt-dec
Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande.		
Färdigställda projekt med klar eller pågående certifiering, antal boenden	901	693
Projekt med planerad certifiering per 31 dec, antal boenden	28 172	28 172
Hållbarhetsrevisioner		
Miljörevisioner, antal	9	1
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 31 dec, mkr	1 425	1 425
Utrymme tillgängligt för nya gröna obligationer enligt vårt gröna ramverk per 31 dec, mkr	1 991	1 991
Total volym grön pool per 31 dec, mkr	3 416	3 416



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	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	569	1 268	349	716
Produktions- och driftskostnader	-795	-1 117	-444	-569
Bruttoresultat	-226	151	-96	147
Central administration	-98	-107	-22	-31
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-193	88	-83	58
- varav driftnetto	13	5	5	3
- varav övriga intäkter och kostnader	-35	-1	-7	10
- varav värdeförändringar	-90	166	-50	75
- varav finansieringskostnader	-96	-44	-33	-13
- varav skatt	14	-41	1	-21
- varav resultat vid avyttring	-	3	-	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-230	128	-34	22
Rörelseresultat	-747	260	-235	196
Finansiella intäkter	19	5	5	3
Finansiella kostnader	-201	-190	-57	-54
Resultat före skatt	-929	75	-288	145
Inkomstskatter	67	-25	7	3
PERIODENS RESULTAT	-863	50	-281	148
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-790	60	-262	145
Innehav utan bestämmande inflytande	-73	-10	-19	3
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-20,89	1,59	-6,93	3,83
Efter utspädningseffekter	-20,89	1,59	-6,93	3,83

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Periodens resultat	-863	50	-281	148
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-863	50	-281	148
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-790	60	-262	145
Innehav utan bestämmande inflytande	-73	-10	-19	3

Resultatkommentarer

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

Rapportperioden 1 januari–31 december 2022

Nettoomsättningen uppgick till 569 mkr (1 268) och rörelse-resultatet uppgick till -747 mkr (260). Resultat före skatt uppgick till -929 mkr (75).

Intäkternas fördelning	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	206	938
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	206	938
Projektleddning	49	59
Hyra	19	19
Fakturering till projekten och övriga intäkter	295	252
Summa intäkter redovisade över tid	363	330
TOTALA INTÄKTER	569	1 268

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 206 mkr (938) och omfattar en projektförsäljning om 60 boenden samt försäljningar av två projekt som utvecklade byggrätter. På byggrätterna planerade man tidigare att utveckla 715 boenden.

Utveckling driftnetto	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	5	12
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	14	7
Hysesintäkter	19	19
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-2	-4
Färdigställda fastigheter	-	-
Projektfastigheter	-9	-8
Driftskostnader	-11	-12
DRIFNETTO	8	7

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -795 mkr (-1 117) och är påverkat av kostnader för avbrutna projekt samt nedskrivningar i projektportföljen. Kostnader för avbrutna projekt uppgår till -86 mkr och övriga nedskrivningar i projektportföljen uppgår till -64 mkr. Projektförsäljningen om 60 boenden samt försäljningen av två utvecklade fastigheter har tillsammans påverkat bruttoresultatet med -15 mkr.

Kostnaderna för central administration har minskat med 9 mkr och uppgår till -98 mkr (-107). Minskningen av kostnaderna beror på att den översyn över fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet har börjat ge effekt.

Resultat från intresseföretag uppgår till -193 mkr (88), främst påverkat av negativa värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under andra halvåret. Inom värdeförändringar redovisas även nedskrivning av projektfastigheten för Södra Häggviks Gårdar i Sollentuna. Därutöver har resultatet påverkats negativt av finansieringskostnader.

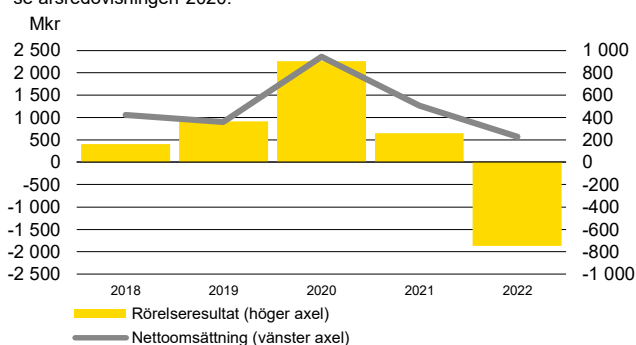
Fördelning resultat från intresseföretag	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Driftnetto	13	5
Övriga intäkter och kostnader	-35	-1
Värdeförändringar, projektutveckling	55	154
Värdeförändringar, övriga	-144	12
Finansieringskostnader	-96	-44
Skatt	14	-41
Resultat vid avyttring	-	3
Totalt	-193	88

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -230 mkr (128) och är främst påverkat av ökade avkastningskrav, stigande projektkostnader samt hovrättens dom avseende presumtionshyra vilket påverkar framtida driftnetton negativt.

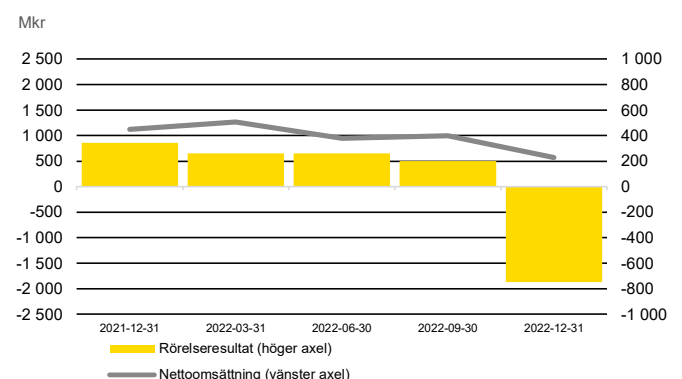
Värdeförändringar	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förändring driftnetto	-88	5
Förändring projektkostnader	-102	-24
Projektutveckling	107	139
Förändring avkastningskrav	-145	13
Försäljning	2	21
Försäljning till JV	-3	-26
Totalt	-230	128

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

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



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -182 mkr (-185). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 8,2 procent jämfört med 6,7 procent vid årsskiftet 2021/2022. Räntetäckningsgraden för helåret 2022 var negativt, jämfört med 0,8 ggr för helåret 2021.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -863 mkr (50) och innehåller 67 mkr (-25) i uppskjuten skatt.

Rapportperioden 1 oktober–31 december 2022

Nettoomsättningen uppgick till 349 mkr (716) och rörelse-resultatet uppgick till -235 mkr (196). Resultat före skatt uppgick till -288 mkr (145).

Intäkternas fördelning	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	244	530
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	244	530
Projektledning	13	25
Hyra	5	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	87	156
Summa intäkter redovisade över tid	105	186
TOTALA INTÄKTER	349	716

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 244 mkr (530). Under kvartalet har ett projekt sålts samt två byggrättsförsäljningar genomförts för att frigöra likviditet. Försäljningarna har tillsammans påverkat kvartalets resultat med -15 mkr.

Produktions- och driftkostnaderna uppgår till -444 mkr (-569) och är påverkat av kostnader för avbrutna projekt om -76 mkr samt övriga nedskrivningar i projektportföljen om -20 mkr.

Kostnader för central administration uppgår till -22 mkr (-31). Minskningen av kostnaderna beror på att den översyn över fasta kostnader och personalstyrkan som genomfördes under tredje kvartalet har börjat ge effekt.

Resultat från intresseföretag uppgår till -83 mkr (58). Under kvartalet har en större nedskrivning av projektfastigheten för Södra Häggviks Gårdar i Sollentuna gjorts vilket påverkar JV-resultatet med -40 mkr. Posten redovisas inom värdeförändringar.

Fördelning resultat från intresseföretag	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Driftnetto	5	3
Övriga intäkter och kostnader	-7	10
Värdeförändringar, projektutveckling	30	65
Värdeförändringar, övriga	-79	10
Finansieringskostnader	-33	-13
Skatt	1	-21
Resultat vid avyttring	-	3
Totalt	-83	58

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till -34 mkr (22) och är främst påverkat av hovrättens dom avseende presumtionshyra vilket påverkar förväntade driftnetton negativt.

Värdeförändringar	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Förändring driftnetto	-45	-
Förändring projektkostnader	-	-25
Projektutveckling	23	19
Förändring avkastningskrav	-13	10
Försäljning	-	17
Försäljning till JV	-	2
Totalt	-34	22

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till -53 mkr (-51). Förändringen beror primärt på stigande räntor och högre räntebärande skulder.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7
Förvaltningsfastigheter	2 489	2 276
Nyttjanderättstillgångar	49	55
Maskiner och inventarier	4	7
Summa materiella anläggningstillgångar	2 541	2 338
Andelar i intresseföretag och joint ventures	515	607
Fordringar hos intresseföretag	192	159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	31
Andra långfristiga fordringar	910	1 179
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 618	1 976
Summa anläggningstillgångar	4 166	4 320
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	1 348	810
Bostadsrätter	4	4
Kundfordringar	17	16
Fordringar hos intresseföretag	149	217
Övriga fordringar	439	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
Likvida medel	772	233
Summa omsättningstillgångar	2 742	1 899
SUMMA TILLGÅNGAR	6 908	6 219

Tillgångar

Koncernens balansomsättning har ökat till 6 908 mkr, jämfört med 6 219 mkr i början av året.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter som innehas för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 2 489 mkr (2 276). Posten är påverkad av fortsatta investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande samt tillträde av projekteten Slagsta Strand i Botkyrka kommun och Bunkeflostrand i Malmö kommun. Posten har vidare påverkats negativt av värdeförändringar samt omklassificeringar till Exploaterings och projektfastigheter som en konsekvens av ändrad bedömning kring vissa projekts inriktning till följd av rådande marknadsläge.

Förvaltningsfastigheter	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Ingående redovisat värde	2 276	1 483
Omklassificeringar	-324	263
Investeringar och förvärv	769	468
Värdeförändringar	-233	155
Försäljning till JV	-	0
Avyttringar	-	-93
Utgående redovisat värde	2 489	2 276

Exploaterings- och projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av perioden till 1 347 mkr (810) till främst till följd av förvärv av projektet Kista Ång i Stockholms kommun, fortsatta investeringar i byggrättsporföljen samt omklassificeringar från Förvaltningsfastigheter. Posten har även påverkats av nedskrivningar av vissa projekt på grund av rådande marknadsläge.

Intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat, främst till följd av negativa värdeförändringar på underliggande fastigheter och uppgår till 515 mkr (607). Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 35 mkr till 341 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.

Magnolia Bostad äger tillsammans med Slättö ett JV-bolag med fyra färdigställda projekt. Projektet Strandblick i Östersund om totalt 216 boenden färdigställdes under 2021, projektet LU:1 i Luleå under första kvartalet 2022 och projekten Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna och Sportflygaren i Örebro färdigställdes under andra kvartalet 2022. Totalt redovisat värde för Magnolia Bostads andel av JV-bolaget uppgår till 89 mkr. Underliggande fastighetsvärde i JV-bolaget uppgår till 1 120 mkr och fastigheternas årliga driftnetto beräknas uppgå till 42 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 Akersberga.

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 i stadsdelen Södra Häggviks Gårdar. 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.

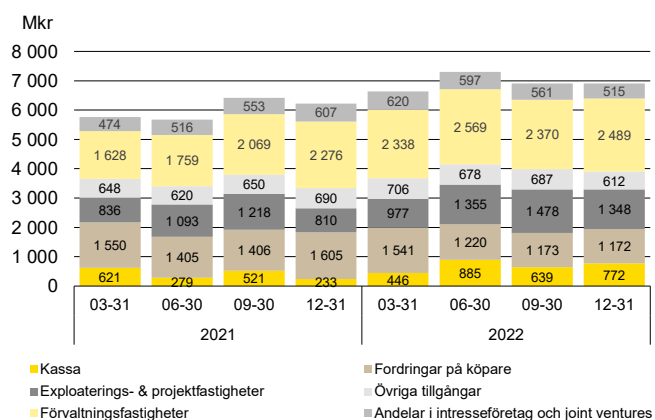
Övriga fordringar

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 349 mkr (1 787) utgör 1 172 mkr (1 605) fordringar på köpare av projekt, främst stora fastighetsbolag. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 370 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 110 mkr (118).

Likvida medel

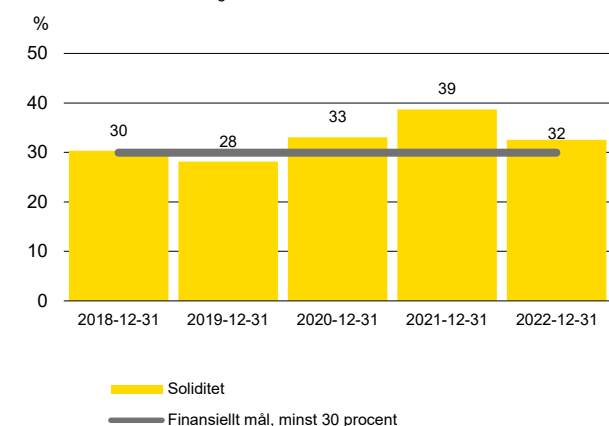
Likvida medel har under året ökat till 772 mkr (233). För mer information, se sid 11 och 13.

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 31 dec	2021 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	1 528	823
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	549	1 342
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 227	2 317
Innehav utan bestämmande inflytande	18	89
Summa eget kapital	2 245	2 406
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	27	94
Långfristiga räntebärande skulder	2 515	2 025
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	22
Långfristig leasingsskuld	36	43
Övriga långfristiga skulder	906	587
Summa långfristiga skulder	3 507	2 771
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	506	130
Kortfristig leasingsskuld	18	16
Leverantörsskulder	33	27
Skulder till intresseföretag	11	24
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	402	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185	171
Summa kortfristiga skulder	1 155	1 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 908	6 219

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2022 till 2 245 mkr (2 406) med en soliditet om 32,5 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 Explorations- 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 1 345 mkr har erhållits. Av koncernens eget kapital är 18 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 miljömässiga 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.

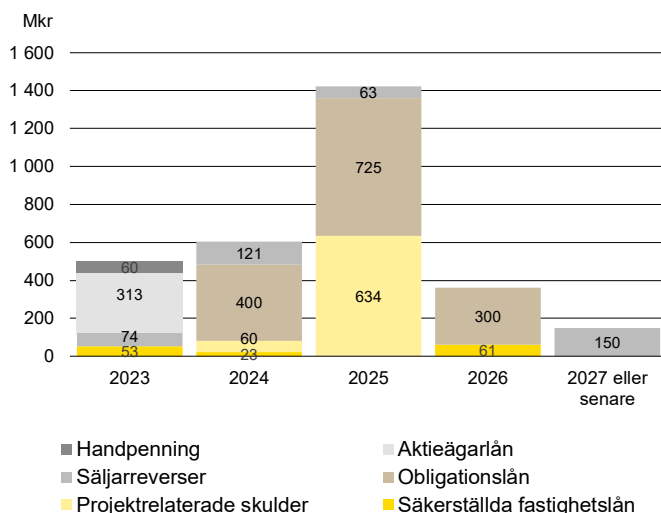
Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt, beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilket produkt som ska utvecklas. Utveckling av fastigheter för förvaltning, forward funding eller bostadsrätter har olika finansieringsbehov. Obligationslån används för att finansiera förädling 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 31 december 2022 till 3 021 mkr (2 155). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 411 mkr (1 259), projektrelaterade skulder om 692 mkr (382), aktieägarlån om 313 mkr (-) och säljarreverser om 408 mkr (285). Resterande räntebärande skulder utgörs av säkerställda fastighetslån om 137 mkr (148), erhållen handpenning om 60 mkr (77). Checkräkningskrediterna 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 2,3 år per den 31 december 2022 jämfört med 2,9 år per den 31 december 2021.

Förfallostruktur



Efter avdrag för likvida medel om 772 mkr (233) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 249 mkr (1 922). Fordringar på köpare uppgår till 1 172 mkr (1 605) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 1 077 mkr (317).

Obligationslån

Per den 31 december 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.

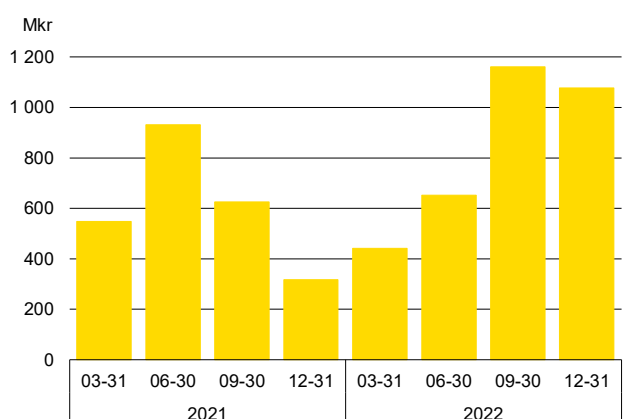
Skillnaden mellan bokfört värde på 1 411 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Stibor uppgick den 31 december 2022 till 2,70 procent, (-0,06) 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 till 1 309 mkr (1 266).

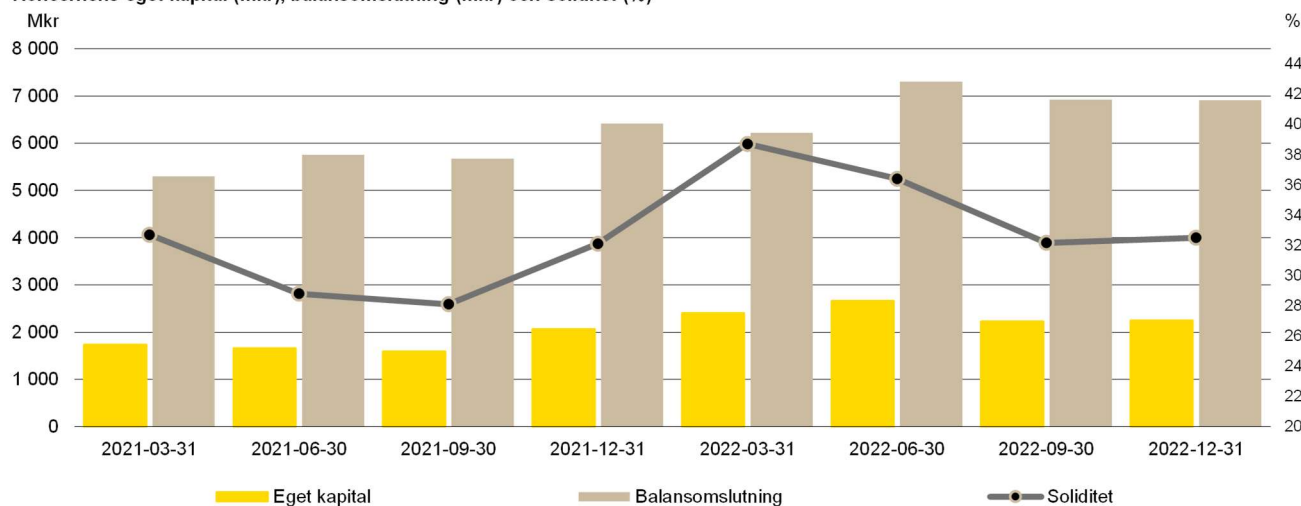
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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
Upptagande av hybridlån	-	640	-	-	-	640
Återköp av teckningsoptioner	-	-4	-	-	-	-4
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3	3	0
Periodens resultat	-	-	-	60	-10	50
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	-	1 345	-	-	-	1 345
Periodens resultat	-	-	-	-790	-73	-863
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	151	1 528	-	549	18	2 245

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-929	75	-288	145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	193	-88	82	-58
Erhållen utdelning från intresseföretag	3	20	3	19
Av- och nedskrivningar av tillgångar	119	27	56	6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	230	-128	35	-22
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	27	-206	-15	-186
Resultat försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	-5	-	-	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	9	12	2	4
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-353	-288	-125	-91
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-571	-432	-300	51
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	641	292	258	43
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-141	123	79	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-423	-306	-87	5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-1	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-395	-394	-83	-202
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-1	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	142	-	142
Investering i finansiella tillgångar	-105	-53	-34	-21
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35	4	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465	-303	-117	-81
Finansieringsverksamheten				
Aktieägartillskott	700	-	300	-
Upptagande av hybridlån	-	640	-	200
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	17	-	-
Återköp av teckningsoptioner	-	-4	-	-4
Upptagna lån	1 004	1 170	133	363
Amortering av låneskulder	-277	-1 229	-95	-770
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-29	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 427	565	338	-211
Periodens kassaflöde	539	-44	133	-287
Likvida medel vid periodens början	233	277	639	521
Likvida medel vid periodens slut	772	233	772	233

Kassaflöde och likvida medel

Periodens kassaflöde uppgick till 539 Mkr. Likvida medel per den 31 december 2022 uppgick till 772 mkr (233). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 726 mkr (123) per den 31 december 2022, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

Kassaflödet under kvartalet uppgick till 133 mkr (-287), främst påverkat av aktieägartillskott och upptagna lån.

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -423 mkr (-306), främst påverkat av periodens resultat, investeringar i projektfastigheter samt erhållna betalningar från köpare. Erhållen likvid från byggrättsförsäljningar under fjärde kvartalet uppgår till 161 mkr och har påverkat kassaflöde från förändringar av rörelsefordringar positivt. Kassaflöde från den löpande verksamheten med återläggning för investeringar i projektfastigheter uppgår till 148 mkr (126).

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 -465 mkr (-303), främst påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -395 mkr (-394) där investeringar i projektet Ängloket i Knivsta kommun uppgår 206 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 1 427 mkr (565), främst påverkat av aktieägartillskott om 700 mkr (-) samt upptagna lån 1 004 mkr (1 170).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022	2021	2022	2021
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Nettoomsättning	29	18	19	3
Summa intäkter	29	18	19	3
Central administration	-51	-49	-12	-10
Rörelseresultat	-22	-31	7	-7
Finansiella intäkter	144	84	42	26
Finansiella kostnader	-141	-162	-39	-59
Resultat efter finansiella poster	-19	-109	10	-40
Koncernbidrag	-67	-3	-67	-3
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-86	-112	-57	-43

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022	2021
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	124	128
Summa anläggningstillgångar	124	128
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	2 943	2 213
Fordringar hos intresseföretag	-	28
Övriga fordringar	4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-
Summa kortfristiga fordringar	2 947	2 242
Kassa och bank	396	59
Summa omsättningstillgångar	3 343	2 301
SUMMA TILLGÅNGAR	3 467	2 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 529	982
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 471	1 337
Summa långfristiga skulder	1 471	1 337
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-
Skulder till koncernföretag	438	90
Övriga kortfristiga skulder	1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	20
Summa kortfristiga skulder	468	110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 467	2 429

Moderbolaget

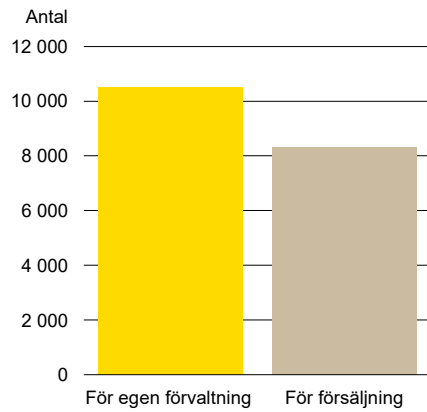
Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -19 mkr (-112).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 44,1 procent (40,4). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 3 467 mkr (2 429). Under perioden har samtliga hybridlån omvandlats till ovillkorade aktieägartillskott samt nya kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott om 700 mkr har erhållits.

Byggrättsportfölj

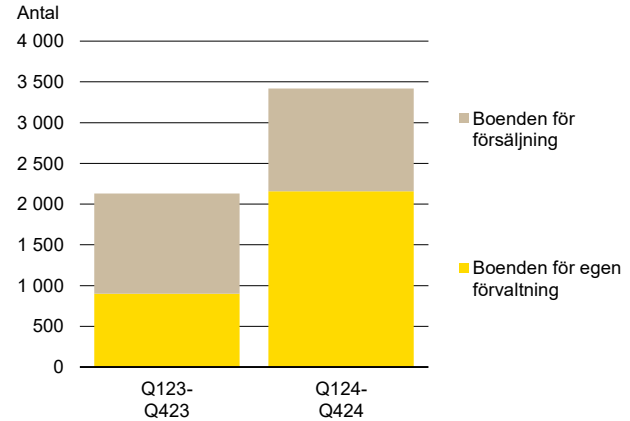
Byggrättsportfölj



Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 18 828 där 10 502 avser boenden för egen förvaltning och 8 326 avser boenden för försäljning. Under året förvärvades 1 690 byggrätter i Stockholm, Göteborg och Skellefteå. Inga förvärv skedde i det fjärde kvartalet.

Under det fjärde kvartalet gjordes en översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för dagens marknadsförutsättningar. Vi har lämnat tillbaka vissa markanvisningar och har valt att avbryta vissa ingångna förvärsavtal, totalt omfattande cirka 1 540 byggrätter, där det inte funnits förutsättningar att genomföra projekten enligt plan. Vi har utöver detta även sålt drygt 710 byggrätter. Portföljen har minskat cirka 11 procent mot slutet av föregående kvartal och 6 mot föregående år.

Produktionsstarter



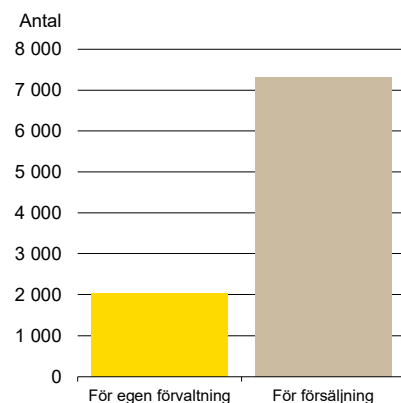
Byggrättsportföljen fylls kontinuerligt på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningen ändras över tid.

Detta är bolagets bästa bedömning över produktionsstarter från byggrättsportföljen per 31 december 2022.

För definition av produktionsstart, se sidan 21.

Boenden under produktion

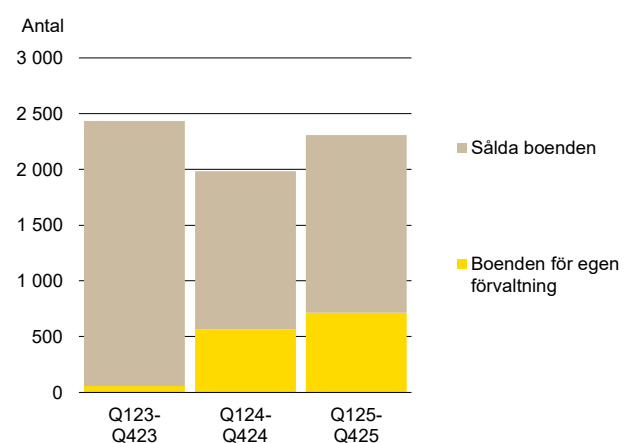
Boenden under produktion



Boenden under produktion uppgår till totalt 9 345 där 2 026 avser boenden för egen förvaltning och 7 319 avser sålda boenden.

Under året produktionsstartades totalt 949 boenden och under det fjärde kvartalet produktionsstartades 60 boenden. Produktionsstarten avser en försäljning av ett samhällsfastighetsprojekt i Nacka.

Färdigställande – tre år framåt, rullande tolv månader



Under året färdigställdes 208 bostäder för egen förvaltning och under det fjärde kvartalet färdigställdes 693 sålda boenden.

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 2 026 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.

Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till 4,9 mdkr, varav ca 1,9 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 0,7 mdkr för de 781 boenden under produktion som ägs genom JV-bolag.

Antal byggstartade boenden för egen förvaltning uppgår till 1 217 boenden. På tolv månader har antal byggstartade boenden för egen förvaltning minskat med 125 boenden vilket förklaras främst av att vi under året färdigställt 901 boenden och inte byggstartat i samma takt. Sista färdigställande för projekt under produktion för egen förvaltning per 31 december 2022 är beräknat till 2029.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Antal ännu ej produktionsstartade byggrätter avsedda för Magnolia Bostads egen förvaltning uppgick per 31 december 2022 till 10 502 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 6,1 mdkr.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Magnolia Bostads andel	2 026
Varav byggstartat	1 217
Varav ej byggstartat	809

Verksamhetsmål

Magnolia Bostads verksamhetsmål är att färdigställa ca 6 000 bostäder för egen förvaltning.

Byggrättsportfölj

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	3 819	0	3 819
Granskning	2 - 4 månader	814	80	894
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	1 112	0	1 112
Lagakraftvunnen detaljplan		2 216	290	2 506
Totalt		10 132	370	10 502

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

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

Byggrättsportföljen per 31 december 2022.

Värde och värdering av fastigheter för egen förvaltning

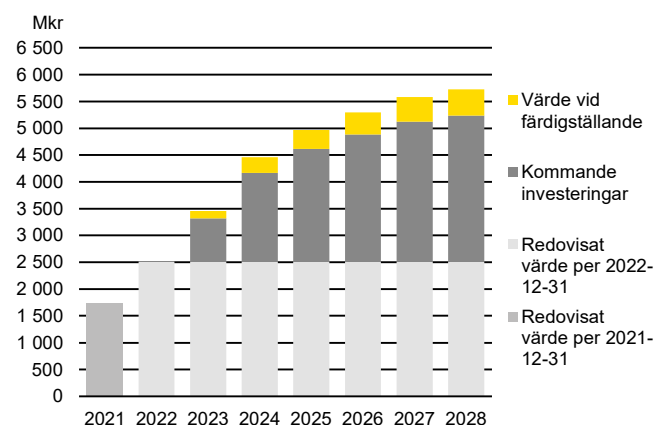
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- 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 färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	384	17 627	688	0	688	31
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 026	90 673	1 828	2 597	4 923	225
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	10 502	551 859	1 798	23 056	30 992	1 453
	12 911	660 158	4 314	25 653	36 603	1 708

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 1 116 mkr för kommande investeringsbehov.

Magnolia Bostads fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 4,9 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,5 mdkr. Totalt, inkluderat JV-partners värde så uppgår bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion till 6,8 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,6 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 bedrivs i JV-bolag.

Värdeförändringar

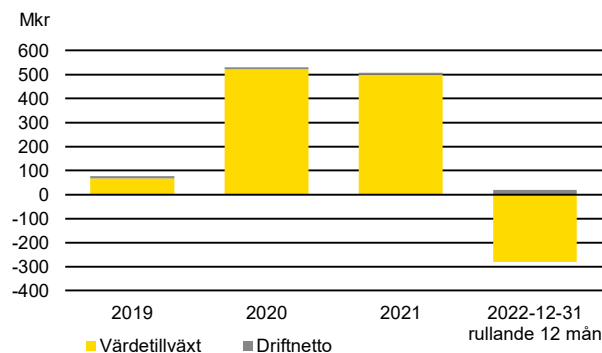
Värdeförändringar rullande tolv månadersperioden 1 januari 2022 - 31 december 2022 på förvaltningsfastigheter inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	-88	2	-86
Förändring projektkostnad	-102	-41	-142
Projektutveckling	106	55	161
Förändring avkastningskrav	-145	-67	-212
Försäljning	1	-	1
Försäljning till JV	-3	-	-3
Värdeförändring	-230	-50	-280

Majoriteten av redovisade värdeförändringar kommer från förändrade projektkostnader och stigande avkastningskrav. Värdeförändring från projektutveckling har under senaste 12 månaderna bidragit med 161 mkr.

Värdetillväxt och driftnetto

Värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter utgör en väsentlig del av rörelseresultatet i och med utvecklingen av fastigheter för egen förvaltning.

Intjäningskapacitet

	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hysesvärde	1 708	31	225	1 453
Vakans	-17	0	-2	-15
Hysesintäkter	1 692	31	223	1 438
Drift- och underhållskostnader	-385	-3	-51	-331
Driftnetto	1 307	28	172	1 107
Finansnetto	-607	-13	-80	-514
Driftnetto efter finansnetto	700	15	92	593

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 skede genom 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

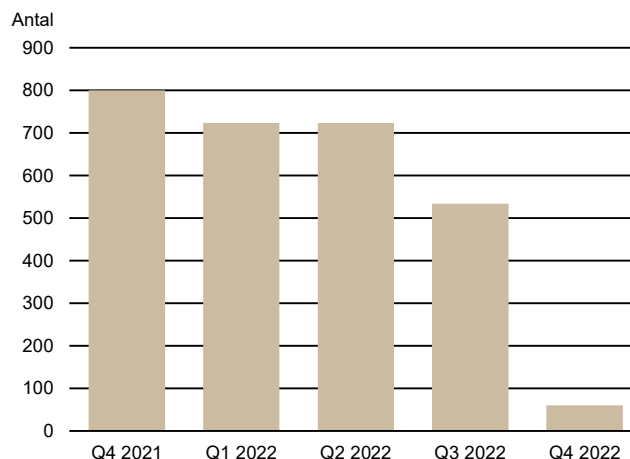
Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen.

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

		HR	BR	SHF + H	Totalt
Tidiga skeden	0 - 36 månader	700	0	0	700
Planuppdrag	18 - 24 månader	1 859	1 136	301	3 296
Granskning	2 - 4 månader	350	231	0	581
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	515	45	74	634
Lagakraftvunnen detaljplan		2 354	705	57	3 116
Totalt		5 778	2 116	432	8 326

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

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

Byggrättsportföljen per 31 december 2022.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Närståendetransaktioner

Koncernen,

Koncernen står under bestämmande inflytande av 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. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -73 mkr är -29 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -41 mkr hänförligt till Videbo Invest AB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 1 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 under det fjärde kvartalet två ovillkorade aktieägartillskott från HAM Nordic AB om 150 mkr vardera. Under hela året uppgår erhållna kapitaltillskott från ägaren till totalt 700 mkr. Under det första kvartalet konverterades samtliga erhållna hybridlån, inklusive ränta på dessa, till ovillkorade aktieägartillskott.

Omfattning och inriktning på övriga närståendetransaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 2021 samt: www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

Utöver de 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 fördröja 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 1 215 mkr (1 315) jämfört med bokfört värde om 1 411 mkr (1 259). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Säsongsvariationer

Magnolia Bostads intäktsredovisning medför att projekt vinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering med specialistfunktioner, Magnolia arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 31 december 2022 av 104 (115) anställda 46 (57) kvinnor och 58 (58) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2021. Per 31 december 2022 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm

den 21 februari 2023, 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			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Nettoomsättning, mkr	349	32	97	91	716	93	52	407
Rörelseresultat, mkr	-235	-427	-62	-23	196	90	-2	-25
Resultat efter skatt, mkr	-281	-433	-109	-39	148	29	-55	-72
Resultat per aktie, kr	-6,93	-10,57	-2,59	-0,79	3,83	0,72	-1,28	-2
Eget kapital, mkr	2 245	2 227	2 660	2 769	2 406	2 092	1 592	1 660
Eget kapital per aktie, kr ¹	58,89	57,88	68,45	71,07	44,34	40,64	39,87	41
Soliditet, %	32,5	32,2	36,4	41,8	38,7	32,1	28,1	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-87	-86	155	-405	5	-6	-130	-172
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-2,3	-2,3	4,1	-10,7	0,1	-0,2	-3,4	-5
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

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 februari 2023 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 långsiktig hållbar samhällsutveckling. Magnolia Bostad ägs av HAM Nordic AB som kontrolleras gemensamt av Holmströmgruppen och fonder samt entiteter som förvaltas och rådgavs av Areim. Bolagets obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på www.magnoliabostad.se.

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se