MAGNOLIA

Årsredovisning
och koncernredovisning
2024-01-01 – 2024-12-31
för Magnolia Bostad AB, 556797-7078



Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	24
Riskhantering	27
Koncernens bokslut	30
Moderbolagets bokslut	35
Tilläggsupplysningar och noter	38
Styrelsens försäkran	63
Revisionsberättelse	64
Flerårsöversikt	68

FASTSTÄLLELSEINTYG
Undertecknad styrelseledamot i Magnolia Bostad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årstämman den 27 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2 juni 2025

Erika Olsén

MAGNOLIA

Magnolia Bostad Årsredovisning 2024



Hitta hem med
Magnolia Bostad

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172445

Innehållsförteckning

Vår verksamhet 3

2024 i korthet 4
VD har ordet 5
Detta är Magnolia Bostad - mål och strategi 6
Affärsmodell 7

Hållbar samhällsutveckling 9

Hållbarhet i utveckling och produktion 10
Vår påverkan på omvärlden och människor 12
Magnolia Bostads erbjudande till sina kunder 13

Projekt och fastigheter 14

Färdigställda projekt 15
Boenden under produktion 16
Byggrättsportfölj 17

Finansiering 18

Koncernens finansiering 19
Projektfinansiering 21

Förvaltningsberättelse och räkenskaper 22

Innehållsförteckning 23
Förvaltningsberättelse 24
Riskhantering 27
Koncernens bokslut 30
Moderbolagets bokslut 35
Tilläggsupplysningar och noter 38
Styrelsens försäkran 63
Revisionsberättelse 64
Flerårsöversikt 68
Alternativa nyckeltal 71

Hållbarhetsrapportering 72

Hållbarhetsstyrning 73
Värdekedja och intressenter 74
Väsentliga områden 75
FN:s globala mål för en hållbar utveckling 76
Hållbarhetsnoter 78
Klimatavtryck 81
GRI-index 83
Revisors yttrande 86

Bolagsstyrningsrapport 87

Bolagsstyrningsrapport 88
Styrelse 91
Ledning och revisor 92
Revisors yttrande 94

Övrig information

Definitioner och förklaringar 95
Viktig information kring antaganden 96
Finansiell kalender 97
Kontakt 97

Magnolia Bostads legala årsredovisning finns på **sidorna 22–63** *och är reviderade av bolagets revisorer.*

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172446

Vår verksamhet

2024 i korthet →
VD har ordet →
Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi →
Affärsmodell →

20250605172447

2024 i korthet

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

Affärsmodell

Resultat januari–december
Nettoomsättningen uppgick till 1 643 mkr (305). Rörelseresultatet uppgick till –976 mkr (-595), varav –244 mkr (-104) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Resultat före skatt uppgick till –1 272 mkr (-871) och resultat efter skatt uppgick till –1 247 mkr (-868).

Försäljningar
Sålde två bostadsfastigheter i Stor-Stockholm, en i Knivsta och en i Upplands-Bro om totalt 524 bostäder, samt två fastigheter på Gotland, en med trygghetsbostäder och en med studentbostäder, om totalt 210 bostäder.

Avyttrade samtliga andelar i JV Magsam, motsvarande 213 bostäder och tecknade avtal om försäljning av samtliga andelar i JV Yard, motsvarande 561 bostäder.

Färdigställda bostäder
Färdigställde 3 541 bostäder, alla var miljöcertifierade eller förberedda för miljöcertifiering. Bolaget har sedan dess bildande 2009 totalt levererat över 13 000 färdigställda bostäder till den svenska marknaden.

Större händelser under året
Genomförde omorganisation och kostnadsbesparingar. Ändrade inriktning mot enbart försäljning vilket resulterade i omklassificering av samtliga förvaltningsfastigheter till exploatering- och projektfastigheter.

Erhöll ovillkorade aktieägartillskott om totalt 183 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

Större händelser efter utgången av 2024
Nytt verksamhetsmål: Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden.

Nytt finansiellt mål: Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.

Emitterade den 11 februari 2025 ett seniort icke säkerställt obligationslån om totalt 825 mkr med förfall februari 2028. Förtida inlösen av bolagets samtliga övriga utestående obligationslån skedde den 20 februari 2025.

Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

Nyckeltal koncernen

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Projektrelaterade		
Antal produktionsstartade boenden under perioden	0	57
Antal sålda boenden under perioden	947	0
Totalt antal boenden under produktion	3 440	7 496
Totalt antal bedömda byggrätter	10 591	14 073
Finansiella		
Förvaltningsfastigheter, mkr	0	3 085
Rörelseresultat, mkr	-976	–595
Soliditet, %	26,2	31,2

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172748

Vårt fokus är utveckling av bostäder för försäljning

2024 i korthet

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

Affärsmodell



Under året färdigställde vi strax över 3 500 bostäder och jag konstaterar stolt att vi på Magnolia Bostad sedan starten 2009 sammanlagt har levererat över 13 000 bostäder till den svenska marknaden.

Året som gått
Resultatmässigt blev 2024 ett tufft år för Magnolia Bostad och vi påverkades negativt av den avvaktande marknaden för nyproduktion av bostäder. Vårt fokus under året har varit att färdigställa och leverera sålda projekt.

För att stärka bolagets likviditet genomförde vi flera fastighetsförsäljningar, både i form av färdigställda bostäder och projekt under pågående produktion samt vissa byggrätter med ett underliggande värde om totalt 2,6 miljarder kronor. Vi genomförde även en omorganisation och kostnadsbesparingar samt ändrade inriktning mot enbart försäljning vilket resulterade i omklassificering av samtliga förvaltningsfastigheter till exploatering- och projektfastigheter.

Början av 2025
Marknaden för obligationer som länge varit utmanande öppnade upp under 2024. Med de förbättrade marknadsförutsättningarna och genom att vi kunde presentera en ny solid affärsplan lyckades vi framgångsrikt emittera ett nytt obligationslån om 825 miljoner kronor i början av 2025. I samband med detta återlöste våra tre tidigare obligationslån om totalt 1 226 miljoner kronor och minskade därigenom vår skuldsättning. Tillsammans

> Vi färdigställde över 3 500 bostäder under 2024

med ytterligare kapitaltillskott från våra ägare skapades en stabil finansiell grund för bolaget. Vi vidtog samtidigt ytterligare kostnadsbesparingar och ersatte våra regionkontor med två centrala enheter, en affärsutvecklingsenhet och en projektutvecklingsenhet. Bolagets verksamhet utgår nu från kontor i Stockholm och Göteborg. Vårt fokus framöver är att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden.

Framåt
Vi ser på framtiden med förnyad optimism. Vi noterar ett större intresse för bostadsprojekt hos investerare, nationella och internationella, och ser en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden för bostäder. Sedan 2016 har vi utvecklat bostäder genom forward funding-affärer tillsammans med institutionella investerare till ett värde av över 26 miljarder kronor och nu ser vi fram emot att fortsätta utveckla och leverera kvalitativa, hållbara och energieffektiva bostäder till våra kunder.

Stockholm i april 2025

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

202506051724 9

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

2024 i korthet
VD har ordet

Affärsmodell

Magnolia Bostad utvecklar attraktiva och hållbara hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter i Sveriges storstadsområden. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Strategi
Vi verkar för en långsiktigt hållbar samhälls-utveckling och väljer orter med långsiktigt goda demografiska förutsättningar.

Vi utvecklar fastigheter för försäljning och produktionsstartar våra projekt i takt med att efterfrågan har säkerställts.

Vi når våra mål genom utveckling av hela samhällen, bostäder och samhällsfastigheter.

Verksamhetsmål
Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstads-områden.

Finansiellt mål
Minst 25 procent soliditet.



Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172509

Affärsmodell

2024 i korthet

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi

Bostadsprojekt utvecklas för försäljning och säljs vanligtvis genom forward-funding i ett tidigt skede. Köpare är oftast kapitalstarka fastighetsaktörer.

Så skapar vi värde

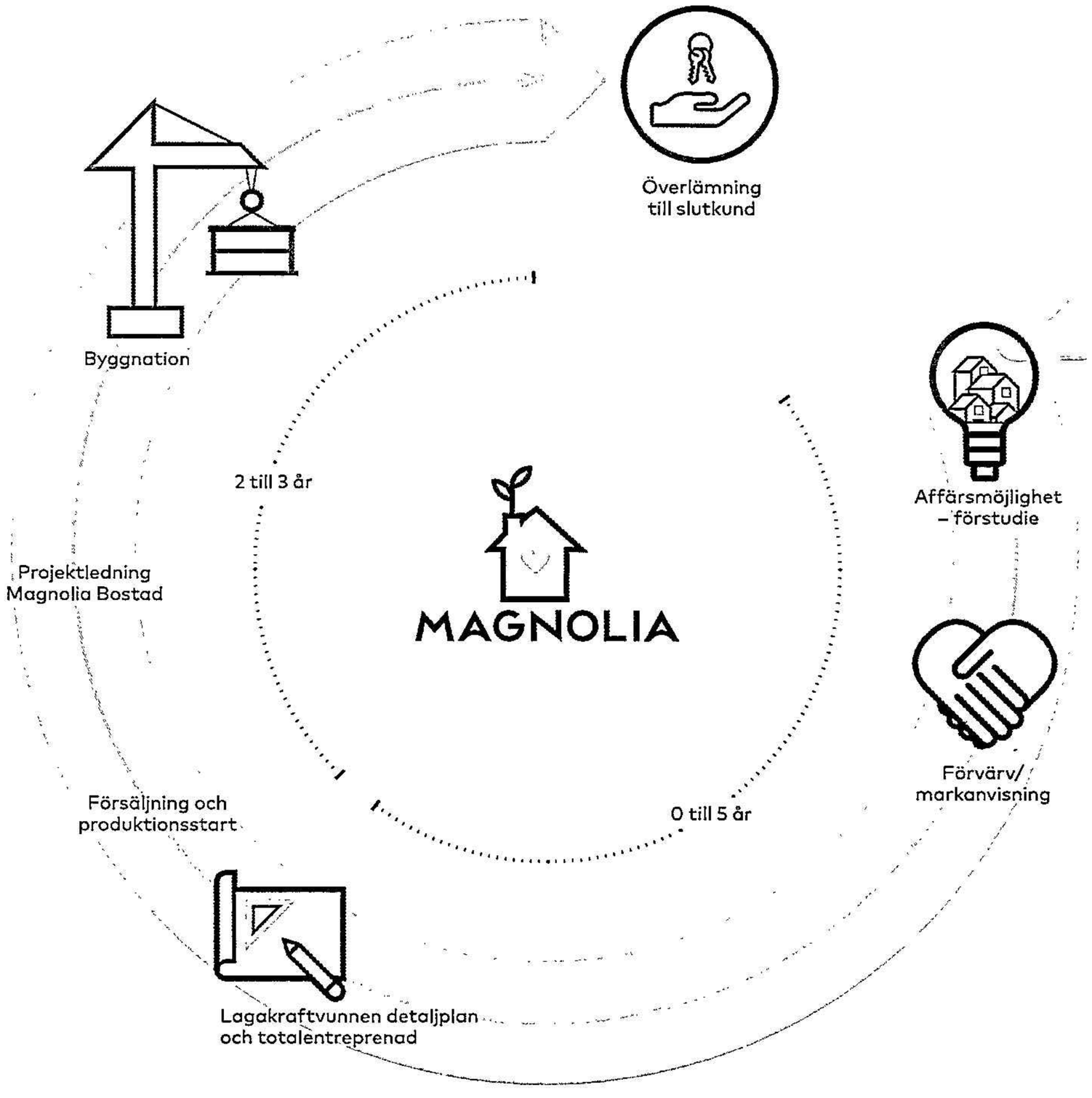
Trygga markförvärv

Vi bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats gör vi förstudier som marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Vi förvärvar vanligtvis mark på en hyresrättskalkyl och utför ett noggrant förarbete där stor hänsyn tas till hållbarhetsaspekter.

Projektutveckling

Efter genomfört förvärv, ofta av byggrätter inom färdiga detaljplaner, utvecklar vi projektet från idé fram till det slutgiltiga färdigställandet. Byggnation upphandlas i form av totalentreprenad. I samarbete med totalentreprenören arbetar vi fram ett kontrakt med bestämt pris och vald miljöcertifiering. Fokus ligger på att skapa goda och trygga bostadsmiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv.

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.



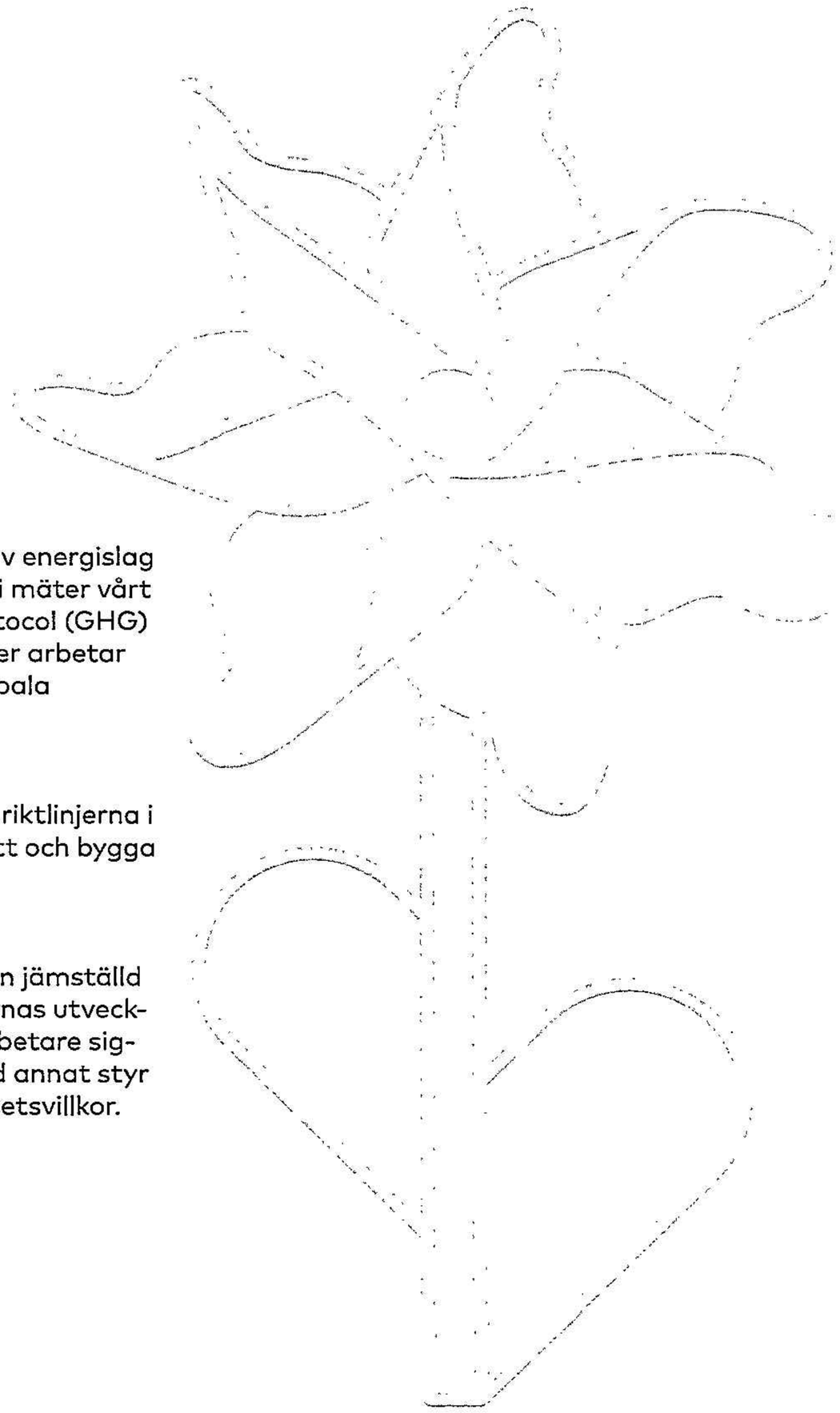
Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172511

2024 i korthet

VD har ordet

Detta är Magnolia Bostad – mål och strategi



Miljöcertifierade bostäder
Vi planerar för att alla bostäder ska certifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard.

Minskad klimatpåverkan
Genom bland annat materialval och val av energislag arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi mäter vårt klimatavtryck enligt Greenhouse gas protocol (GHG) och i samarbete via branschorganisationer arbetar vi för branschens anpassning till FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030.

Trygghet i de samhällen vi utvecklar
Under projekteringen är vi inspirerade av riktlinjerna i BoTryggt2030 i syfte att bygga bort brott och bygga in trygghet.

Medarbetare
Magnolia Bostad strävar efter att vara en jämställd arbetsgivare som värnar om medarbetarnas utveckling, hälsa och säkerhet. Samtliga medarbetare signerar bolagets uppförandekod som bland annat styr affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Värde Magnolia Bostad arbetar för att leverera till sina intressenter

Samhällen och kommuner
Hållbara bostadsområden utvecklade med omsorg om gestaltning, trivsel och trygghet.

Bostadsinvesterare
Effektiva förvaltningsenheter med hög ESG-profil, vilket ger förutsägbara intäkter och driftskostnader.

Partners och leverantörer
Samarbetspartner som med hög kompetens driver projekten från förstudie till färdigställande.

Hyresgäster
Funktionella, trygga och yteffektiva bostäder till hyresgästen där det är lätt att leva hälsosamt och miljömedvetet.

Medarbetare
Attraktiv arbetsgivare som värnar om medarbetarnas utveckling, hälsa och säkerhet.

Ägare och finansiärer
Hållbar avkastning och värdetillväxt.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172252

Hållbar samhällsutveckling



Hållbarhet i utveckling och produktion →

Vår påverkan på omvärlden och människor →

Magnolia Bostads erbjudande →

Transaktion 09222115557340030418 Signerad

20250605172533

Hållbarhet i utveckling och produktion

Vår påverkan på omvärlden och människor

Ett projekts utveckling fram till färdigställande

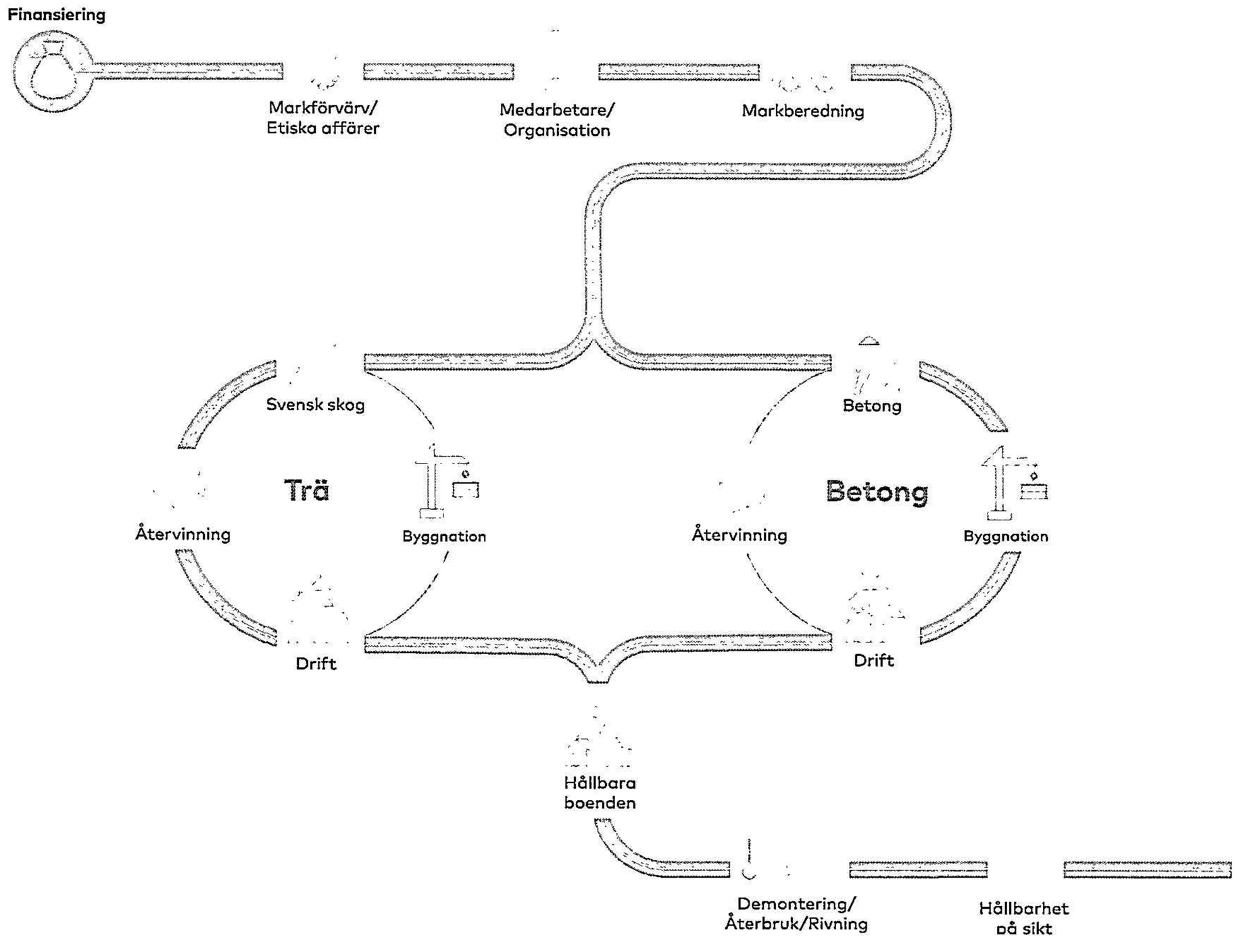
Magnolia Bostad arbetar för att ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling, att vara delaktigt i att driva branschen mot lägre klimatpåverkan och att vara en attraktiv arbetsgivare.

Bygg- och fastighetssektorn svarar för utsläpp av växthusgaser i Sverige på cirka 10,8 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket motsvarar cirka 22 procent av totalt utsläpp av växthusgaser i Sverige.[1] Av dessa står nybyggnad för 21 procent, uppvärmning för 28 procent, fastighetsförvaltning för 24 procent och renovering, om- och tillbyggnad för 28 procent. Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Magnolia Bostad har såsom alla i branschen ett stort ansvar för att minimera utsläpp.

Livscykelperspektiv
Vårt utvecklingsarbete inkluderar redan i ett tidigt skede planer för resurseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. Vi vill skapa förutsättningar för att byggnader och anläggningar ska bli energieffektiva även i förvaltningsskedet.

Vår ambition är att skapa effektiva, flexibla planlösningar och demonterbara konstruktioner för att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll. Vi drar nytta av energieffektiv teknik och hållbara materialval. Vi har även börjat att utvärdera förutsättningar för att tillämpa cirkulära lösningar, det kan till exempel handla om återbruk av material som betong och tegel. För fastigheternas framtida

Ett livscykelperspektiv



[1] Källa: Boverket (2025). Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn. Beräknat på årssiffror från 2022, avrundade procenttal.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172544

Vår påverkan på omvärlden och människor

Ett projekts utveckling fram till färdigställande

drift planerar vi för förnybar energi. Vi planerar för solceller i de flesta av projekten och för laddinfrastruktur för elbilar. Vi planerar även för att de som bor i bostäderna ska kunna välja att göra hållbara val i sin vardag.

Miljöcertifieringar
Alla våra projekt utvecklas för certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. De flesta av de projekt vi utvecklar certifieras med Miljöbyggnad Silver och vi är medlemmar i SGBC (Sweden Green Building Council).

Miljöbyggnad är ett miljöcertifieringssystem för byggnader, och omgivande fastighet, som ska bidra till uppfyllelse av miljömål i Agenda 2030 och EU:s taxonomi för gröna finanser. Indikatorer inom områdena energi och klimat, inomhusmiljö, utomhusmiljö samt cirkularitet används för att bedöma byggnadens och fastighetens prestanda respektive miljöegenskaper.

Omsorg om miljö och boende
Vi utvecklar med omsorg om miljön och människor. För att bygga in trygghet i våra bostäder är vi inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer. I gestaltningen av utemiljöer gör vi vårt bästa för att främja biologisk mångfald samtidigt som vi skapar en miljö där utformningen ska vara inkluderande på flera sätt för alla de som bor i husen.

Magnolia Bostad vill vara en engagerad kraft på de orter där vi verkar och ligga i framkant inom hållbar samhällsutveckling. För oss handlar socialt ansvar om att utgå ifrån människan. Det handlar om att skapa ökad inkludering, trygghet och jämställdhet.

Hållbar finansiering
Att vi utvecklar och bygger hållbart möjliggör även hållbar finansiering.

Lönsam tillväxt
Magnolia Bostad arbetar för hållbar lönsam tillväxt och värde för bolagets ägare.

Attraktiv arbetsgivare
Vi har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med en företagskultur präglad av mångfald där medarbetarna känner sig inkluderade. Vi strävar efter att attrahera, behålla och utveckla talanger.

Affärsetik
Det finns rutiner för hur vi arbetar med affärsetik och hur vi hanterar avsteg från våra riktlinjer och processer.

Samarbeten
Vi samarbetar med andra genom initiativ såsom HS30 och LFM30, med gemensamma mål att reducera klimatpåverkan.

Magnolia Bostad fokuserar på tio av FN:s hållbarhetsmål. Läs på sidorna 76 och 77.



Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172555

Vår påverkan på omvärlden och människor

Bolagets värdekedja sträcker sig från det att vi förvärvar marken, bostäderna byggs och husen förvaltas. Detta innebär att vi har stor möjlighet att påverka omvärlden och människor. Vi grupperar våra aktiviteter inom tre huvudområden; Klimat och Miljö (Produkten), Social påverkan (Människan) och Ansvarsfullt företagande (Bolaget). Genom att använda Bolagets resurser på ett hållbart, effektivt och riskminimerade sätt ska värden skapas för Bolagets intressenter.

Hållbarhet i utveckling och produktion

Magnolia Bostads erbjudande till sina kunder



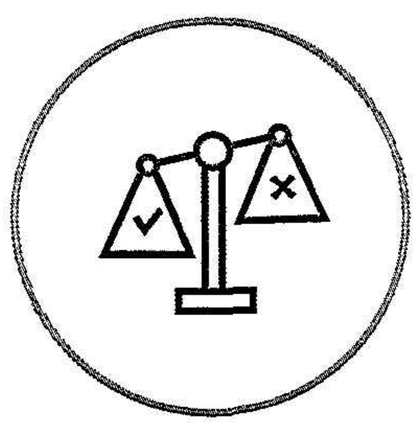
Klimat och Miljö

Magnolia Bostad
- beräknar klimatpåverkan i projekt och bedömer klimatrisker inför uppstart av nya projekt.
- anpassar utvecklingen av nya bostäder efter klimatförändringar och arbetar med att reducera klimatpåverkan.
- planerar för miljöcertifiering i alla projekt.
- genomför miljörevisioner genom extern miljörevisor.
- tar hänsyn till biologisk mångfald och ekosystem.
- är med i utvecklingsarbeten, till exempel för att uppnå större andel cirkulär ekonomi.
- planerar för att boende enkelt ska kunna göra klimatsmarta val i sina bostäder.



Social påverkan

Magnolia Bostad
- bygger in trygghet i de områden vi utvecklar, inspirerade av BoTryggt30s riktlinjer.
- har uppförandekoder för medarbetare, entreprenörer och sponsorpartners.
- värnar om våra medarbetare genom att erbjuda utvecklingsmöjligheter och en trygg arbetsmiljö.



Ansvarsfullt företagande

Magnolia Bostad
- arbetar för att uppnå en hållbar lönsam tillväxt.
- verkar för ett samarbetsklimat utan korruption.
- har rutiner för hur vi arbetar med affärsetik. Ett Etiskt råd finns för att säkerställa hanteringen av anmälda visselblåsningsärenden.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172356

Magnolia Bostads erbjudande till sina kunder

Hållbarhet i utveckling, produktion och finansiering

Vår påverkan på omvärlden och människor

Elenor Engde är biträdande chef Projektutveckling på Magnolia Bostad och har en god överblick över hela projektet fram till färdigställande. Här svarar Elenor på frågor om Magnolia Bostads erbjudande till sina kunder.

Hur ser Magnolia Bostads kunderbjudande ut?
Vi utvecklar bostäder hela vägen från markförvärv till färdiga bostäder. Utvecklingen sker främst av hyresrätter i flerfamiljshus. Våra kunder är större bostadsinvesterare och ställer höga krav på hållbarhet. I utvecklingen tar vi hela byggnadernas livscykel i beaktande. Vi anpassar naturligtvis vårt erbjudande för att tillmötesgå våra kunders specifika önskemål men har alltid högt ställda hållbarhetskrav i våra projekt.

Hur integrerar ni hållbarhetsperspektiv i planeringen av nya flerfamiljshus?
Utvecklingen av våra projekt ska vara lägst enligt i enlighet med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Vi har dessutom definierat skärpta krav på klimatpåverkan i produktionen och vi använder oss av Miljöbyggnads taxonomilinjering för kraven enligt DNSH (do no significant harm), vi bidrar väsentligt genom att utveckla bostäder med låg energiförbrukning.

Är även social hållbarhet en del av ert arbete?
Vårt sociala hållbarhetsarbete i projekten består bland annat av att vi inspirerade av BoTryggt2030:s riktlinjer redan i ritningsstadiet av projekten planerar för att bygga in trygghet, till exempel genom hur gårdar planeras och belysning sätts. Vi arbetar även för mänskliga rättigheter i produktionsskedet genom att ställa krav på våra totalentreprenörer att följa Bankinitiativet.

Hur samarbetar ni med olika intressenter, till exempel kommuner och entreprenörer.
Varje projekt har sina egna förutsättningar, vilket gör att alla samarbeten ser olika ut. Vad gäller entreprenörer så har vi ett tätt samarbete från tidigt skede för att välja rätt lösningar som både blir hållbara och kostnadseffektiva för den aktuella fastigheten. Med kommunerna anpassar vi oss till de förutsättningar som gäller för platsen. Till exempel så finns det i vissa kommuner samverkansorgan mellan fastighetsägare och kommun för att främja social hållbar samhällsutveckling. Vi ansluter oss då till dessa grupperingar och bidrar med vår kompetens och lär oss av andra.

Vilka innovativa lösningar eller teknologier använder ni för att öka hållbarheten i era bostadsprojekt?
Genom materialval och val av energislag arbetar vi för minskad klimatpåverkan. Vi följer den senaste utvecklingen och bidrar till exempel aktivt i ett forskningsprojekt där vi studerar hur man kan återbruka betong.

Vilka utmaningar ser ni när det gäller att balansera hållbarhetsmål med ekonomisk lönsamhet?
Här ser jag ingen motsättning. Hållbarhet är en förutsättning för lönsamhet. Bra och trygga bostadsmiljöer ger minskade vakanser och mindre omflyttning och lägre underhållskostnader. Bättre hus och smarta energieffektiva lösningar ger lägre driftskostnader och därmed en bättre ekonomi i fastigheterna, vilket i sin tur ger ett högre driftnetto och högre värde på fastigheten.



Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172257

Projekt och fastigheter



Färdigställda projekt 2024

Boenden under produktion

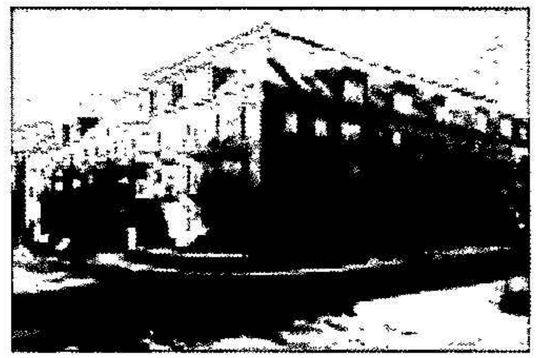
Byggrättsportfölj

20250605172258

Färdigställda projekt 2024

Under 2024 färdigställde Magnolia Bostad 3 541 bostäder. Alla bostäder var certifierade eller planerade för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

Boenden under produktion



Väsjön Norrsätra
Sollentuna, 206 hyresrätter utvecklade i JV med SBB



Lillsidan
Enköping, 189 hyresrätter, köpare Mästerbo



Brygghuset, Ursvik
Sundbyberg, 381 hyresrätter, en förskola samt lokaler, köpare Heimstaden Bostad



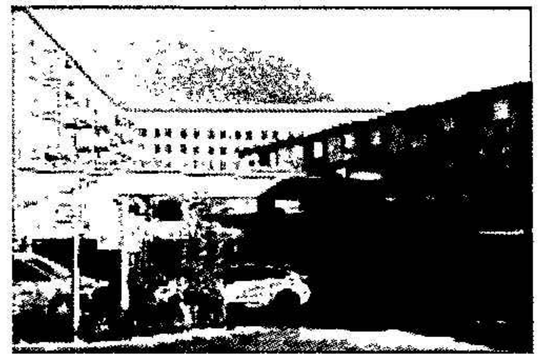
BM 37 Brogårdstaden 2:1:2
Upplands-Bro, 116 hyresrätter utvecklade i JV med Heimstaden Bostad



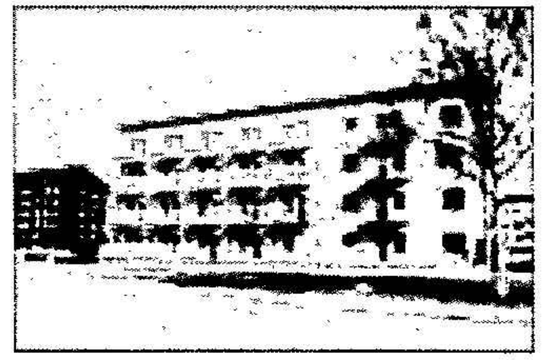
Parstugan, Ursvik
Sundbyberg, 200 hyresrätter och lokaler i éntreplan, köpare CBRE IM



Öresjö Ängar Berget
Borås, 236 hyresrätter, köpare Wikowia



Ferdinand, Spånga
Stockholm, 222 bostäder, hyresrätter, äldrebostäder, LSS-bostäder, hyresrättsradhus och livsmedelsbutik, köpare Heimstaden Bostad



Storfågeln, Erikslid
Skellefteå, 298 hyresrätter, köpare Heimstaden Bostad



BM 36 Brogårdstaden 2:1:1
Upplands-Bro, 333 hyresrätter, köpare NREP



Partille Port
Partille, 231 hyresrätter, köpare Heimstaden Bostad



Råbylund sektion A och B,
Lund, 367 hyresrätter, köpare Heimstaden Bostad

Och dessutom:

- Pollaren, Sundsvall, 262 hyresrätter, köpare Heimstaden Bostad
- Lastkajen, Sundsvall, 98 hyresrätter, köpare Heimstaden Bostad
- Tullholmsviken kvarter 4 och 7, Karlstad, 439 hyresrätter, köpare Trenum
- Ophelias Brygga, Oceanhamnen, Helsingborg, 124 bostadsrätter

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172759

Boenden under produktion

Magnolia Bostad hade 3 440 bostäder under produktion december 2024. Större delen, cirka 75 procent, är sålda bostäder. Vi projektleder sålda projekt fram till färdigställande.

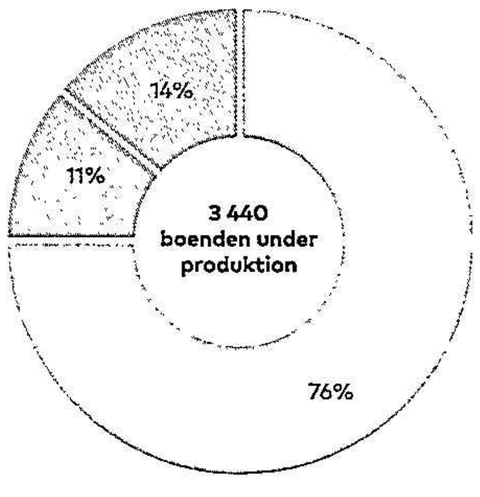
Färdigställda projekt 2024

Byggrättsportfölj

Magnolia Bostad har från dess start 2009 totalt färdigställt över 13 000 bostäder till den svenska marknaden.

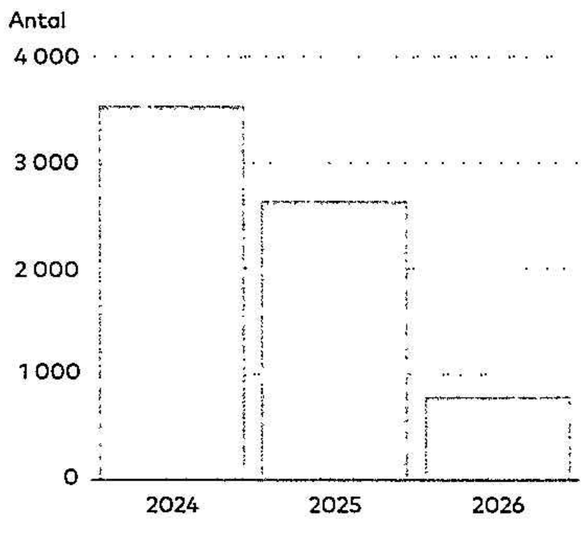
Vi utvecklar alla våra bostäder enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. 2024 färdigställde vi 3 541 bostäder, alla miljöcertifierade eller förberedda för en miljöcertifiering.

Boenden under produktion 24-12-31



- Sålda boenden
- Ej sålda boenden
- Ej sålda boenden, utvecklas genom JV-bolag

Bedömt färdigställande av boenden under produktion



Antal boenden exkluderar JV-partners andel.



Under 2024 färdigställde vi 367 bostäder i ett pågående större projekt i Råbylund i Skåne. Projektet som helhet kommer att erbjuda närmare 800 bostäder. Projektet utvecklas i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172600

Byggrättsportfölj

Färdigställda projekt 2024

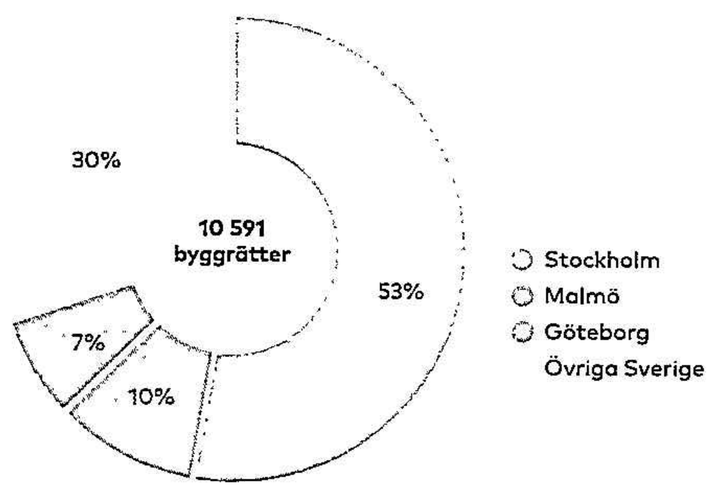
Boenden under produktion ›

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer. Vårt fokus ligger främst på hyresrättsfastigheter.

Antalet påbörjade bostäder i nyproduktion i hela Sverige låg under 2024 på en fortsatt låg nivå och vi produktionsstartade inga projekt under året. Med lägre räntor under 2025 ser vi förutsättningar för en återhämtning av bostadsmarknaden och produktionsstart av nya projekt.

Vår byggrättsportfölj bestod av 10 591 bedömda byggrätter per 31 december 2024, varav cirka 60 procent har lagakraftvunnen detaljplan. Vi har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Byggrättsportfölj per region 24-12-31



Antal byggrätter exkluderar JV-partners andel.



Visionsbild av Projektet Slagsta Strand etapp ett. Totalt omfattar projektet tre etapper med totalt 520 hyresrättsbostäder och en etapp bestående av 12 radhus. Projektet planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172612

Finansiering

Koncernens finansiering →
Projektfinansiering →

MAGNOLIA
Transaktion 11957544030413
20250603172626

Koncernens finansiering

Projektfinansiering

Huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till attraktiva villkor med avseende på hållbarhet, pris, ränterisk och struktur. Finansieringsverksamheten bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer.

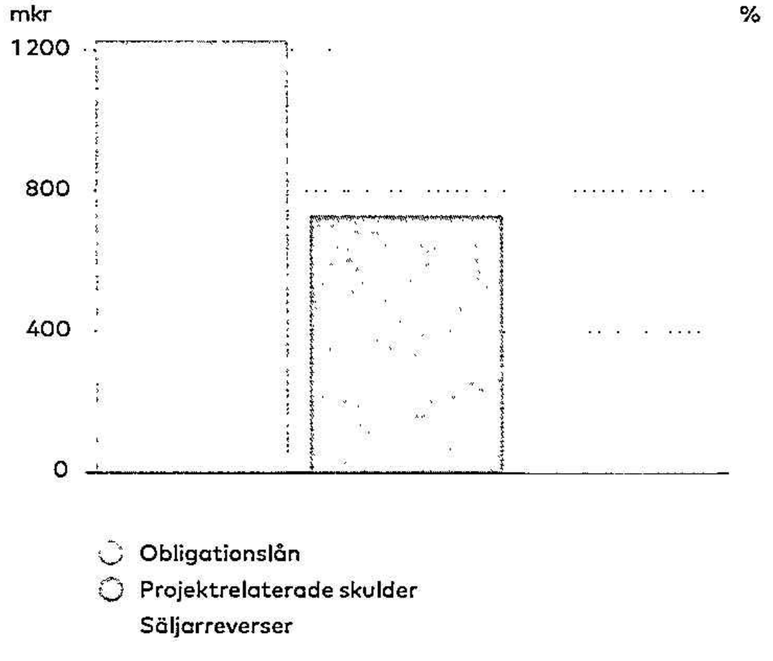
Vi arbetar för att uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med jämn förfallostruktur och minsta möjliga riskexponering. Finansiering behövs redan under den initiala utvecklingsfasen, där kapital krävs till markförvärv och förädlingsarbete.

Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om. I de fall vi köper en fastighet som inte har detaljplan kan planarbete och fastighetsombildning ta flera år. Fastigheter som förvärvas med lagakraftvunnen detaljplan kan däremot ofta produktionsstartas inom kort, ibland i direkt anslutning till förvärvet.

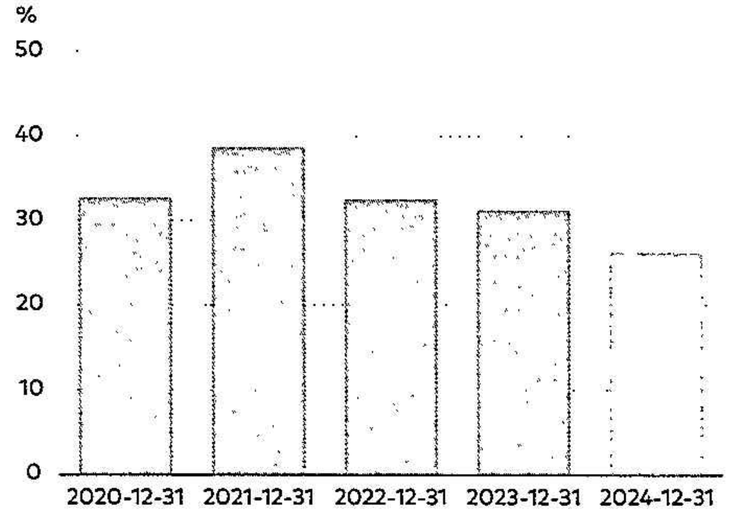
Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter och för andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten. Markförvärv finansieras initialt med Magnolia Bostads revolverande kreditfacilitet eller säljarreverser. Tillträdda fastigheter finansieras vanligtvis med olika projektrelaterade lån.

Nyckeltal finansiering, 31 december	2024	2023
Eget kapital, mkr	914	1 978
Likvida medel, mkr	128	331
Räntebärande skulder, mkr	2 164	3 199
Outnyttjade krediter, mkr	235	358
Kassaflöde, löpande verksamheten, mkr	-221	–427
Kassaflöde investeringsverksamheten, mkr	63	–753
Kassaflöde finansieringsverksamheten, mkr	-45	737
Soliditet, %	26,2	31,2
Finansnetto, mkr	-296	–276
Genomsnittlig ränta, %	9,3	9,8
Genomsnittlig kapitalbindningstid (exklusive handpenningar), antal år	0,8	1,6

Upplåningsform 2024-12-31



Soliditet, procent, 2024-12-31



Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172631

Projektfinansiering

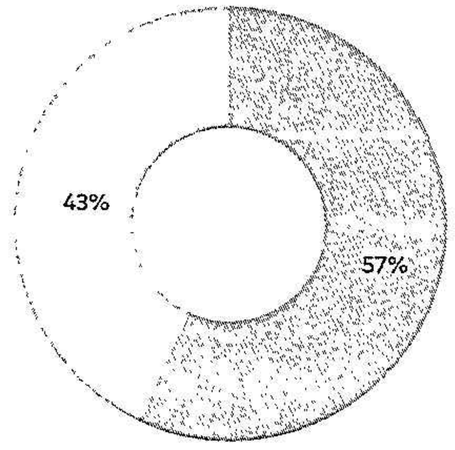
Koncernens finansiering per den 31 december 2024
Huvuddelen av de räntebärande skulderna utgjordes av obligationslån med ett redovisat värde om 1 228 miljoner kronor 31 december 2024. Utöver obligationslånen bestod Magnolia Bostads räntebärande skulder av projektrelaterade skulder om 731 mkr och säljarreverser om 205 mkr. Magnolia Bostad hade även olika RCF (korta flexibla kreditfaciliteter) om 235 mkr per den 31 december 2024 varav 157 mkr avser outnyttjade byggnadskreditiv.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 9,3 procent jämfört med 9,8 procent vid årsskiftet 2023. Kapitalbindning, exklusive handpenningar, uppgick till 0,8 år per 31 december 2024, jämfört med 1,6 år per 31 december 2023. Soliditeten per 31 december 2024 uppgick till 26,2 procent.

Genom att arbeta långsiktigt med banker och andra kreditgivare, påbörjas refinansieringsarbete för större lån senast nio månader före förfall.

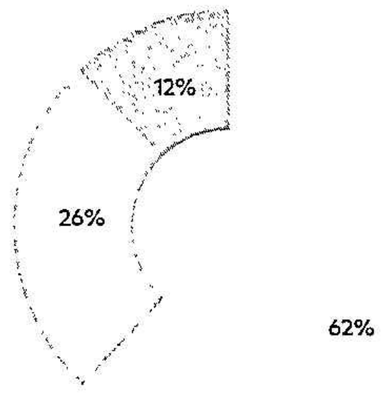
Händelser efter utgången av 2024
Magnolia Bostad emitterade den 11 februari 2025 ett seniort icke säkerställt obligationslån om totalt 825 mkr med förfall februari 2028. Obligationerna löper med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 8,75 procent per år. Förtida inlösen av bolagets samtliga övriga utestående obligationslån skedde den 20 februari 2025.

Säkerställning av krediter 2024-12-31



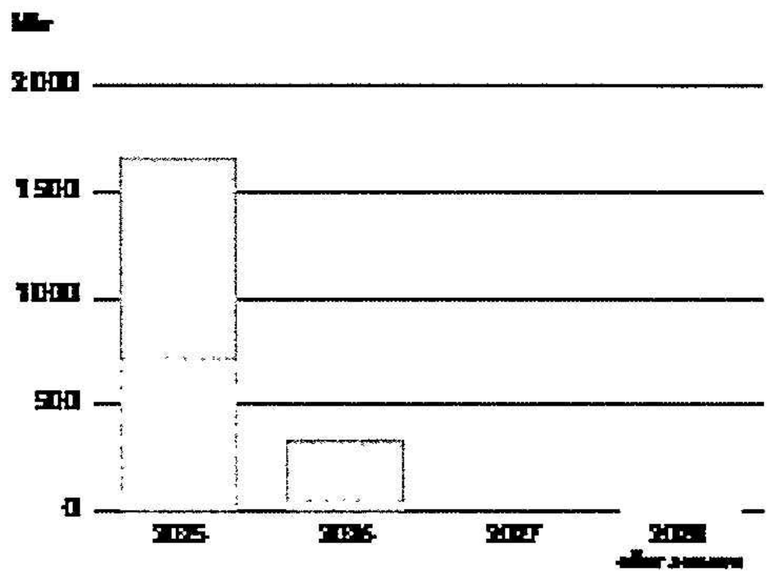
Icke säkerställda krediter
Säkerställda krediter

Kapitalförsörjning 2024-12-31



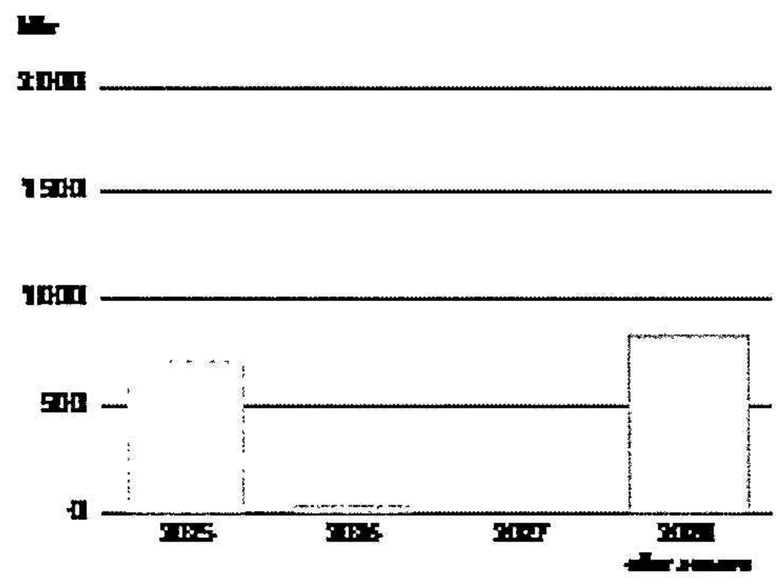
Räntebärande skulder
Eget kapital
Övriga skulder

Förfallostruktur skuld 2024-12-31



Projektrelaterade skulder
Obligationslån
Säljarreverser

Förfallostruktur skuld efter nytt obligationslån



Projektrelaterade skulder
Obligationslån
Säljarreverser

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172641

Projektfinansiering

Tyngdpunkten av finansieringsbehovet ligger på tiden fram tills Magnolia Bostad frånträder projektet, se bild till höger. Denna tidpunkt ligger före projekten blir byggda eftersom projekten vanligtvis säljs på forward funding. Efter frånträdet övergår finansieringsansvaret för projektet till köparen.

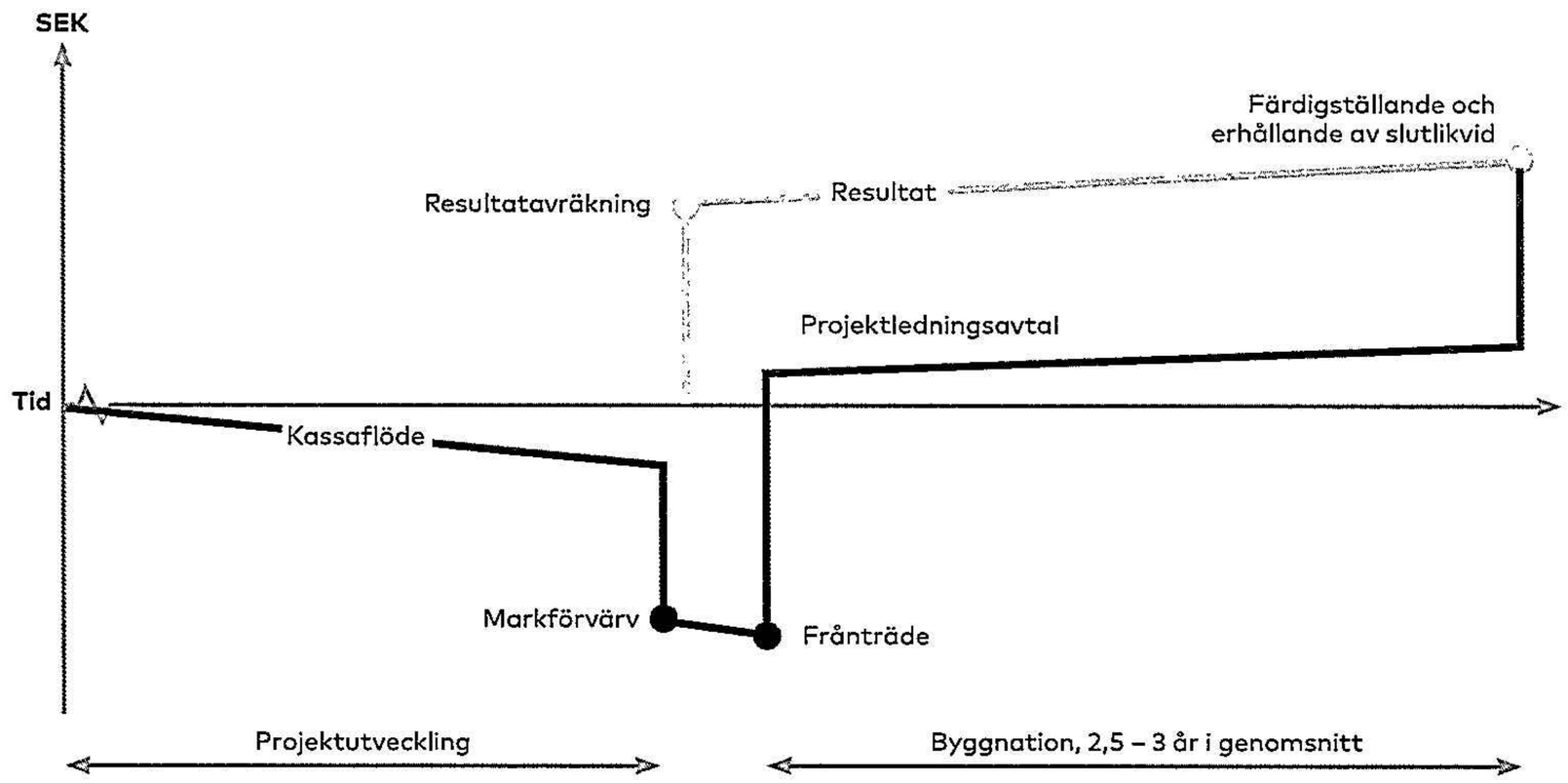
Koncernens finansiering

Magnolia Bostad har för perioden efter frånträdet i regel ett projektledningsavtal med köparen, vilket löper tills dess att fastigheten är färdigställd. Projektledningsarbetet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden. Vid färdigställande av fastigheten erhåller Magnolia Bostad slutlikviden.

Försäljning och resultatavräkning sker då bindande köpeavtal och lagakraftvunnen detaljplan finns samt totalentreprenad tecknats.

Tidpunkten för Magnolia Bostads frånträde är ofta vid erhållande av bygglov eller då avstyckning av fastigheten vinner laga kraft. Tiden mellan resultatavräkning och legalt frånträde kan därför variera från projekt till projekt. Vanligen sker frånträdet två till sex månader efter avtalsdagen.

Schematisk bild över kassaflöde och resultat i Magnolia Bostads projekt som utvecklas för försäljning.



Illustrationen avser inte att ge någon indikation om lönsamheten i ett projekt.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172653

Förvaltningsberättelse och räkenskaper

Innehållsförteckning →
Förvaltningsberättelse →
Koncernens bokslut →
Moderbolagets bokslut →
Tilläggsupplysningar och noter →
Styrelsens försäkran →
Revisionsberättelse →
Flerårsöversikt →
Alternativa nyckeltal →



20250605172666

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse 24
Riskhantering 27

Koncernens bokslut

Koncernens resultaträkning 30
Koncernens rapport över totalresultat 30
Koncernens rapport över finansiell ställning 31
Koncernens kassaflödesanalys 33
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 34

Moderbolagets bokslut

Moderbolagets resultaträkning 35
Moderbolagets rapport över totalresultat 35
Moderbolagets balansräkning 35
Moderbolagets kassaflödesanalys 36
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 37

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper 38
Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar 43
Not 3 Finansiella risker och finanspolicy 44
Not 4 Koncernens sammansättning 47
Not 5 Nettoomsättning 48
Not 6 Leasing – leasegivare 48
Not 7 Leasing – leasetagare 49
Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 49
Not 9 Ersättningar till anställda 50
Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures 51
Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag 51
Not 12 Finansiella intäkter 52
Not 13 Finansiella kostnader 52
Not 14 Skatt på årets resultat 52
Not 15 Övriga immateriella tillgångar 53
Not 16 Maskiner och inventarier 53
Not 17 Förvaltningsfastigheter 53
Not 18 Andelar i intresseföretag och joint ventures 54
Not 19 Andra långfristiga fordringar 56
Not 20 Exploaterings- och projektfastigheter 56
Not 21 Kundfordringar 57
Not 22 Övriga fordringar 57
Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 58
Not 24 Likvida medel 58
Not 25 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 58
Not 26 Uppskjuten skatt 59
Not 27 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder 59
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 60
Not 29 Ställda säkerheter 60
Not 30 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden 60
Not 31 Andelar i koncernföretag 61
Not 32 Närstående 61
Not 33 Händelser efter balansdagen 62

Styrelsens försäkran 63

Revisionsberättelse 64

Flerårsöversikt 68

Alternativa nyckeltal 71

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172677

Förvaltningsberättelse

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Styrelsen och verkställande direktören för Magnolia Bostad AB (publ), org.nr. 556797-7078, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Allmänt om verksamheten
Moderbolaget
Moderbolaget Magnolia Bostad AB (publ) med säte i Stockholm har en anställd och bedriver verksamhet genom att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen.

Koncernen
Koncernen har 50 anställda och bedriver verksamhet inom bostadsbranschen avseende bostads- och hyresrätter samt samhällsfastigheter. Produktionen upphandlas externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen
Koncernen har under året avyttrat ett flertal fastigheter i syfte att skapa likviditet för att hantera skuldförfall. Antal sålda boenden uppgår till 947 (0).

Erhöll ovillkorade aktieägartillskott om 183 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

Implementerat ny strategisk inriktning mot försäljning vilket resulterat i omklassificering av samtliga förvaltningsfastigheter till exploatering- och projektfastigheter.

Ekonomisk översikt

Belopp i mkr om inte annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 643	305	569	1 268	2 358
Bruttoresultat	–580	–147	–226	151	594
Rörelseresultat	–976	–595	–747	260	906
Resultat efter finansiella poster	–1 272	–871	–929	75	725
Årets resultat	–1 247	–868	–863	50	688
Balansomslutning	3 489	6 350	6 908	6 219	5 297
Eget kapital	914	1 978	2 245	2 406	1 733
Soliditet, %	26,2	31,2	32,5	38,7	32,7
Utdelning per aktie, kr [1]	0	0	0	0	0
Antal utestående aktier före utspädning, st	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

[1] Avser styrelsen förslag till utdelning för respektive verksamhetsår.

För information om alternativa nyckeltal se **sidan 71.**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172683

Innehållsförteckning

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Affärsidé, mål och strategi
Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som utvecklar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Verksamhetsmål
Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden.

Finansiellt mål
Soliditeten för koncernen ska uppgå till minst 25 procent. Soliditeten vid utgången av året uppgick till 26,2% (31,2%).

Magnolia Bostad är per den 31 december 2024 verksamt inom områdena hyresrätt, bostadsrätt och samhällsfastigheter. Utveckling ska ske i storstadsområden med långsiktigt goda demografiska förutsättningar. Produktionsstart sker i takt med att efterfrågan säkerställts.

Legal struktur
Magnolia Bostad-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2024 av 269 bolag (284).

Organisation
Magnolia Bostads organisation är per 31 december indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Centrala funktioner och Finans. Koncernen består av 50 anställda, 17 kvinnor och 33 män vid kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Hållbarhet
Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga projekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska vara hållbara idag och i generationer framåt. Därför har bolaget ett tydligt fokus på hållbara materialval och social trygghet. En grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet är att agera långsiktigt kring hållbarhet och integrera frågorna i varje del av verksamheten. I enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024 för ÅRL 6 kap 11§ har Magnolia Bostad AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på **sidorna 9-13** och **72-85.**

Ägarförhållanden
Magnolia Bostad AB ägs av HAM Nordic AB, org.nr. 556980-2183, vilket kontrolleras av fonder och entiteter som förvaltas och rådges av Areim AB.

Resultat, finansiell ställning och kassaflöde
Koncernen
Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgår till 1 643 mkr (305) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har under året vinstavräknat 947 boenden (0).

Kostnader för central administration har ökat till följd av kostnader relaterade till omstrukturering och uppgår till –82 mkr (–76).

Rörelseresultatet uppgår till –976 mkr (–595) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om –244 mkr (–104).

Finansnettot uppgår till –296 mkr (–276) påverkat av kostnader relaterade till förlängning av obligationslån.

Resultat efter skatt för helåret uppgår till –1 247 mkr (–868). Periodens skatt uppgår till 25 mkr (3) och består av uppskjuten skatt för temporära skillnader på förvaltningsfastigheter samt upplösning av tidigare aktiverade underskottsavdrag.

Balansomslutningen har minskat med 2 861 mkr till 3 489 mkr (6 350) till följd av avyttrade fastigheter.

Koncernens eget kapital uppgår per den 31 december 2024 till 914 mkr (1 978) med en soliditet om 26,2 procent (31,2). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 0 mkr (–64). Under året har minoritesägares ägarandel i Magnolia Holding 4 AB minskat till följd av en nyemission.

Den totala räntebärande låneskulden uppgår per den 31 december 2024 till 2 164 mkr (3 199). Vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 9,3 procent (9,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 0,8 år (1,6) per den 31 december 2024.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till –221 mkr (–427), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 63 mkr (–753) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till –45 mkr (737). Likvida medel per den 31 december 2024 uppgår till 128 mkr (331). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 235 mkr (358).

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

202506051726 9

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Moderbolaget
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till –696 mkr (–26). Balansomslutningen uppgår till 2 853 mkr (3 754). Soliditeten i moderbolaget var 56,1 procent (57,6).

Projektportföljen
Det totala antalet bedömda byggrätter i portföljen uppgick per den 31 december 2024 till 10 591 (14 073). Under 2024 såldes 947 (0) boenden. Under året har 3 541 bostäder färdigställts jämfört med 1 902 bostäder föregående år.

Revisorer
Vid årsstämman den 25 april 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete
Magnolia Bostad är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaqs regelverk för emittenter samt ytterligare tillämpliga lagar och regelverk.

Ordinarie årsstämma 2024 ägde rum den 25 april. Vid stämman närvarade 1 aktieägare (1) som representerade 100 procent av rösterna (100).

Årsstämman 2024 beslutade bland annat om följande:
- Fastställande av resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2023 samt vinstdisposition.
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören för räkenskapsåret 2023.
- Fastställande av ersättning till revisorer samt att inget styrelsearvode ska utgå till styrelseledamöterna.
- Omval av styrelseledamöterna Erika Olsén, Johan Bengtsson och Therese Rattik. Omval av Martin Svensson och Anders Lif samt nyval av Henrik Brinck Landelius som styrelsesuppleanter.
- Erika Olsén valdes till styrelseordförande.
- Omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor. Till huvudansvarig revisor har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.

Alla val gjordes för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Den 8 november hölls extra bolagsstämma där huvudansvarig revisor ändrades till Katrine Söderberg till följd av rotationsregler.

Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, ordföranden och den verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsens arbete följer en årlig mötesplan med fast struktur för dagordning vid varje styrelsemöte. Vid styrelsemötena deltar vid behov tjänstemän i bolaget som föredragande. Magnolia Bostads bolagsstyrning och styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten.

Händelser efter periodens utgång
• Emitterade ett obligationslån bestående av seniora icke säkerställda obligationer om 825 mkr. Förtida inlösen av samtliga övriga utestående obligationer om totalt 1 226 mkr skedde den 20 februari 2025.

• Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

• Publicerade nytt verksamhetsmål och finansiellt mål:
-Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer.
-Soliditeten ska uppgå till minst 25%.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står, kronor:	
Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	2 015 319 622
Årets resultat	–745 227 236
Summa	**1 450 416 245**
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	1 450 416 245
Summa	**1 450 416 245**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172720

Innehållsförteckning
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Riskhantering

Magnolia Bostad beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av affärsinriktning, affärsbeslut och i sina rutiner.

Det är bolagets uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Magnolia Bostads risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

Riskvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av sannolikheten för att risken inträffar och påverkan om risken inträffar.

Omvärldsrisker

Klimatförändringar
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till att det blir svårare/omöjligt att bygga på vissa platser eller att samhällen behöver utvecklas på ett annat sätt. Projekt riskerar att bli dyrare att försäkra eller finansiera. Klimatförändringar påverkar oss med fysiska risker både akut och långsiktigt, såsom extremväder till risk för havsvattenhöjning. Omställningsrisker påverkar genom ökade kostnader eller resursbrist till följd, se Resursbrist under Omvärldsrisker.

Hantering: Bolaget analyserar idag faktorer kopplade till klimat som behöver utredas i projekten.

Konkurrens
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Magnolia Bostad verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrenterna kan komma att bli fler och starkare i framtiden, till exempel på grund av sammanslagningar, nya strategier och/eller stärkta finansiella möjligheter.

Hantering: Genom konkurrensanalyser på såväl regional som lokal nivå, samt genom att ständigt eftersträva förädling av den egna affärsmodellen.

Legala risker
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Verksamheten regleras av ett stort antal lagar och regelverk såväl som av olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Förutom att dessa kan ändras är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.

Hantering: Tillsammans med bolagets juridiska rådgivare följs utvecklingen och bevakas ändringar i lagar. Bolaget följer den rättspraxis som rör bolagets verksamhetsområden. Dessutom sker en löpande dialog med kommuner och myndigheter.

Makroekonomiska faktorer
Riskvärdering: hög
Beskrivning: Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, produktionstakt med mera.

Hantering: Genom löpande omvärldsanalys och affärsplanering av vilka kommuner och stadsdelar som har gynnsamma respektive ogynnsamma framtidsförutsättningar smat genom att låsa kommersiella villkor tidigt.

Möjlighet att få avsättning för projekt
Riskvärdering: hög
Beskrivning: Verksamheten består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i Sveriges tillväxtorter. Magnolia Bostad är beroende av sin förmåga att möta marknadens efterfrågan för att framgångsrikt kunna avyttra projekt.

Hantering: Genom kontinuerlig marknadsanalys, regler för när produktion får påbörjas och etappindelning av projekt.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172717

Innehållsförteckning

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Planprocess risk
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Risk för att bolaget inte kan erhålla eller erhåller kraftigt försenad detaljplan för byggnation av bostäder i ingångna avtal om förvärv av mark.

Hantering: Markförhållanden inklusive speciella förhållanden som dagvattenrening, sällsynt djurliv, arkeologiska fynd, miljöaspekter med mera kan stoppa planer eller fördyra. Noggrann due diligence och avtal med förbehåll för motsvarande risker minskar exponeringen. Risker på politisk och tjänstemannanivå är främst risk för tidsförskjutning men kan även påverka om plan erhålls. Nätverk och goda relationer med kommuner kan minska riskerna.

Resursbrist
Riskvärdering: hög
Beskrivning: Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden samt olika externa hot kan förorsaka stigande byggpriser och problem med att säkra produktionsresurser. Även kommunerna riskerar att drabbas av resursbrist, något som kan komma att medföra längre handläggningstider när det gäller planprocesser och kommunala bostadsprojekt.

Hantering: Affärsmodellen säkerställer i stor utsträckning intäkter före projektstart och kostnaderna upphandlas som totalentreprenader till fast pris. Bolaget arbetar med olika typer av garantilösningar och med långsiktiga samarbeten med partners och kan därför tidigt binda upp nödvändiga resurser.

Sänkta värderingar på fastigheter
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Risk att marknadsvärde av exploateringsfastigheter på balansräkningen är lägre än bokfört värde.

Hantering: Vid indikation på värdenedgång görs nedskrivningsprövning. Om nettoförsäljningsvärdet understiger bokfört värde sker en nedskrivning.

Operativa risker

Affärsmodeller och projekt
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Verksamheten består främst av fastighetsutvecklingsprojekt varför en förutsättning är att de kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Hantering: Projekten är baserade på genomarbetade ekonomiska kalkyler i projektstyrningssystem som löpande följs upp. Prisrisken hanteras genom att affärsmodellen i stor utsträckning säkerställer intäkter före projektstart, samt att kostnaderna i stor utsträckning upphandlas till fast pris.

Felaktig arbetsbelastning och ohälsa
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Felaktig arbetsbelastning kan leda till ohälsa och stressrelaterade sjukdomar.

Hantering: Företaget arbetar förebyggande genom samtal och korrigering av arbetsbelastning och genom att alla chefer genomgår en arbetsmiljöutbildning. Alla anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring och en rehabiliteringsförsäkring. För att främja hälsa och välmående erbjuds alla medarbetare friskvårdsbidrag och gemensam gruppträning.

Korruption
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Ett oetiskt agerande eller en dålig hantering av affärsetiska risker kan skada bolaget både operativt, finansiellt och ryktesmässigt.

Hantering: Magnolia Bostad har nolltolerans vad gäller mutor och korruption och bolagets uppförandekod innehåller tydliga riktlinjer och krav mot detta.

Uppförandekoden ingår som en del av introduktionsutbildningen för nyanställda, vilka också bekräftar genom signering att de tagit del av koden. Uppförandekoden speglar bolagets värderingar och innehåller de riktlinjer och krav bolaget ställer på samtliga medarbetare och affärspartners i agerande och uppförande.

Magnolia Bostad har även en policy för identifiering och hantering av intressekonflikter. En visselblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida och intranät, misstänkta överträdelser kan anmälas enligt instruktionerna i visselblåsarfunktionen.

Miljörisker
Riskvärdering: låg
Beskrivning: Miljöpåverkan av natur och ekosystem vid utveckling av boenden och samhällen kan bli stor.

Hantering: Bolaget arbetar utifrån en livscykelanalys där miljöpåverkan identifieras och hanteras i varje steg. Samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Bolaget ställer också krav på sina entreprenörer genom avtal, miljöpolicy och uppförandekod.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172772

Innehållsförteckning

Koncernens bokslut

Moderbolagets bokslut

Tilläggsupplysningar och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

Nyckelpersoner
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Magnolia Bostad är beroende av nyckelpersoners kunskap, färdigheter och erfarenhet. Det är därför viktigt att behålla och vid behov rekrytera nyckelpersoner.

Hantering: Löpande tillse att nödvändig kompetens finns och i den mån det behövs rekrytera eller anlita sådan. Arbeta med kontinuerlig kompetensöverföring. Aktivt verka för att bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Risk för förändring i värde av förvaltningsfastigheter
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Värdet av förvaltningsfastigheter påverkas av flertalet faktorer, bland annat uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftkostnader. Utöver det påverkar även marknadsfaktorer som direktavkastningskrav och kalkylräntor. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar finansiella ställning och resultat.

Hantering: Analys av marknader för att säkerställa korrekta antaganden. I samband med kvartalsrapporter görs interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Externa värderingar hämtas in vid första värderingen av en förvaltningsfastighet samt löpande under året för befintliga förvaltningsfastigheter för att säkerställa att värderingsantaganden är korrekta.

Transaktionsrisker
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Löpande genomförs fastighetstransaktioner, vilka är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster.

Hantering: Vid förvärv genomförs en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, tidpunkt för förvärv, genomgång av bolag, förståelse för skattesituation med mera. Vid försäljning krävs bland annat kompetens om de garantier som normalt lämnas. Förutom egen personal anlitar bolaget vid behov externa rådgivare för att säkerställa rätt kompetens vid såväl köp som försäljning.

Finansiella risker

Finansieringsrisk
Riskvärdering: hög
Beskrivning: Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller om sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering.

Hantering: Bolaget har fastställt ett finansiellt mål om soliditet som ska följas. Vidare finns ansvar att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Bolaget upprätthåller även kontinuerligt en dialog med flera kreditgivare.

Kreditrisk
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Det föreligger en risk att inte få betalt för de boenden eller fastigheter som avtalats.

Hantering: I hyresrättsaffärer ska motparten vara väletablerad och väljas med stor omsorg och vid försäljning av bostadsrätter erhålls diversifiering genom att det är många olika köpare.

Likviditetsrisk
Riskvärdering: hög
Beskrivning: Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar.

Hantering: Löpande prognostiseras framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Ränterisk
Riskvärdering: medel
Beskrivning: Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden.

Hantering: Räntekostnader är en betydande kostnad för Magnolia Bostad och inför varje finansiering vägs risken för ränteförändringar in i kalkylen och behov av räntesäkring utvärderas.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172731

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	5, 6	1 643	305
Produktions- och driftskostnader	7, 11	–2 223	–452
Bruttoresultat		**–580**	**–147**
Central administration	8, 9	–82	–76
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	–70	–268
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	–244	–104
Rörelseresultat		**–976**	**–595**
Finansiella intäkter	12	16	19
Finansiella kostnader	13	–312	–295
Resultat före skatt		**–1 272**	**–871**
Inkomstskatter	14	25	3
PERIODENS RESULTAT		**–1 247**	**–868**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		–1 184	–807
Innehav utan bestämmande inflytande		–64	–61

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Periodens resultat	–1 247	–868
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		
Summa övrigt totalresultat	**0**	**0**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**–1 247**	**–868**
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	–1 184	–807
Innehav utan bestämmande inflytande	–64	–61

Kommentar till koncernens resultaträkning
Nettoomsättning uppgick till 1 643 mkr (305) och rörelseresultatet uppgick till –976 mkr (–595). Årets resultat före skatt uppgick till –1 272 mkr (–871).

Nettoomsättningen förklaras av ett flertal fastighetsförsäljningar som gjorts under året för att frigöra likviditet för att hantera obligationsförfall. Totalt uppgick omsättning från fastighetsförsäljningar till 1568 mkr (58). Intäkter från projektledningstjänster uppgick till 30 mkr (49), fakturering till pågående projekt, hyresintäkter samt övriga intäkter bidrog med 45 mkr (198) till omsättningen.

Kostnaderna för central administration uppgår till –82 mkr (–76) påverkat av kostnader relaterat till omstrukturering. Resultat från joint ventures uppgår till –70 mkr (–268) främst påverkat av finansieringskostnader i pågående produktioner samt kostnader hänförliga till projektet näsängen som avbrutits under året.

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i egen bok uppgår till –244 mkr (–104). Vid slutet av året har samtliga förvaltningsfastigheter omklassificerats till exploaterings- och projektfastigheter i och med bolagets beslut att fokusera på utveckling av bostäder för försäljning. Fastigheterna värderas därav inte längre till verkligt värde via värdeförändring i resultaträkningen. Årets värdeförändring är primärt hänförlig till projektet Vårby Udde vars försäljningsavtal till JV Magsam hävdes i anslutning till att Magnolia Bostad avyttrade sitt innehav i JVt till SBB.

Finansnetto
Finansnettot uppgår till –296 mkr (–276). Finansiella kostnader är påverkat av kostnader hänförliga till förlängning av obligationslån.

Årets resultat
Årets resultat uppgick till –1 247 mkr (–868) och innehåller 25 mkr (3) i inkomstskatter.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172174

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Förvaltningsfastigheter	17	0	3 085
Nyttjanderättstillgångar	7	30	47
Maskiner och inventarier	16	0	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**30**	**3 134**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	18	239	338
Fordringar hos joint ventures	32	59	78
Andra långfristiga fordringar	19	155	509
Summa finansiella anläggningstillgångar		**453**	**925**
Summa anläggningstillgångar		**484**	**4 059**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	20	2 232	1 426
Bostadsrätter		4	4
Kundfordringar	21	11	18
Fordringar hos joint ventures	32	138	135
Övriga fordringar	22	483	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	9	21
Likvida medel	24	128	331
Summa omsättningstillgångar		**3 006**	**2 290**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 489**	**6 350**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansomslutning minskade till 3 489 mkr, jämfört med 6 350 mkr i början av året till följd av avyttrade fastigheter. Vid slutet av året beslutade bolaget om ändrad inriktning mot försäljning varmed samtliga fastigheter som redovisats som förvaltningsfastigheter omklassificerats till exploaterings- och projektfastigheter.

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 239 mkr (338). Under det fjärde kvartalet har innehavet i JV Magsam, vilket ägts tillsammans med SBB, avyttrats till JV-partnern samt avtal om försäljning har tecknats för innehaven i JV Yard, som ägs tillsammans Slättö, villkorat av finansiering. Utöver detta är posten påverkad av finansieringskostnader i JVn med pågående produktioner av bostäder samt nedskrivning av projektet Näsängen i JV Österåkerporten vilket inte kommer att utvecklas inom den tänkta JV-strukturen.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på JV-bolag uppgår till 197 mkr (213). Minskningen beror på mellanhavanden mot avyttrade JV-bolag har reglerats.

Magnolia Bostad har ett JV med Heimstaden och ett med KF-fastigheter för utveckling av 416 respektive 900 boenden i Upplands-Bro. Därutöver har Magnolia Bostad ytterligare JV-bolag med Heimstaden med projekt i olika skeden av detaljplaneprocessen.

Magnolia Bostad äger tillsammans med Niam JV-bolag för utveckling av 226 bostadsrätter med pågående inflytt samt 110 hyresrätter med planerat färdigställande under första halvåret av 2025 i Göteborg samt tillsammans med SBB ett JV-bolag som driver detaljplan av en byggrätt i Nykvarn för planerad utveckling av 289 boenden.

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår i slutet av året till 2 232 mkr (1 426). Posten har utöver omklassificering från förvaltningsfastigheter påverkats av fortsatt utvecklingsarbete i projekten samt nedskrivningar av projekt som inte bedöms kunna genomföras med lönsamhet i rådande marknadsläge.

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 639 mkr (864) utgör 546 mkr (727) fordringar på köpare av projekt där betalning sker vid färdigställande. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 424 mkr (298) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling och slutgiltig köpeskilling inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 62 mkr (74).

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172725

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	25		
Aktiekapital		151	151
Övrigt tillskjutet kapital		2 338	2 155
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		–1 576	–264
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**913**	**2 042**
Innehav utan bestämmande inflytande		0	–64
Summa eget kapital		**914**	**1 978**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	0	24
Långfristiga räntebärande skulder	27	465	2 339
Långfristiga skulder till joint ventures	32	0	25
Långfristig leasingskuld	7	27	33
Övriga långfristiga skulder	27	112	115
Summa långfristiga skulder		**605**	**2 537**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	1 699	860
Kortfristig leasingskuld	7	7	19
Leverantörsskulder		7	27
Skulder till joint ventures	32	0	11
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	27	136	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	122	216
Summa kortfristiga skulder		**1 971**	**1 835**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 489**	**6 350**

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och soliditet
Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 914 mkr (1 978) med en soliditet om 26,2 procent (31,2). Av koncernens eget kapital är 0 mkr (-64) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Under året har en nyemission genomförts i Magnolia Holding 4 AB som inneburit en utspädning av minoriteten.

Magnolia Bostad har under 2024 erhållit nya kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott om 183 mkr varav 83 mkr avser aktieägarlån inklusive upplupen ränta som konverterats till ovillkorat aktieägartillskott.

Räntebärande skulder
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2024 till 2 164 mkr (3 199). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 228 mkr (1 418) och projektrelaterade skulder om 731 mkr (685). Resterande räntebärande skulder utgörs av säljarreverser om 205 mkr (337).

Projektrelaterade skulder inkluderar finansiering för markförvärv samt byggnadskreditiv och återbetalning sker i samband med Magnolia Bostads frånträde av projekten. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 0,8 år per den 31 december 2024 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2023.

Övriga skulder
Övriga långfristiga och kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och uppgår till 249 mkr (817). Minskningen är hänförlig till avkonsolidering av projektet Vårby udde.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172776

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Löpande verksamheten	1		
Resultat före skatt		–1 272	–871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures		70	267
Av- och nedskrivningar av tillgångar		380	212
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		244	105
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter		162	–34
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		20	10
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–396**	**–311**
Förändring av exploaterings- och projektfastigheter		–128	–447
Förändring av rörelsefordringar		479	449
Förändring av rörelseskulder		–175	–118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–221**	**–427**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	–
Investering i förvaltningsfastigheter		–381	–702
Förvärv av maskiner och inventarier		0	–1
Erhållet investeringsstöd		–	27
Investering i finansiella tillgångar		–3	–77
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		13	–
Försäljning av dotterföretag		433	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**63**	**–753**
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		100	300
Upptagna lån		296	915
Amortering av låneskulder		–422	–434
Amortering av leasingskuld		–19	–20
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		–	–24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–45**	**737**
Periodens kassaflöde		**–203**	**–442**
Likvida medel vid periodens början		**331**	**772**
Likvida medel vid periodens slut		**128**	**331**

Erhållen ränta uppgår till 20 mkr (12). Erlagd ränta uppgår till –281 mkr (–281).

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –221 mkr (–427). Årets kassaflöde påverkades av investeringar i projektportföljen. Kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgick till -93 mkr (20).

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.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 63 mkr (–753) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om –381 mkr (–702). Försäljning av dotterföretag om 433 mkr (0) motsvarar erhållen nettolikvid från årets fastighetsförsäljningar uppgående till ca 1,3 miljarder kr, i samband med frånträden har köparna amorterat skulder om ca 0,8 miljarder kr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -45 mkr (737).

Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 128 mkr jämfört med 331 mkr den 31 december 2023. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 235 mkr (358) per den 31 december 2024.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

202506051727

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**151**	**1 528**	**–**	**549**	**18**	**2 245**
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–5	–20	**–25**
Periodens resultat	–	–	–	–807	–61	**–868**
Övrigt totalresultat	–	–	–	0	0	**0**
Transaktioner med ägare						
Aktieägartillskott	–	627	–	–	–	**627**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**151**	**2 155**	**–**	**–264**	**–64**	**1 978**

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel ink årets resultat	Innehav utan bestämmande inflyttande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**151**	**2 155**	**–**	**–264**	**–64**	**1 978**
Periodens resultat	–	–	–	–1 184	–64	**–1 247**
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	**–**
Transaktioner med ägare						
Nyemission	–			–127	127	**0**
Aktieägartillskott	–	183	–	–	–	**183**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**151**	**2 338**	**–**	**–1 576**	**0**	**914**

För mer information, se not 25 – Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172728

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	5, 6	26	26
Summa intäkter		**26**	**26**
Central administration	7, 8, 9, 11	–49	–49
Rörelseresultat		**–23**	**–23**
Finansiella intäkter	12	194	188
Finansiella kostnader	13	–867	–191
Resultat efter finansiella poster		**–696**	**–26**
Koncernbidrag	32	–49	–53
Skatt på årets resultat	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		**–745**	**–79**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		–745	–79
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**–745**	**–79**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	206	123
Långfristiga fordringar		0	19
Summa anläggningstillgångar		**207**	**142**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	32	2 599	3 367
Övriga fordringar	22	5	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	0	0
Summa kortfristiga fordringar		**2 604**	**3 374**
Kassa och bank	24	**43**	**237**
Summa omsättningstillgångar		**2 647**	**3 611**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 853**	**3 754**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172779

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Moderbolagets balansräkning (fortsättning)

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	151	151
Summa bundet eget kapital		**151**	**151**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		180	180
Balanserat resultat		2 015	1 911
Årets resultat		–745	–79
Summa fritt eget kapital		**1 450**	**2 013**
Summa eget kapital		**1 602**	**2 164**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	29	300	1 018
Summa långfristiga skulder		**300**	**1 018**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	29	927	458
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag	34	9	85
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	15	29
Summa kortfristiga skulder		**951**	**572**
Summa skulder		**1 251**	**1 590**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 853**	**3 754**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	–696	–26
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Upplösning av uppläggningsavgifter	15	5
Av- och nedskrivningar av tillgångar	692	6
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**11**	**–15**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	–35	–454
Förändring av rörelseskulder	–14	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–37**	**–460**
Investeringsverksamheten		
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	100	300
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	–258	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–158**	**300**
Årets kassaflöde	**–196**	**–159**
Likvida medel vid årets början	**237**	**396**
Likvida medel vid årets slut	**43**	**237**

Erhållen ränta uppgår till 2 mkr (5). Erlagd ränta uppgår till –158 mkr (–165).

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

202506051 7280

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**151**	**180**	**1 264**	**1 596**
Årets resultat	–	–	–79	**–79**
Fusionsresultat	–	–	21	**21**
Övrigt totalresultat	–	–	0	**0**
Transaktioner med ägare				
Errhållna aktieägartillskott	–	–	627	**627**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**151**	**180**	**1 833**	**2 164**

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**151**	**180**	**1 833**	**2 164**
Årets resultat	–	–	–745	–745
Övrigt totalresultat	–	–	0	**0**
Transaktioner med ägare				
Errhållna aktieägartillskott	–	–	183	**183**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**151**	**180**	**1 271**	**1 602**

För mer information, se **not 25.**

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172811

Tilläggsupplysningar och noter

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget
Magnolia Bostad AB, org. nr. 556797-7078, med säte i Stockholm är dotterbolag till HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm, Sverige. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 10 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 27 maj 2025.

Moderbolag i den största koncernen som Magnolia Bostad AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är HAM Nordic AB org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm. Magnolia Bostad AB:s huvudkontor är beläget på Sturegatan 6, Box 5853, 102 40 Stockholm.

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS®) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde
Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3 Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Koncernredovisning
Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv
Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid rörelseförvärv fördelas Goodwill till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (även benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av bostadsrättsföreningar
Magnolia Bostad konsoliderar bostadsrättsföreningar under byggtiden och fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och kontrollen bedöms övergå. Ej tillträdda bostadsrätter redovisas som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172821

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Redovisning av Samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är bolag över vilka koncernen genom ingångna avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande. Samarbetsarrangemang klassificeras antingen som gemensam verksamhet eller joint ventures. För närvarande förekommer inga bolag som bedöms vara gemensam verksamhet i Magnolia Bostad. Joint ventures är arrangemang där Magnolia Bostad har en rätt till nettotillgångarna och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Segment
Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Magnolia Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande anses Magnolia Bostad endast bestå av ett segment.

Intäktsredovisning
Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokeras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal
Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)
Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Köparen är vanligen en stabil svensk institution eller ett fastighetsbolag. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Försäljning av bostadsrätter
Via bostadsrättsföreningen tecknas avtal med bostadsrättsköparen om förvärv av nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en särskild lägenhet. Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Ersättning till anställda
Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner
Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172837

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

Leasing – leasegivare
Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Leasing – leasetagare
Som leasetagare redovisas nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna och räntekostnader för leasingskulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderättstillgångarna skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den implicita räntan om den kan fastställas annars används den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader linjärt över perioden. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderättstillgången. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Erhållna investeringsstöd minskar tillgångens redovisade värde i motsvarande omfattning. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

I samband med en översyn av bolagts strategiska inriktning har samtliga förvaltningsfastigheter omklassificerats till exploaterings- och lagerfastigheter per 2024-12-31 då avsikten inte längre är att utveckla dessa för långsiktigt ägande. Den ändrade klassificeringen innebär att dessa fastigheter inte längre redovisas till verkligt värde utan den lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Den senaste externa värderingen för fastigheterna bedöms utgöra nettoförsäljningsvärdet och samtliga positiva värdeförändringar är nedskrivna så att fastigheterna maximalt värderas till anskaffningsvärde.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar
Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella och immateriella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för immateriella och materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172841

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Maskiner och inventarier	3–5 år

Exploaterings- och projektfastigheter
Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång när bindande avtal föreligger. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

Avsättningar och eventualförpliktelser
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av tidpunkten för betalning är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiellt instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:
Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Fallissemang definieras som fordringar där en väsentlig del av förpliktelsen är försenad med mer än 90 dagar. Individuell bedömning och reservering görs utifrån ratingbaserade nedskrivningsmodeller. På grund av kort löptid och/eller hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173285

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Per bokslutsdagen finns inga finansiella instrument som nettoredovisas eller omfattas av kvittningsavtal.

Kassaflödesanalys
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas inte enligt IFRS 9, Finansiella instrument, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Fordringar i moderbolaget består till stor del av fordringar på dotterbolag vilka redovisas till anskaffningsvärde. Ratingbaserade nedskrivningsmodeller tillämpas.

Ändrade redovisningsprinciper
Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172861

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Resultatavräkning projekt (fastighet)
Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av **not 19 – Andra långfristiga fordringar** och **not 22 – Övriga fordringar.**

Resultatavräkning nyttjanderätter (bostadsrätter)
Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

Intäktsredovisning projektledning
Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

Värdering av fastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Interna värderingar av förvaltningsfastigheter kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter som ägs i joint ventures påverkar det posten Andelar i intresseföretag och joint ventures. I resultaträkningen påverkar det posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och för förvaltningsfastigheter påverkar det posten Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Magnolia Bostad följer löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att kvalitetssäkra interna värderingar låter Magnolia Bostad löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

För mer information kring värdering, bedömningar och antaganden se **not 17 – Förvaltningsfastigheter för fastigheter som redovisas som Förvaltningsfastighet** samt **not 18 – Andelar i intresseföretag och joint ventures för förvaltningsfastigheter som ägs via joint ventures.**

Uppskjuten skattefordran
Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

Klassificering exploaterings och projektfastigheter och förvaltningsfastigheter
Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172857

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt. Per 2024-12-31 är samtliga fastigheter klassificerade som exploaterings- och projektfastigheter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv
Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.
Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2024 och 2023 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Tilläggsköpeskillingar vid tillgångsförvärv
I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalet soliditet. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k lånekonvenanter, för just det nyckeltalet. Bolagets egna mål stämmer väl med bankernas krav. För att utdelning ska få utbetalas eller återköp av aktier ska få ske måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid utbetalningstillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant utbetalning. För en beskrivning av bolagets risker och riskhantering se avsnittet Riskhantering i förvaltningsberättelsen.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas. Magnolia Bostad har som policy att ha en likviditet om 250 mkr. Kortsiktigt kan koncernens kassa vara lägre. Om likviditeten beräknas underskrida 250 mkr ska investeringsbeslut med likviditetspåverkan över 25 mkr fattas av styrelsen. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 128 mkr (331). Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 235 mkr (358).

Nedan visas en löptidsanalys för finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Löptidsanalys 2024-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	1 786	355	3	3	163
Leasingskulder	9	7	6	11	12
Leverantörsskulder	7	–	–	–	–
Övriga skulder	126	26	28	58	–
Summa	**1 928**	**388**	**37**	**73**	**175**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172888

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Löptidsanalys 2023-12-31	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	1 118	1 854	468	6	160
Leasingskulder	22	9	7	11	17
Skulder till intresseföretag	11	25	–	–	–
Leverantörsskulder	27	–	–	–	–
Övriga skulder	691	89	26	–	–
Summa	**1 869**	**1 977**	**501**	**17**	**177**

Av kassaflöden från räntebärande skulder inom 0–1 år om 1 786 mkr (1 118) inträffar 1 734 mkr (736) inom 6 månader och 52 mkr (324) efter 6 månader men inom 12 månader.

Majoriteten av bankfinansieringen är kopplad till olika enskilda projekt där återbetalning av skuld kommer att ske i samband med Magnolia Bostads frånträde då försäljningslikvid erhålls från köpare av projektet. Projektfinansiering samt byggnadskreditiv bedöms kunna refinansieras vid förfall.

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i Finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 25 procent. En högre soliditet gör Magnolia Bostad till en stabilare låntagare.

Utestående obligationer innehåller vissa begränsningar för vilken typ av skuld som får tas upp. Enligt villkoren för utestående obligationer måste koncernens soliditet enligt senaste publicerade finansiella rapport vid lånetillfället överstiga 30 procent testat proforma inklusive relevant lån för att Magnolia Bostad ska få ta upp ny obligationsskuld eller annan skuld som är pari passu, eller efterställd, befintliga obligationer. Inga begränsningar avseende upptagande av projektrelaterade skulder finns i villkoren för utestående obligationer.

Kreditrisk
Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Den maximala kreditexponeringen motsvarar tillgångarnas redovisade värde och uppgår till 976 mkr (1 433). Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Majoriteten av fordringar från fastighetsförsäljningar är koncentrerade mot några större etablerade fastighetsbolag som Heimstaden, PFA Bostad och Trenum.

Bolaget är även exponerat för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras. Ratingbaserad nedskrivningsmodell tillämpas. Medel på kassakonton samt eventuella placeringar får inte överstiga 750 mkr i exponering mot en och samma bankkoncern.

Marknadsrisk
Ränterisk
Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid för projektutveckling och en längre räntebindning för fastigheter under egen förvaltning.

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Räntekostnaderna under året uppgick till –296 mkr (–295) och genomsnittlig ränta vid årsskiftet uppgick till 9,3 procent (9,8). Vid en ökning av STIBOR 3M med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för räkenskapsåret öka med cirka 19 mkr (29).

Hantering av kapitalrisk
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2024 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Vid utgången av året justerades målet till 25%. Soliditeten per 31 december 2024 var 26,2 procent (31,2).

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172289

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2024-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos joint ventures	–	197	–
Andra långfristiga fordringar	–	155	–
Kundfordringar	–	11	–
Övriga fordringar	–	483	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	2	–
Likvida medel	–	128	–
Summa	–	**976**	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	465
Skulder till joint ventures	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	112
Leasingskulder	–	–	34
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	1 699
Leverantörsskulder	–	–	7
Övriga kortfristiga skulder	–	–	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	35
Summa	–	–	**2 353**

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

2023-12-31 Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen			
Fordringar hos joint ventures	–	213	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	–	–
Andra långfristiga fordringar	–	509	–
Kundfordringar	–	18	–
Övriga fordringar	–	355	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	7	–
Likvida medel	–	331	–
Summa	–	**1 433**	–
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	2 339
Skulder till joint ventures	–	–	36
Övriga långfristiga skulder	–	–	115
Leasingskulder	–	–	52
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	860
Leverantörsskulder	–	–	27
Övriga kortfristiga skulder	–	–	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	105
Summa	–	–	**4 044**

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 1 087 mkr (1 111) jämfört med bokfört värde om 1 242 mkr (1 418). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172900

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 4 Koncernens sammansättning

Verksamheten i Magnolia Bostad-koncernen bedrivs i ett flertal bolag. Ägandet i verksamhetsdrivande bolag är utspritt på flera olika holdingbolag som ägs antingen direkt eller indirekt av Magnolia Bostad AB. För uppgift om Magnolia Bostad AB:s dotterbolag **se not 31 – Andelar i koncernföretag.**

I vissa av koncernens låneavtal förekommer villkor som begränsar förmågan att överlåta kontanter eller andra tillgångar till andra företag inom koncernen.

Totalt finns innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) om 0 mkr (–64) i Magnolia Bostad-koncernen.

Magnolia Holding 4 AB
Under 2024 har Magnolia Holding 4 genomfört en nyemission om 2 mdkr för att stärka kapitalbasen. Minoritetsägaren teckande inte sin ägarandel varmed emissionen fick en utspädningseffekt. Efter emissionen äger Magnolia Utveckling AB 99,99% av aktierna i Magnolia Holding 4 AB.

Projekt som utvecklas i aktiebolag i minoritetsägarstrukturern Holding 4 löper vidare men inga nya projekt allokeras till dessa bolag.

Magnolia Hotellutveckling 2 AB
Magnolia Bostads andel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 92 procent och Videbo Invest AB:s andel uppgår till 8 procent. Videbo Invest AB:s andel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår till 0 mkr (0) och andelen av årets resultat uppgår till 0 mkr (0).

Finansiell information i sammandrag för underkoncerner med minoritetsintressen.

	Magnolia Holding 4 AB		Magnolia Hotell-utveckling 2 AB	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar	485	3 963	0	0
Likvida medel	13	6	1	1
Övriga omsättningstillgångar	2146	1 321	12	12
Summa tillgångar	**2 644**	**5 290**	**12**	**13**
Eget kapital	368	–292	3	2
Långfristiga skulder	517	1 020	-	–
Kortfristiga skulder	1 758	4 562	9	10
Summa eget kapital och skulder	**2 644**	**5 290**	**12**	**13**
Nettoomsättning	1 355	213	3	0
Rörelsekostnader	-2 140	–381	-2	–6
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-249	–55	-	–
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-70	–268	-	–
Finansnetto	-294	–310	0	0
Inkomstskatt	58	6	-	–
Årets resultat	**-1 339**	**–795**	**1**	**–5**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172911

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 5 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter från avtal med kunder	1 615	273	26	26
Hyresintäkter	28	32	–	–
Summa	**1 643**	**305**	**26**	**26**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Försäljning exploaterings- och projektfastigheter	1 568	58	–	–
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	**1 568**	**58**	**–**	**–**
Projektledningsintäkter	30	49	–	–
Hyresintäkter	28	32	–	–
Fakturering till projekten	18	157	–	–
Övriga intäkter	0	9	26	26
Summa intäkter redovisade över tid	**75**	**247**	**26**	**26**
SUMMA INTÄKTER	**1 643**	**305**	**26**	**26**

Intäkter från tre (0) av Magnolia Bostads kunder överstiger enskilt 10 procent av Magnolia Bostads totala intäkter.

Kassaflöde från försäljning av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding, då Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut.

Efter försäljning och frånträde av projekt har Magnolia Bostad ett projektledningsavtal som löper till dess att fastigheten är färdigbyggd. Projektledningsavtalet faktureras och intäktsredovisas löpande under avtalstiden.

Vid försäljning av byggrätter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde. Övriga intäkter, såsom hyra och fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Not 6 Leasing – leasegivare

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall.

	Koncernen		Moderbolaget	
Avtalade hyresintäkter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
inom ett år	7	54	–	–
inom två år	0	4	–	–
inom tre år	–	–	–	–
inom fyra år	–	–	–	–
inom fem år	–	–	–	–
Efter fem år	–	–	–	–
Summa framtida leasingintäkter	**7**	**58**	**–**	**–**

Summan av hyresintäkter som ingår i koncernens resultaträkning uppgår till 28 (32) mkr.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172792

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 7 Leasing – leasetagare

Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för parkeringsplatser för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver sin verksamhet. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderättstillgångar.

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**46**	**49**
Tillkommande nyttjanderättstillgångar	1	17
Avskrivningar	–18	–20
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**30**	**46**

Nedan framgår förändring av leasingskuld kopplad till nyttjanderättstillgångarna.

	Koncernen	
Leasingskuld	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**52**	**54**
Tillkommande	1	17
Räntekostnad	3	4
Betalningar	–22	–23
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**34**	**52**
Kortfristig leasingskuld	7	19
Långfristig leasingskuld	27	33

Förfallostruktur för leasingskulder framgår av **not 3 – Finansiella risker och finanspolicy.**

	Koncernen	
Redovisat i resultaträkningen	**2024**	**2023**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–18	–20
Räntekostnad på leasingskuld	–3	–4
Kostnad för korttidsleasing	0	0
Kostnad för leasing av lågt värde	0	0
Kostnad för variabla leasingavgifter	0	0
Intäkt för vidareuthyrning av Nyttjanderättstillgångar	4	4
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	**–17**	**–20**

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	–2,5	–2,7	–2,5	–2,7
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	–0,4	0	–0,1
skatterådgivning	0	–0,2	0	–0,2
övriga uppdrag	0	–0,2	0	–0,2
Summa	**–2,5**	**–3,5**	**–2,5**	**–3,2**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605 17293

Not 9 Ersättningar till anställda

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen			
	2024		2023	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–16	–84	–15	–75
(varav tantiem o dyl)	–4	–23	(–6)	(–2)
Sociala kostnader	–4	–25	–5	–27
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–3	–12	–3	–15
Summa	**–23**	**–121**	**–22**	**–117**

Vissa av bolagets personalkostnader aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget			
	2024		2023	
	Styrelse och ledning	Övriga anställda	Styrelse och ledning	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	–5	0	–6	0
(varav tantiem o dyl)	(–2)	(0)	(–3)	(0)
Sociala kostnader	–2	0	–2	0
Pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	–1	0	–1	0
Summa	**–9**	**0**	**–9**	**0**

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2024, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Erika Olsén, styrelsens ordförande	–	–	–
Johan Bengtsson, ledamot	–	–	–
Therese Rattik, ledamot	–	–	–
Henrik Brinck Landelius, styrelsesuppleant	–	–	–
Anders Lif, styrelsesuppleant	–	–	–
Martin Svensson, styrelsesuppleant	–	–	–
Johan Tengelin, verkställande direktör	–3 296	–1 717	–905
Övriga ledande befattningshavare, 3 personer	–7 975	–2 743	–1 658
Summa	**–11 271**	**–4 460**	**–2 563**

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2023, tkr	Grundlön/ styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-premier
Erika Olsén, styrelsens ordförande	–	–	–
Johan Bengtsson, ledamot	–	–	–
Therese Rattik, ledamot	–	–	
Leif Andersson, styrelsesuppleant	–	–	–
Anders Lif, styrelsesuppleant	–	–	
Erik Rune, ledamot[1)]	–	–	–
Fredrik Tibell, ledamot[1)]	–	–	–
Fredrik Holmström, f.d. styrelsens ordförande[1)]	–	–	–
Johan Tengelin, verkställande direktör	–2 941	–3 069	–872
Övriga ledande befattningshavare, 4 personer	–6 051	–2 498	–1 517
Summa	**–8 992**	**–5 567**	**–2 389**

[1)] Ingick i styrelsen fram till den tredje juli 2023

För mer information se även **not 32 – Närstående.**

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172944

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantal anställda	71	98	1	1
(varav män)	(43)	(55)	(1)	(1)

KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	3	3	3	3
(varav män)	(1)	(1)	(1)	(1)
VD och ledande befattningshavare	4	4	4	4
(varav män)	(3)	(3)	(3)	(3)

Ersättning styrelse
På årsstämman 2024 beslutades att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna för perioden till och med utgången av årsstämman 2024.

Ledande befattningshavare
Ledningsgruppen bestod av 4 personer (4) den 31 december 2024, verkställande direktör, vVD och CFO, COO och Investeringschef.

Lön och övriga förmåner för VD och ledande befattningshavare fastställs av Magnolia Bostad AB:s styrelse.

Ersättning och förmåner
För VD, övriga ledande befattningshavare och övriga anställda utgår fast och rörlig lön.

Pensioner
Personer i gruppen ledande befattningshavare samt övriga anställda har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna, och avkastning därpå, tas ut som pension.

Uppsägning
VD:s anställningsavtal har ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Villkor om konkurrensförbud och ersättning efter anställnings upphörande finns för VD. Konkurrensförbudet gäller i 12 månader. Den månatliga ersättningen till följd av konkurrensförbudet ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande 60 procent av den genomsnittliga månadsinkomsten från fast och rörlig lön under det senaste anställningsåret.

Övriga i koncernledningen har tre till sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandel från intresseföretag och joint ventures	–70	–268	–	0
Summa	**–70**	**–268**	**–**	**0**

Av resultat från andelar i intresseföretag kommer -23 mkr (-47) från Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, -26 mkr (0) Österåkerporten AB som bolaget äger tillsammans med Heimstaden Bostad Invest AB, 32 mkr (-3) Magnolia projekt 625 AB som bolaget äger tillsammans med Niam VII Luxembourg S.A R.L., -44 mkr (-44) från Magsam Holding AB som bolaget ägde tillsammans Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Innehavet i Magsam Holding AB har avyttrats under räkenskapsåret. För mer information se **not 18 – Andelar i intresseföretag och joint ventures**

Not 11 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader	–23	–27	–	–
Produktionskostnader	–1 805	–203	–	–
Övriga externa kostnader	–57	–47	–41	–40
Personalkostnader	–117	–140	–8	–9
Av- och nedskrivningar	–380	–228	0	0
Aktiverade projektkostnader	77	117	–	–
Summa	**–2 305**	**–528**	**–49**	**–49**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605 1729

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	4	9	2	5
Ränteintäkter, intresseföretag	10	10	–	–
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	192	182
Summa finansiella intäkter enligt effektivräntemetoden	**14**	**19**	**194**	**188**
Utdelning från koncernföretag	–	–	–	–
Övrigt	2	0	0	0
Summa	**16**	**19**	**194**	**188**

Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, externa	–273	–271	–151	–164
Räntekostnader, aktieägarlån	–4	–8	–	–8
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	–6	–7
Upplösning av uppläggningsavgifter	–19	–10	–15	–7
Summa finansiella kostnader enligt effektivräntemetoden	**–296**	**–290**	**–172**	**–186**
Övriga finansiella kostnader	–16	–5	–16	–5
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–680	–
Summa	**–312**	**–295**	**–867**	**–191**

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	59	6	0	0
Aktiverade underskottsavdrag	-35	–3	–	–
Summa	**25**	**3**	**0**	**0**

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	–1 272	–871	–745	–79
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	262	179	153	16
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader	–53	–56	1	0
Skatteeffekt övriga ej avdragsgilla kostnader	–57	–28	–140	–1
Skatteeffekt övriga ej skattepliktiga intäkter	–54	–45	–1	1
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	–73	–48	–15	–16
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0	0
Övrigt	1	2	1	0
Redovisad effektiv skatt (0,2%)	**25**	**3**	**0**	**0**

Skattekostnaden avviker från 20,6 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av bolag) ej är skattepliktiga och på att uppskjuten skatt ej redovisas på underskottsavdrag. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. För mer information om underskottsavdrag se **not 26 – Uppskjuten skatt.**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172796

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 15 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1	1
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1**	**1**
Ingående avskrivningar enligt plan	–1	–1
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**–1**	**–1**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**

Not 16 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35	35
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35**	**35**
Ingående avskrivningar enligt plan	–33	–31
Årets avskrivningar enligt plan	–2	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**–35**	**–33**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**2**

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**3 085**	**2 489**
Omklassificeringar	–2 648	0
Investeringar och förvärv	354	702
Orealiserade värdeförändringar	–244	–106
Ej genomförda förvärv	–547	–
Utgående redovisat värde	**0**	**3 085**

I det fjärde kvartalet 2024 omklassificerades samtliga förvaltningsfastigheter till Exploaterings- och lagerfastigheter. Varmed värdering till verkligt värde framöver inte görs. Senast upprättade externvärdering har använts som underlag för bedöming av nettoförsäljningsvärde.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 6,33 procent och 6,43 procent (5,83 procent och 6,69 procent) och medianen uppgår till 6,42 procent (6,24 procent). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 4,30 – 4,41 procent (3,75 – 5,75 procent) och medianen uppgår till 4,40 procent (4,20 procent).

En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång.

Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 1,0 procent använts. Projekt som saknar lagakraftvunnen detaljplan eller där bindande förvärvsavtal saknas värderas till anskaffningsvärde, om inte försäljningsavtal finns som indikerar ett annat värde. Värderade förvaltningsfastigheter där försäljningsavtal saknas har, utöver den interna värderingen, även värderats av externa värderare från Newsec under 2024. Ej genomförda förvärv avser projekt som avtalsmässigt förvärvats genom optionsavtal men där Magnolia valt att inte tillträda fastigheterna.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172917

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 18 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	338	515	–	–
Förvärv	–	–	–	–
Tillskott	3	85	–	–
Årets andel av intressebolag och joint ventures resultat samt realisationsresutlat	–68	–268	–	–
Utdelning	0	0	–	–
Avyttring	–34	6	–	–
Utgående redovisat värde	**239**	**338**	**–**	**–**

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernen Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	559159-7496	Stockholm	50%	17
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	50%	24
Yard Holding AB	559175-4923	Stockholm	50%	14
Yard Holding 2 AB	559267-5101	Stockholm	50%	37
Yard Holding 3 AB	559319-6818	Stockholm	50%	8
Bro Mälarstrand Bostad AB	559302-2402	Stockholm	50%	134
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	50%	6
JV Edeh Bostad AB	559254-2251	Stockholm	50%	0
Magnolia Linnefabriken 2 AB	559304-4216	Stockholm	50%	0
Magnolia Projekt 623 AB	559285-8640	Stockholm	50%	0
Magnolia Linnefabriken 4 AB	559307-2688	Stockholm	50%	0
Magnolia Projekt 625 AB	559285-8665	Stockholm	50%	0
Summa				**239**

Yard och Upplands Bro etapp 2 innehar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Övriga JVn redovisar sina fastigheter som omsättningstillgångar. Interna värderingar görs för samtliga förvaltningsfastigheter i JV-bolag varje kvartal. Dessa bekräftas även med externa värderingar minst en gång per år.

I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en femeller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för förvaltningsfastigheterna ligger i ett intervall mellan 6,04 procent till 6,81 procent (6,06 procent till 6,59 procent) och medianen uppgår till 6,50 procent (6,25 procent). Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 4,03 – 4,80 procent (3,98 – 4,50) och medianen uppgår till 4,50 procent (4,16).
En individuell bedömning görs av hyresnivåerna samt hyresutvecklingen. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning görs av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader, investeringar, vakanser med mera. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik över likartade fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investeringar. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag.
I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 1,0 procent använts. Kalkylräntan påverkas främst av förändringar i direktavkastningskravet. Ändrade marknadshyror, driftskostnader eller vakanser påverkar driftnetto.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Påverkan på värde fastighet i JV-bolag (mkr)	Påverkan på värde bolagets andel av JV (mkr)	Påverkan på bolagets soliditet, %-enheter
Driftnetto, +/– 10%	+308/-305	+122/-121	+2,5%/-2,65%
Direktavkastningskrav, +/–0,50%-enheter	-259/+335	-103/+133	-2,24%/+2,71%

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172928

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2024	2023
Anläggningstillgångar	704	787
Likvida medel	46	108
Övriga omsättningstillgångar	124	123
Långfristiga finansiella skulder	–381	–492
Kortfristiga finansiella skulder	–406	–381
Övriga skulder	–41	–49
Nettotillgångar	**47**	**94**
Bolagets andel av nettotillgångar	**24**	**47**
Nettoomsättning	14	16
Produktions- och driftkostnader	–12	–10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	29	–34
Räntekostnader	–71	–72
Inkomstskatt	–5	8
Årets resultat	–47	–94
Bolagets andel av årets resultat	**–23**	**–47**

Under 2019 såldes 50 procent av aktierna i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB till Heimstaden Bostad Invest AB. Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB har för närvarande 416 boenden under produktion. Resultat under året består till största delen av räntekostnader och värdeförändring på produktionsstartade boenden.

Bro Mälarstrand Bostad AB	2024	2023
Omsättningsfastigheter	142	149
Likvida medel	3	3
Övriga omsättningstillgångar	0	0
Långfristiga finansiella skulder	–	–
Kortfristiga finansiella skulder	–113	–119
Övriga skulder	–2	–4
Nettotillgångar	**30**	**29**
Bolagets andel av nettotillgångar	**15**	**15**
Nettoomsättning	0	0
Produktions- och driftkostnader	–3	–2
Räntekostnader	–2	–2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–
Inkomstskatt	–	–
Årets resultat	–4	–5
Bolagets andel av årets resultat	**–2**	**–2**

Under 2021 förvärvades 50 procent av aktierna i Bro Mälastrand Bostad AB från KF Fastigheter. JVt äger ett område i Upplands-Bro i exploateringsstadie för planerad utveckling av ca 900 boenden. Redovisat värde av innehavet skiljer sig från andel av nettotillgångar till följd av att Magnolia förvärvade sin andel till ett högre pris än eget kapital vid förvärvstidpunkten.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605172299

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	122	429
Erlagd handpenning	12	40
Depositioner	21	21
Övrigt	0	19
Summa	**155**	**509**

Avser till största delen långfristiga fodringar på köpare.

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2024**	**2023**
Ingående balans	**429**	**802**
Tillkommande från nya fastighetsförsäljningar	29	0
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	5	19
Avgående till Övriga fordringar	–341	–392
Utgående balans	**122**	**429**

Redovisat som kortfristiga Övriga fordringar finns ytterligare fordringar från fastighetsförsäljning uppgående till 424 mkr (298). För uppgift om kortfristiga fordringar på köpare se **not 22 – Övriga fordringar**. Motparter är främst svenska institutioner eller andra välrenommerade samarbetspartners. Fordringar på köpare förfaller vanligen till betalning i samband med att fastigheten är färdigbyggd och projektöverlämning sker, vilket vanligen sker 2,5–3 år efter frånträde av fastigheten.

Not 20 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	1 426	1 348
Pågående nybyggnad	214	298
Omklassificeringar	2 608	115
Nedskrivningar	–316	–206
Förvärv	61	74
Försäljning	–1 761	–203
Summa	**2 232**	**1 426**

Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som lagertillgångar vilket innebär att de tas upp till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet bedöms normalt utifrån projektets kalkyl som uppdateras kvartalsvis med sikt på bedömda ytor, kostnadsuppskattningar och marknadsförutsättningar. Årets omklassificeringar avser fastigheter som tidigare redovisats som förvaltningsfastigheter. Den senaste upprättade externvärderingen för dessa fastigheter har använts som underlag för bestämmande av nettoförsäljningsvärdet. Framåt kommer utvärdering av nettoförsäljningsvärdet baseras på projektens kalkyler liksom för övriga omsättningsfastigheter.

Exploaterings- och projektfastigheter uppgår per 2024-12-31 till 2 232 mkr varav projektfastigheter under produktion uppgår till 385 mkr. Dessa fastigheter under produktion är ställda som säkerhet för byggnadskreditiven.

Exploaterings- och projektfastigheter har påverkats av fortsatta nedskrivningar till följd av försämrade marknadsförutsättningar för vissa projekt.

Exploaterings- och projektfastigheter, mkr	**Antal boenden**	**Bokfört värde i Magnolia Bostad**
Projektportfölj		
Tillträdda - under produktion	373	385
Upparbetning ej vidarefaktuerat	0	92
Projektportfölj	**373**	**477**
Byggrättsportfölj		
Tillträdda - Ej produktionsstartade	5 691	1 567
Ej tillträdda	3 870	161
Projekt i tidigt skede	0	27
Byggrättsportfölj	**9 561**	**1 755**
Summa Exploaterings- och projektfastigheter	**9 934**	**2 232**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173000

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 21 Kundfordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Kundfordringar brutto	19	19
Avsättning för osäkra kundfordringar	–9	–1
Utgående redovisat värde	**11**	**18**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	–1	–6
Konstaterade förluster	0	6
Avsättning för förväntade kreditförluster	–8	–1
Avsättning vid årets slut	**–9**	**–1**

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	3	11
Förfallna < 30 dagar	1	1
Förfallna 31 – 90 dagar	2	0
Förfallna > 90 dagar	14	7
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**20**	**19**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	–9	–1
Summa kundfordringar	**11**	**18**

Bolaget har redovisat förluster på –8 mkr (–1) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 22 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fordran fastighetsförsäljning	424	298	–	–
Erlagd handpenning	50	34	–	–
Depositioner	0	0	–	–
Övriga poster	9	23	5	7
Summa	**483**	**355**	**5**	**7**

Av övriga fordringar är 0 mkr (0) förfallna till betalning.

	Koncernen	
Fordran fastighetsförsäljning	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående balans	**298**	**370**
Tillkommer från nya fastighetsförsäljningar	113	0
Tillkommer från Andra långfristiga fordringar	341	392
Förändring i uppskattning av rörlig ersättning	203	15
Erhållna betalningar	-531	-479
Summa	**424**	**298**

Majoriteten av fordringarna är mot svenska fastighetsaktörer och andra välrenommerade samarbetspartners.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173101

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7	13	0	0
Upplupna intäkter	1	2	0	0
Upplupna ränteintäkter	1	5	0	0
Övriga poster	0	1	0	0
Summa	**9**	**21**	**0**	**0**

Not 24 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	128	331	43	237
Summa	**128**	**331**	**43**	**237**

Not 25 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderbolaget Magnolia Bostad AB uppgår till 151 (151) mkr och fördelar sig på 37 822 283 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Eget kapital i moderbolaget
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2024 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Överkursfond
Överkursfond utgör en del av fritt eget kapital. Posten uppkommer då en nyemission tecknas till överkurs.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Stamaktier	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående balans 2023-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2023-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**
Ingående balans 2024-01-01	37 822 283	4	151 289 132
Utgående balans 2024-12-31	**37 822 283**	**4**	**151 289 132**

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Överkursfond	180 323 859
Balanserat resultat	2 015 319 622
Årets resultat	–745 227 236
Summa	**1 450 416 245**
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	1 450 416 245
Summa	**1 450 416 245**

Eget kapital i koncernen
Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier per 31 december 2024 uppgår till 37 822 283 st (37 822 283) och kvotvärdet är 4 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital
I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission, erhållna aktieägartillskott samt hybridlån.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173O2

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 26 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	–	59
Aktiverade underskottsavdrag	–	–35
Summa	**–**	**24**

Redovisad uppskjuten skatteskuld har beräknats på 20,6 procent (20,6 procent). Uppskjuten skatteskuld uppgår till 0 mkr (24) och förändringen har i sin helthet redovisats mot resultatet och består av upplösning av tidigare aktiverade underskottsavdrag samt temporära skillnader för fastigheter som avyttrats och omklassificerats under året. Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 1 783 mkr (1 426), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 367 mkr (294) vid en skattesats om 20,6 procent (20,6 procent). Uppksjuten skatt hänförlig till leasingavtal uppgår till 0.

Not 27 Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	33	1 105	–	–
Obligationslån	299	1 018	299	1 018
Säljarreverser	133	217	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder				
Säljarreverser	72	121		–
Obligationslån	928	400	928	400
Ägarlån	–	–	–	–
Handpenning	–	58	–	58
Banklån	698	281	–	–
Summa	**2 164**	**3 199**	**1 227**	**1 474**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	1 699	860	928	458
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	332	2 186	299	1 018
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	133	153	–	–
Summa	**2 164**	**3 199**	**1 227**	**1 474**

Inga obligationslån är säkerställda. För banklån har koncernen ställt säkerheter uppgående till 985 mkr (1 667). Obligationslånen omfattas av covenanter som innebär att koncernens soliditet inte får understiga 25%. Banklån omfattas av LTV covenanter som inte får överstiga 80%. Per 2024-12-31 uppfylls samtliga covenantkrav.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173503

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

	Koncernen	
Övriga långfristiga skulder	**2024**	**2023**
Förvärvsskuld	26	26
Köpeskilling åter till köparen	54	62
Projektavsättningar	32	26
Summa	**112**	**115**
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	112	115
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–
Summa	**112**	**115**

	Koncernen	
Övriga kortfristiga skulder	**2024**	**2023**
Förvärvsskuld	68	573
Köpeskilling åter till köparen	57	77
Handpenning	–	40
Övriga skulder	11	12
Summa	**136**	**702**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna personalkostnader	20	43	1	5
Upplupna räntekostnader	35	40	11	19
Förutbetalda intäkter	0	3	–	–
Fastighetsskatt	0	0	–	–
Upplupna projektrelaterade kostnader och avsättningar	51	114	–	–
Övriga poster	16	17	3	4
Summa	**122**	**216**	**15**	**29**

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	285	1 020	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	91	37	–	–
Pantsatta aktier i intresseföretag	–	52	–	–
Pantsatta internreverser	672	610	–	–
Summa	**1 048**	**1 719**	**–**	**–**

Not 30 Eventualförpliktelser och övriga åtaganden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	379	519	379	519
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	965	1 573
Borgensförbindelser till förmån för skulder i bostadsrättsföreningar	854	229	–	206
Borgensförbindelser till förmån för skulder enligt entreprenadavtal	54	74	207	222
Summa	**1 287**	**822**	**1 551**	**2 520**

I bostadsrättsprojekt som har överlåtits till bostadsrättsförening har koncernen ett åtagande att från bostadsrättsföreningen förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt en viss tid efter godkänd slutbesiktning.

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelsen som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

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

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173504

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Not 31 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123	102
Fusioner	–	–14
Nedskrivning	–680	–6
Aktieägartillskott	764	41
Utgående redovisat värde	**206**	**123**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel [1]	Redovisat värde
Magnolia Utveckling AB	556776-1464	Stockholm	100,0%	111
Magnolia Holding 5 AB	559314-7225	Stockholm	100,0%	96
Magnolia Hotellutveckling 2 AB	559125-7604	Stockholm	92,0%	0
				206

[1] Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 32 Närstående

Koncernen
Koncernen står under bestämmande inflytande från HAM Nordic AB, org. nr. 559279-7376, med säte i Stockholm.

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och joint ventures, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Försäljningar till joint ventures		
JV Näsängen	1	1
Bollmora Vårdfastigheter AB	0	0
Sollentuna Stinsen JV AB	0	2
Yard Holding 3 AB	1	0
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	2	5
Yard Holding AB	1	0
Magsam Holding AB	0	3
Bro Mälarstrand Bostad AB	1	1
Fixfabriken	5	4
Summa	**11**	**16**
Inköp från joint ventures	15	249
Summa	**15**	**249**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173053

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Fordringar på joint ventures	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Yard Holding 2 AB	22	18
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	24	23
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	0	10
Yard Holding AB	28	55
Magnolia Linnefabriken 1-4 AB	59	43
Yard Holding 3 AB	4	4
Bro Mälarstrand Bostad AB	57	56
JV Edeh Bostad AB	3	0
Summa	**197**	**213**

Skulder till joint ventures	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Yard Holding AB	0	36
Summa	**0**	**36**

Under året har Magnolia Bostad erhållit kapitaltillskott i form av ovillkorade aktieägartillskott utställda av HAM Nordic AB om 183 mkr.

Transaktioner har förekommit med F. Holmström Fastigheter AB och andra bolag över vilka Fredrik Holmström, tidigare styrelseordföranden i Magnolia Bostad AB, har ett bestämmande inflytande. Magnolia Bostad koncernen har under året haft kostnader om 2 mkr (2) för tjänster inköpta från bolag närstående till tidigare huvudägaren Fredrik Holmström. Magnolia Bostad har hyrt kontorslokal av F. Holmström Fastigheter AB för 1 mkr (1). Magnolia Projekt 32 AB har under året avyttrat fastigheten Kungsängen 29:2 till bolag som kontrolleras av Magnolia Bostads huvudägare Areim.

Fredrik Lidjan, tidigare VD för Magnolia bostad, innehar genom Videbo Invest AB 320 aktier i koncernbolaget Magnolia Holding 4 AB, organisationsnummer 559114-8415 samt 40 aktier i koncernbolaget Magnolia Hotellutveckling 2 AB, organisationsnummer 559125-7604. Under 2024 har Magnolia Holding 4 AB genomfört en nyemission som inneburit en utspädning för minoritetetsägaren. För mer information se not 4 – Koncernens sammansättning. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se **not 9 – Ersättningar till anställda.**

Moderbolaget
Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se **not 31 –Andelar i koncernföretag.** Moderbolaget har sålt tjänster till koncernbolag om 26 mkr (26) och köpt tjänster om 36 mkr (36).

Not 33 Händelser efter balansdagen

• Emitterade ett obligationslån bestående av seniora icke säkerställda obligationer om 825 mkr. Förtida inlösen av samtliga övriga utestående obligationer om totalt 1 226 mkr sker den 20 februari 2025.

• Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

• Publicerade nytt verksamhetsmål och finansiellt mål:
-Att skapa en stabil, långsiktig och kontinuerlig värdetillväxt genom utveckling av attraktiva och hållbara boendemiljöer i Sveriges storstadsområden.
-Soliditeten ska uppgå till minst 25 %.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173O6

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Stockholm den 11 april 2025

Therese Rattik
Ledamot

Erika Olsén
Styrelsens ordförande

Johan Bengtsson
Ledamot

Johan Tengelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173O7

Revisionsberättelse

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran

Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org nr 556797-7078

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Magnolia Bostad AB för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 22-63 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173308

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran

Flerårsöversikt

Alternativa nyckeltal

VÄRDERING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Beskrivning av området		Hur detta område beaktades i revisionen	
Koncernens redovisade värde för exploaterings- och projektfastigheter uppgick till 2 232 mkr i rapport över finansiell ställning per 31 december 2024. Exploaterings- och projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (uppskattat försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och kostnader för färdigställande).	Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, om exempelvis projekterings- och utvecklingskostnader, tidsaspekt och uppskattat försäljningspris. Värdering av exploaterings- och projektfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).	Vår revision omfattar bland annat granskning av förvärvskostnad för utvecklingsfastigheter och exploateringsfastigheter och den av bolaget upprättade interna värderingen. Vi har granskat antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömning av kostnader i planerade projekt och antaganden om förväntad försäljning. Vi har granskat att redovisning har skett till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

INTÄKTSREDOVISNING FRÅN FÖRSÄLJNING AV EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER INKLUSIVE TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR

Beskrivning av området		Hur detta område beaktades i revisionen	
Koncernens nettoomsättning från försäljning av exploaterings- och projektfastigheter uppgick för 2024 till 1 568 mkr. Koncernen intäktsredovisar försäljning av projekt den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter, kopplade till den framtida fastighetens yta, hyresnivå och vakansnivå. Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplat till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt vid utgången av varje rapportperiod. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare redovisat resultat, vilket ökar eller minskar intäkten, i den period under vilken transaktionspriset ändras. Med anledning av att de bedömningar och antaganden som görs är komplexa till sin natur och omfattas av ett flertal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1 (redovisningsprinciper) och not 2 (kritiska bedömningar och uppskattningar).	Vi har i vår revision granskat koncernens principer för redovisning av intäkter. Vi har i vår revision utvärderat och bedömt utvalda kontroller i koncernens process för redovisning av intäkter. Vi har utfört detaljgranskning av väsentliga avtal, kalkyler och bedömningar avseende uppskattade transaktionspriser, innefattande bedömningar av risker för olika slag av intäktsreduktioner.	Vi har granskat koncernens bedömningar av det förväntade värdet av rörliga komponenter i transaktionspriset och omvärderingar av projektens förväntade slutresultat för väsentliga transaktioner, innefattande utvärdering av tillförlitligheten av gjorda bedömningar av slutligt transaktionspris mot tidigare gjorda bedömningar. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173O9

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-21, 68-85 och 95-97. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredo-visningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovis-ningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovis-ning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovis-ningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-visningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173110

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran

Flerårsöversikt
Alternativa nyckeltal

tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Magnolia Bostad AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner be-träffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Magnolia Bostad AB:s revisor av bolagsstämman den 25 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan den 7 maj 2014. Magnolia Bostad AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173111

Flerårsöversikt

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Alternativa nyckeltal

Resultaträkning Belopp i mkr	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Nettoomsättning	1 643	305	569	1 268	2 358
Produktions- och driftskostnader	–2 223	–452	–795	–1 117	–1 764
Bruttoresultat	**–580**	**–147**	**–226**	**151**	**594**
Central administration	–82	–76	–98	–107	–98
Resultat från andelar i joint ventures	–70	–268	–193	88	74
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–244	–104	–230	128	336
Rörelseresultat	**–976**	**–595**	**–747**	**260**	**906**
Finansiella intäkter	16	19	19	5	2
Finansiella kostnader	–312	–295	–201	–190	–183
Resultat före skatt	**–1 272**	**–871**	**–929**	**75**	**725**
Inkomstskatter	25	3	67	–25	–37
ÅRETS RESULTAT	**–1 247**	**–868**	**–863**	**50**	**688**
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	–1 184	–807	–790	60	658
Innehav utan bestämmande inflytande	–64	–61	–73	–10	30

Rapport över finansiell ställning Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Goodwill	–	–	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	1	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	**0**	**0**	**7**	**7**	**6**
Förvaltningsfastigheter	–	3 085	2 489	2 276	1 483
Nyttjanderätter	30	47	49	55	72
Maskiner och inventarier	0	2	4	7	12
Summa materiella anläggningstillgångar	**30**	**3 134**	**2 541**	**2 338**	**1 567**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	239	338	515	607	350
Fordringar hos joint ventures	59	78	192	159	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	–	–	31	41
Andra långfristiga fordringar	155	509	910	1 179	1 059
Summa finansiella anläggningstillgångar	**453**	**925**	**1 618**	**1 976**	**1 495**
Summa anläggningstillgångar	**484**	**4 059**	**4 166**	**4 320**	**3 068**
Omsättningstillgångar					
Exploaterings- och projektfastigheter	2 232	1 426	1 348	810	999
Bostadsrätter	4	4	4	4	11
Kundfordringar	11	18	17	16	45
Fordringar hos joint ventures	138	135	149	217	136
Övriga fordringar	483	355	439	608	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21	13	11	19
Likvida medel	128	331	772	233	277
Summa omsättningstillgångar	**3 006**	**2 290**	**2 742**	**1 899**	**2 229**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 489**	**6 350**	**6 908**	**6 219**	**5 297**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173112

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Alternativa nyckeltal

Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	913	2 042	2 228	2 317	1 624
Innehav utan bestämmande inflytande	0	–64	18	89	109
Summa eget kapital	**914**	**1 978**	**2 245**	**2 406**	**1 733**
Uppskjuten skatteskuld	0	24	27	94	68
Långfristiga räntebärande skulder	465	2 339	2 515	2 025	1 377
Långfristiga skulder till joint ventures	0	25	24	22	10
Långfristiga leasingskulder	27	33	36	43	57
Övriga långfristiga skulder	112	115	906	587	532
Summa långfristiga skulder	**605**	**2 537**	**3 507**	**2 771**	**2 044**
Kortfristiga räntebärande skulder	1 699	860	506	130	644
Kortfristiga leasingskulder	7	19	18	16	18
Leverantörsskulder	7	27	33	27	65
Skulder till joint ventures	0	11	11	24	13
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	136	702	402	674	626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122	216	185	171	154
Summa kortfristiga skulder	**1 971**	**1 835**	**1 155**	**1 042**	**1 520**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 489**	**6 350**	**6 908**	**6 219**	**5 297**

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	**–1 272**	**–871**	**–929**	**75**	**725**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	876	560	576	–363	–1 043
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**–396**	**–311**	**–353**	**–288**	**–318**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (–) av exploaterings- och projektfastigheter	–128	–447	–571	–432	–627
Minskning (+)/ökning (–) av rörelsefordringar	479	449	641	292	1 141
Minskning (–)/ökning (+) av rörelseskulder	–175	–118	–122	141	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–221**	**–427**	**–404**	**–288**	**405**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	–	–	–1	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–381	–702	–395	–394	–114
Försäljning av dotterföretag	433	–	–	142	–
Förvärv av maskiner och inventarier	0	–1	–	–1	–6
Erhållet investeringsstöd	–	27	–	–	–
Investering i finansiella tillgångar	–3	–77	–105	–53	–48
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	13	–	35	4	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**63**	**–753**	**–465**	**–303**	**–168**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173113

Kassaflödesanalys Belopp i mkr	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Finansieringsverksamheten					
Aktieägartillskott	100	300	700	–	–
Amortering av leasingskuld	–19	–20	–19	-18	–
Emission av teckningsoptioner	–	–	–	–	0
Upptagande av hybridlån	–	–	–	640	
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	17	–
Upptagna lån	296	915	1 004	1 170	1 513
Återköp av teckningsoptioner		–	–	–4	–
Amortering av låneskulder	–422	–434	–277	–1 229	–1 810
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	–	–	–	–	–76
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–29	–28
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–24	–	0	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–45**	**737**	**1408**	**547**	**–401**
Årets kassaflöde	**–203**	**–442**	**539**	**–44**	**–164**
Likvida medel vid årets början	**331**	**772**	**233**	**277**	**441**
Likvida medel vid årets slut	**128**	**331**	**772**	**233**	**277**

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Alternativa nyckeltal

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173114

Alternativa nyckeltal

Riktlinjer för alternativa nyckeltal har getts ut av The European Securities and Markets Authority, ESMA. Riktlinjer för alternativa nyckeltal syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användarbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Innehållsförteckning
Förvaltningsberättelse
Koncernens bokslut
Moderbolagets bokslut
Tilläggsupplysningar och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt

Icke IFRS finansiella nyckeltal	Definition	Anledning för användning
Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.	Finansnetto presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av bolagets finansieringsverksamhet.
Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.	Resultat efter finansiella poster mäter bolagets resultat före skatt.
Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel.	Räntebärande nettoskulder presenteras då det är ett användbart mått för att visa den finansiella ställningen.
Rörelseresultat	Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseresultat och rörelsemarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad i den löpande verksamheten.
Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.	Soliditet används som ett mått på bolagets finansiella position. Soliditet utvisar hur mycket av bolagets tillgångar som är finansierade med egna medel.
Vinstmarginal, %	Årets resultat i procent av nettoomsättning.	Vinstmarginal presenteras för att ge en bild av vinst/förlust genererad av den löpande verksamheten och dess finansiering.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173153

Hållbarhetsrapportering

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →
Revisors yttrande →

20250605173316

Hållbarhetsstyrning

Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Om hållbarhetsrapporten
Magnolia Bostads hållbarhetsrapport avges av styrelsen. Vi har valt att dela upp hållbarhetsrapporten i två områden. En del där vi beskriver vårt arbete med hållbar samhällsutveckling samt en faktadel med tabeller och detaljerad information. Den första delen utgörs av **sidorna 9-13** och den andra delen av **sidorna 72-85**. Bolagets affärsmodell finns på **sidorna 7-8** och GRI-index finns på **sidorna 83-85.** All information i rapporten avser perioden 1 januari–31 december 2024, om inte annat anges. Det här är Magnolia Bostads åttonde hållbarhetsrapport och den är framtagen inspirerad av GRI Standards riktlinjer, GRI 1 Foundation. Magnolia Bostad kommer som tidigast att rapportera hållbarhetsinformation enligt CSRD för räkenskapsår 2026, utifrån de regler som gäller vid publikation av denna rapport den 14 april 2025. Revisorns yttrande avser att Hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med ÅRL och ingen utökad granskning.

Hållbarhetsstyrning
Styrelsen fastställer bolagets hållbarhetsriktning. Bolagets COO är ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete, till denne rapporterar bolagets hållbarhetschef. Hållbarhetsfrågor har en stående punkt vid varje ledningsgruppsmöte där de behandlas och beslutas för att därefter rapporteras på bolagets styrelsemöten. Strategi- och policydokument revideras av styrelse eller verkställande direktör en gång per år. Bolaget har ett Etiskt råd, en kriskommitté och en skyddskommité

Det Etiska rådet utgörs av vVD & CFO och COO/ chefsjurist och är inrättad som en del av bolagets visselblåsarfunktion. Bolagets skyddskommitté bevakar bolagets arbetsmiljöfrågor. COO/chefsjurist är ordförande och HR-chef, skyddsombud och arbetstagarrepresentant ingår.

Styrande dokument:
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Finanspolicy
- Arbetsbeskrivning för investeringskommittén
- Instruktion för finansiell rapportering
- Beslutsmatris
- Policy för riskhantering
- Besluts- och attestordning
- Policy för hantering av intressekonflikter
- Informationspolicy
- IT-policy
- Integritetspolicy, behandling av personuppgifter generellt
- Integritetspolicy, behandling av personuppgifter av anställda och konsulter
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy med instruktion för insiderhantering
- Etiska rådet, instruktion med bilagor
- Policy för visselblåsning
- Riktlinjer för skyddskommittén
- Riktlinjer vid trakasserier och kränkande särbehandling

Magnolia Bostads påverkan genom värdekedjan
Vi har en påverkan på vår omvärld och på människor när vi utvecklar bostäder. Vår påverkan är olika stor beroende på var i värdekedjan aktuellt projekt befinner sig. Störst möjlighet att påverka olika hållbarhetsfaktorer har vi i början av utvecklingsprocessen för ett projekt, då grundläggande beslut för projektets utformning tas.

Vi utvecklar alla projekt för att miljöcertifieras lägst enligt miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan motsvarande certifiering. Miljöcertifieringar fokuserar på att minska miljöpåverkan från byggprocessen samt från drift och underhåll av byggnaden. Detta kan inkludera minskad energiförbrukning, minskad vattenförbrukning, minskade utsläpp av växthusgaser och annan miljöpåverkan. Att bygga i enlighet med miljöcertifieringar hjälper även till att säkerställa att byggnaden uppfyller de allt strängare miljöregler och lagstiftning som gäller för bygg- och fastighetssektorn.

På **sidan 75** visar vi Magnolia Bostads värdekedja och dess intressenter. På **sidan 76** visar vi vår påverkan på väsentliga hållbarhetsområden.

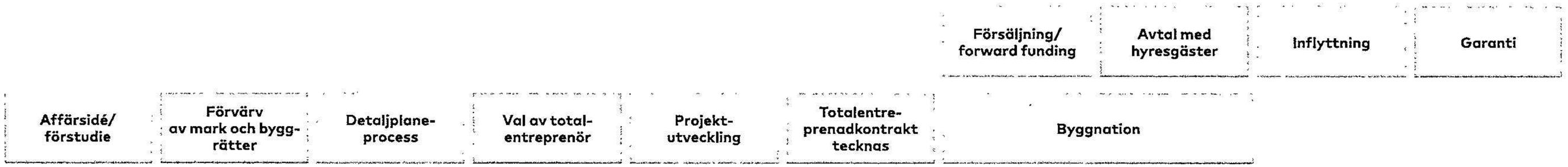
Hållbarhetsrisker samt hantering av dessa, se **sidorna 27-29.**
Affärsmodell, se **sidan 7-8.**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS
20250605173117

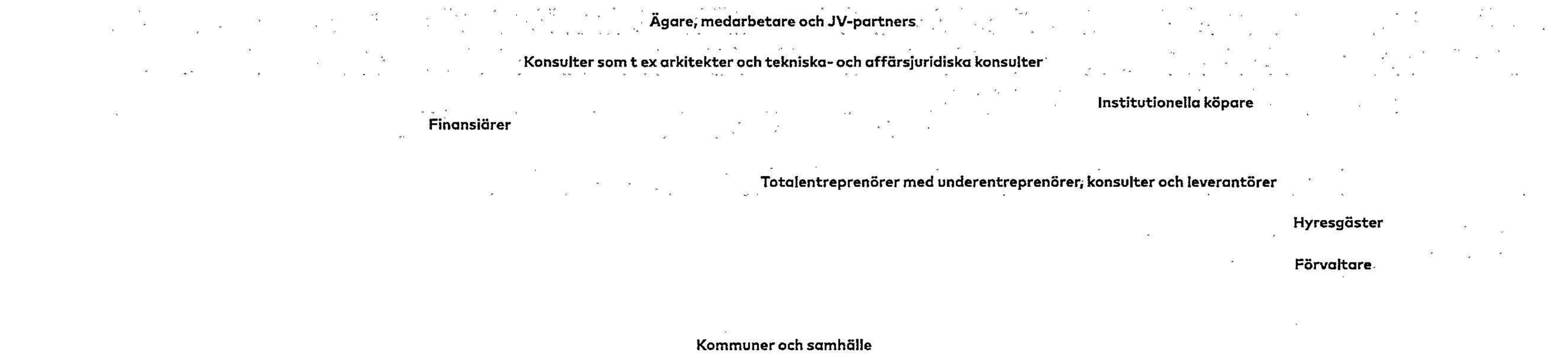
Värdekedja och intressenter

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter. Nedan visar vi vår värdekedja och dess intressenter för utveckling av hyresrätter.

Magnolia Bostads värdekedja



Intressenter i olika stadier i värdekedjan



Hållbarhetsstyrning
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20230605173118

Påverkan på väsentliga hållbarhetsområden

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Områden	
Anpassning till klimatförändringar	– Vi anpassar oss till klimatet genom var och hur vi utvecklar bostäder och samhällen. Vi förhåller oss till kommuners krav och gör egna klimatberäkningar.
Begränsning av klimatförändringar	– Klimatutsläpp från materialtillverkning, byggnation och energianvändning under fastighetens drift är betydande.
Energi	– Vi kan påverka energianvändningen och klimatutsläpp genom att utveckla projekten för miljöcertifiering, ha krav för byggnaders energianvändning, införa IMD för värme och genom att använda förnyelsebara energikällor som bergvärme eller solenergi.
Markanvändning/ Biologisk mångfald och ekosystem	– Vid planering av byggprojekt är det viktigt att identifiera och bevara befintliga naturvärden och ekosystem. Var och hur vi bygger påverkar samhällen och människor. – Vi har ett gestaltningsprogram som anger att vi ska värna om befintlig natur och att planering av nya naturvärden görs genom att träd och växter anläggs med hänsyn till biologisk mångfald. Vi planerar våra gårdar så att dagvatten kan omhändertas lokalt.
Cirkulärt byggande	– Genom att återanvända byggnadsmaterial kan vi reducera rivningsavfall och vi kan minska utsläpp och energianvändning som är förknippade med tillverkning och transport av nya material. Återbruk har stor utvecklingspotential, vi deltar i forskningsprojekt för återbruk av energikrävande byggnadsmaterial som betong och tegel.
Föroreningar	– Mark där vi utvecklar nya bostäder kan behöva saneras innan byggnation för att uppfylla naturvårdsverkets riktlinjer. – Genom att välja godkända material enligt byggvarudatabaser kan vi undvika att gifter byggs in i våra hus.
Vattenförbrukning	– Val av byggmaterial påverkar genom att vissa material kräver mer vatten. – I driften av bostäderna kan vi påverka vattenförbrukningen genom att införa IMD av vatten.
Den egna arbetskraften/ Företagskultur	– Magnolia Bostad arbetar för att erbjuda sina medarbetare en rättvis, jämlik och trivsam arbetsplats med balans mellan arbete och fritid. En förutsättning för detta är en god företagskultur.
Arbetstagare i värdekedjan	– Att värna om arbetstagare i värdekedjan vid byggnation är avgörande för att säkerställa rättvisa arbetsförhållanden och främja mänskliga rättigheter. Vi kan påverka vid upphandling av entreprenör genom att ställa krav och genom att vår uppförandekod för leverantörer är en del av entreprenadkontraktet.
Människors hälsa och säkerhet/ Social inkludering/	– Bostäderna utvecklas för miljöcertifiering, vilket ger förutsättningar för ett hälsosamt inomhusklimat. – Trygga bostäder handlar om att skapa en fysisk och social miljö där de boende känner sig säkra och skyddade, tex genom att skapa öppna och tillgängliga gemensamhetsytor som bjuder in till gemenskap. Vi tar hjälp av BoTryggt2030s riktlinjer.
Ansvarsfull informationsgivning	– Korrekt och tillförlitlig information till alla våra intressenter möjliggör välunderbyggda beslut. Intressenter på sidan 74.
Korruption och mutor	– Fastighetsprojekt innebär ofta stora ekonomiska transaktioner vilka kan vara mål för korruption. Genom utbildning och våra uppförandekoder kan vi göra medarbetare, leverantörer och partners medvetna om risker med korruption och mutor.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173119

FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden

Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Magnolia Bostads verksamhet påverkar främst tio av FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har beaktat de för bolaget mest relevanta delmål.

Mål 3 God hälsa och välbefinnande
Ett boende ska vara en säker plats från farliga ämnen. Inomhusmiljön ska ha en god ventilation, tillgång till dagsljus, inte vara för varm, kall eller fuktig.

Delmål 3.9: Till 2030 väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.

- Miljöbyggnad Silver har detaljerade riktlinjer för hur boendemiljön ska utformas. Riktlinjer finns bland annat för solvärmelast, fukt, ljud, termiskt klimat sommar, vinter och klimatrisker.

Mål 5 Jämställdhet
För social hållbarhet är mål 5 viktigt för hur vi arbetar i vår verksamhet och hur vi arbetar med vårt samhällsengagemang.

Delmål 5.1 och 5.5: Utrota diskriminering av kvinnor och flickor och Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

- Vi arbetar för jämställdhet i bolaget. Fördelning kvinnor och män, se sidan 80.
- Vår uppförandekod signeras av alla medarbetare och inkluderas i externa avtal med samarbetspartners och mottagande partners av sponsring.
- Vi har nolltolerans mot trakasserier och diskriminering och har ett Etiskt råd samt en skyddskommitté. Vi har även en visselblåsarfunktion för medarbetare och externa intressenter.

Mål 7 Hållbar energi för alla
Inom vårt miljöansvar är mål 7 centralt för hur vi arbetar med hållbar energi.

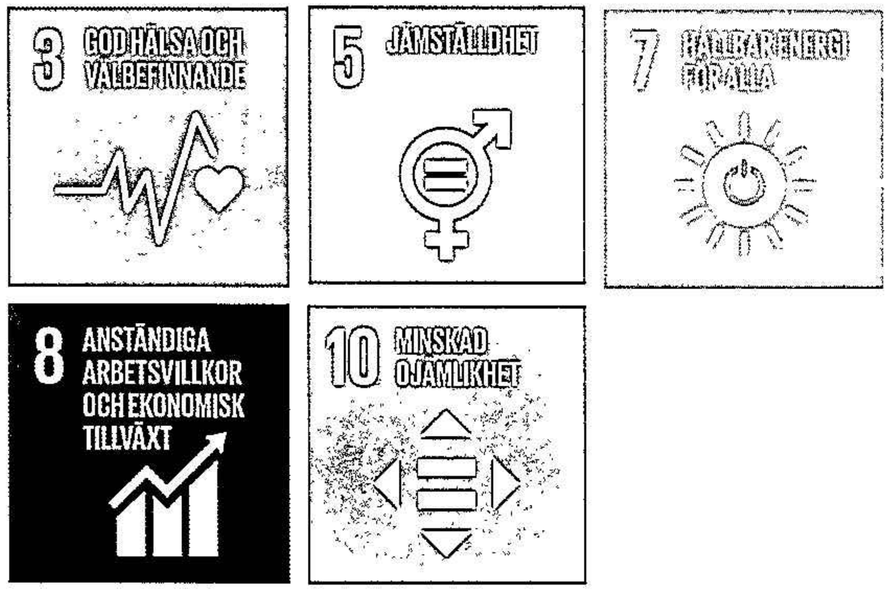
Delmål 7.2 och 7.3: Öka andelen förnybar energi i världen och Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

- Vi samarbetar med valda totalentreprenörer för smarta, hållbara energilösningar baserade på förnybar energi.
- Vi utvecklar alla projekt enligt minst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande och ställer vanligtvis även specifika krav på energianvändning.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Inom affärsetiskt och ekonomiskt ansvar ligger mål 8 till grund för hur vi arbetar och ser på hållbarhet i förhållande till tillväxt.

Delmål 8.1 och 8.8: Hållbar ekonomisk tillväxt och Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.

- Hållbar lönsam tillväxt är en förutsättning för bolagets fortsatta framtid. Hållbarhet är en stående punkt på Ledningsgruppens möten.
- Magnolia Bostad verkar för en trygg och säker arbetsmiljö genom Etiskt råd, kriskommitté och skyddskommitté.
- Vi ställer krav på arbetsmiljö i entreprenadavtal och har ambition att genomföra en revision av en totalentreprenör varje år.
- Bolagets uppförandekod inkluderar ställningstagande mot kränkning av mänskliga rättigheter.



Mål 10 Minskad ojämlikhet
För socialt ansvar är mål 10 viktigt för hur vi arbetar inom vår verksamhet.

Delmål 10.3: Säkerställa rättigheter för alla och utrota diskriminering.

- Vi låter utföra medarbetarundersökningar årligen och arbetar aktivt med utfallet genom interna diskussioner och utvärdering.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173320

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden

Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Mål 11 Hållbara städer och samhällen
Hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

Delmål 11.1, 11.3 och 11.6: Säkra bostäder till överkomlig kostnad, Inkluderande och hållbar urbanisering samt Minska städers miljöpåverkan.
- Genom att utveckla flera olika boendeformer utvecklar Magnolia Bostad bostadsområden som attraherar en bred grupp av människor.
- Magnolia Bostad utvecklar med fokus på att möjliggöra för boenden att göra hållbara val när det gäller minskad miljöpåverkan.

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion
Målet berör avfall, återbruk och cirkularitet. Det behövs material och resurser i utveckling av nya bostäder och bostadsområden. Återbruk och cirkularitet är fortfarande relativt outvecklat, på lite sikt finns här stora miljövinster.

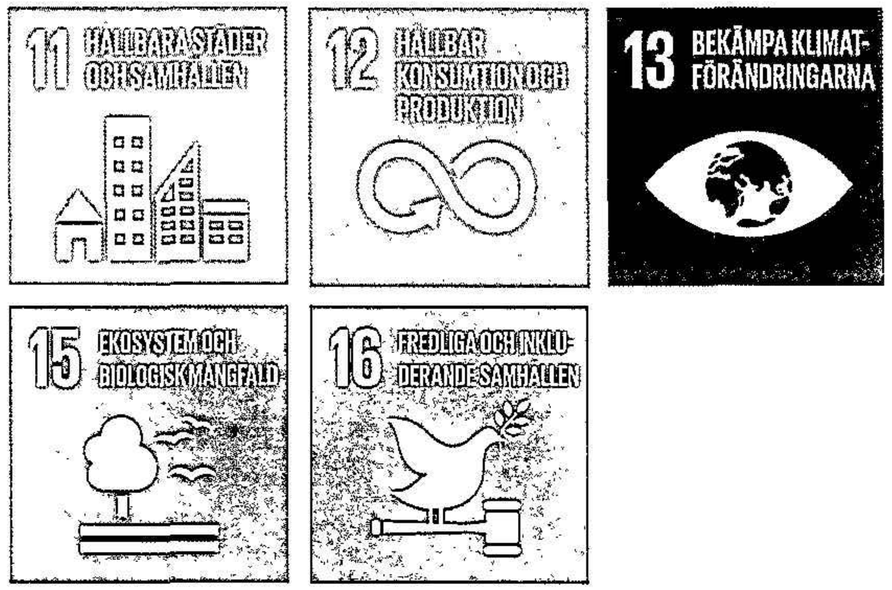
Delmål 12.5: Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.
-Vi deltar till exempel i ett forskningsprojekt som handlar om återbruk av tunga, lastbärande konstruktionsdelar från klimatintensiva byggmaterial som betong.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna
Ett viktigt mål för hur vi arbetar med miljö- och klimatansvar, men också en del i vårt gröna ramverk för hållbar finansiering och ekonomisk hållbarhet.

Delmål 13.1 och 13.3: Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer samt Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.
- Vid utveckling av nya bostadsområden beaktar Magnolia Bostad i samarbete med aktuell kommun risken för klimatförändringar, såsom stigande havsnivåer och extremväder.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald
Inom vårt miljöansvar är biologisk mångfald ett viktigt område och vi strävar efter att minska vår negativa påverkan.

Delmål 15.5: Skydda den biologisk mångfalden och naturliga livsmiljöer.
- Magnolia Bostad strävar efter att minska sin negativa påverkan genom att arbeta i nära dialog med specialister, kommuner och intresseorganisationer kring hur närliggande habitat kan skyddas.
- Vi har ett gestaltningsprogram med riktlinjer för biologisk mångfald och dagvattenhantering.



Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen
Ett viktigt område inom affärsetik och som är väsentligt för vår verksamhet är antikorruption, vilket vi strävar efter att bekämpa i linje med mål 16 i Agenda 2030.

Delmål 16.5: Bekämpa korruption och mutor.
- Magnolia Bostad arbetar förebyggande mot korruption och mutor i dialog med samarbetspartners och anställda genom bolagets uppförandekod och visselblåsarfunktion.
- I bolagets projekt är trygghet och säkerhet obligatoriska aspekter att ta hänsyn till vid bostadsutveckling.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173521

Hållbarhetsnoter

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Skapat värde

Vi skapar värde genom utveckling av bostäder och samhällen. Redovisat fördelat värde till medarbetarna (i tabellen nedan) skiljer sig från personalkostnader redovisade i not 9, Ersättning till anställda. I tabellen nedan aktiveras en del av kostnaderna och redovisas som rörelsekostnad och sociala avgifter och andra personalrelaterade skatter bryts ut och redovisas som betalningar till den offentliga sektorn. Not 9, Ersättning till anställda innehåller däremot de totala betalningarna som hör till personal. Siffror i tabellerna anger genomsnitt under året om ej annat anges.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall		
Hållbar lönsam tillväxt	För Magnolia Bostads verksamhetsmål och finansiella mål, se sidan 6.	**Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde GRI 201-1 mkr**	**2024**	**2023**
		Skapat värde		
		Fastighetsförsäljningar	1 568	58
		Projektledningsintäkter	34	71
		Hyresintäkter	31	31
		Finansiella intäkter	16	19
		Övriga intäkter	10	145
		Fördelat värde		
		Rörelsekostnader	-555	–439
		Löner och ersättningar till anställda	-53	–43
		Betalningar till finansiärer	-312	–295
		(varav utdelning till ägare)	(0)	(0)
		Betalningar till den offentliga sektorn	-37	–44
		Investeringar i samhället	0	-1
		Orealiserade värdeförändringar	-289	–369
		Kvar i Magnolia Bostad	**-1 247**	**–868**

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	
Antikorruption	Inga korruptions-ärenden	**Korruptionsincidenter GRI 406-1/205-3**	**Konstaterade fall**
		Diskriminering	0
		Kränkningar	0
		Korruption	0
		Överträdelse av uppförandekoden	0
Hållbara inköp och leverantörs-utvärdering	Samtliga nya medarbetare ska signera uppförandekoden		**2024**
		Andel nya medarbetare som signerat bolagets uppförandekod	100
	Vid anställnings-tillfället	**Andel medarbetare som utbildats i mänskliga rättigheter GRI 412-2**	100
	En revision av entreprenör avses att utföras varje år	**Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod GRI 414-1**	0

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173222

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Miljö

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2024	2023
Minskad miljöpåverkan	Samtliga projekt miljöcertifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard	**Typ och antal hållbarhets-certifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad GRI CRE-8**	18 av 18 färdigställda projekt miljöcertifierades, är förberedda för miljöcertificering eller planeras att certifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanen.	11 av 11 färdigställda projekt miljöcertifierades, är förberedda för miljöcertificering eller planeras att certifieras med Miljöbyggnad Silver eller Svanen.
Minskad klimatpåverkan	Klimatpåverkan ska mätas för verksamheten	**Växthusgas-utsläpp i CO_2e för scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol GRI 305**	Se sidan 81-82	se sidan 82

Socialt ansvar

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall	2024	2023
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare	Samtliga medarbetare ska omfattas av en skyddskommitté	**Representation i arbetsmiljökommittéer GRI 403-1**		100%
	Inga arbetsplats-olyckor	**Antal arbetsplatsolyckor GRI 403-9**		
		Sjukfrånvaro[1]	0,7%	1,5%
		Varav kort sjukfrånvaro	39%	58%
		Varav lång sjukfrånvaro	61%	42%
		Arbetsskador[2]	3	0
		Dödsfall	0	0

Personalomsättning 401-1	Andel kvinnor	Andel män	Totalt
Nyanställda	100%	0%	1 st
Avslutade	50%	50%	40 st

Hållbarhetsaspekt	Mål	Totalt genomsnittligt antal utbildningstimmar GRI 404-1
Utbildning och kompetens-utveckling	Genomsnittligt antal utbildnings-timmar per kvinna och man.	

2024	Kvinnor	Män	Totalt
Ledning	5	4	5
Chefer	6	15	10
Medarbetare	8	6	7
Totalt	8	8	8

2023	Kvinnor	Män	Totalt
Ledning	12	6	8
Chefer	44	15	21
Medarbetare	10	10	10
Totalt	14	11	12

[1] Lång sjukfrånvaro definieras som sjukfrånvaro över fyra veckor sammanhängande.
[2] Två av skadorna inträffade på väg till/från arbetet, den tredje inträffade på kontoret.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173523

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Klimatavtryck
GRI-index
Revisors yttrande

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Utbildning och kompetens-utveckling	Samtliga med-arbetare ska ha utvecklingssamtal varje år	**Medarbetarsamtal och karriärplanering GRI 404-3**

	2024
Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	100%

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Mångfald bland styrande organ och anställda GRI 405-1, baserat på genomsnittligt antal medarbetare under 2024**

2024	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
Könsfördelning				
Kvinnor	67%	25%	39%	40%
Män	33%	75%	61%	60%
Åldersgrupp				
<30	0	0	2%	2%
30-50	100%	25%	63%	62%
>50	0%	75%	35%	36%

2023	Styrelse	Ledning	Med-arbetare	Totalt
Könsfördelning				
Kvinnor	67%	25%	44%	43%
Män	33%	75%	56%	57%
Åldersgrupp				
<30	0%	0%	5%	5%
30-50	100%	25%	82%	80%
>50	0%	75%	16%	18%

Antal medarbetare är framtagna som omräknat till helårsanställningar.

Hållbarhetsaspekt	Mål	Utfall
Mångfald och jämställdhet	Jämställd fördelning mellan kvinnor och män	**Totalt antal anställda per kön, region och anställningstyp GRI 2-7, antal medarbetare den 31 december 2024**

2024

Region	Kvinnor	Män	Totalt
Region Öst	7	12	19
Region Väst	1	4	5
Region Syd	1	3	4
Centrala funktioner, inklusive ledningen	8	14	22
Totalt			50

2023

Region	Kvinnor	Män	Totalt
Region Öst	10	17	27
Region Mitt	1	4	5
Region Väst	1	5	6
Region Syd	4	5	9
Region Norr	0	5	5
Centrala funktioner, inklusive ledningen	21	16	37
Totalt	36	52	89

Under januari 2025 ägde en omorganisation rum och strukturen med regioner upphörde.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173724

Klimatavtryck

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisors yttrande

Magnolia Bostad redovisar i årsredovisning 2024 för fjärde gången sitt klimatavtryck i enlighet med Greenhouse Gas Protocols tre scope.

För att beräkna Magnolia Bostads klimatbokslut har Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) använts, vilket är den mest vedertagna globala standarden för att beräkna växthusgasutsläpp från verksamheter. Beräkningarna har genomförts enligt de tre tillhörande standarderna: The Corporate Standard, The Corporate Value Chain (Scope 3) Standard Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions.

Enligt GHG-protokollet behöver en kontrollansats fastställas, antingen Equity share approach eller Control approach, som i sin tur delas in i Financial control approach och Operational control approach. Konsolideringen av utsläpp från bolag som företag äger påverkas av valet av kontrollansats. För Magnolia Bostads klimatbokslut 2024 används Operational control approach. Detta innebär att växthusgasutsläpp klassificeras som direkta utsläpp när verksamheten ger upphov till utsläpp vid användning, exempelvis vid leasing av fordon eller om företaget verkar i hyrda lokaler.

Omfattning och avgränsningar
Inhämtningen av data förbättras i takt med att vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete. I samband med årets klimatbokslut har vi delvis ändrat metod vilket lett till att siffor för 2023 har omräknats för att få jämförbarhet vad gäller påverkan från projekt. Alla färdigställda projekt under respektive år är medtagna och utsläpp har beräknats med hjälp av schabloner och referensprojekt. Utsläppen för 2024 påverkades av att ett stort antal projekt färdigställdes, detta ligger i scope 3 främst i kategorierna 3.2 och i 3.11.

Magnolia Bostads klimatbokslut omfattar samtliga utsläpp i scope 1 och 2. Växthusgasutsläpp i värdekedjan redovisas i scope 3 och kategoriseras enligt GHG-protokollet i olika kategorier.

Scope 1 inkluderar alla direkta växthusgasutsläpp, De enda utsläpp som faller inom scope 1 för Magnolia Bostad består av tjänstebilar, för elbilar ligger utsläpp i scope 2.

Scope 2 beräknas enligt marknadsbaserad metodik och inkluderar energiförbrukning där klimatpåverkan sker hos producenten. Kontorsel, fjärrvärme och fjärrkyla från Magnolias kontor återfinns i scope 2. Även förvaltade fastigheters förbrukning av fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla inkluderas. Hyresgästers elförbrukning inkluderas i scope 3, kategori 13. Med platsbaserad metodik blir resultatet för Scope 2, 88 ton CO_2e. Skillnaden mellan platsbaserat resultat och marknadsbaserat resultat beror på att verifikationer saknas för gröna avtal på flera fastigheter vilket gjort att beräkningar för marknadsbaserat resultat skett med hjälp av residualmixen. Residualmixen är den elmix som ska användas för att beräkna miljöpåverkan om man inte har verifikationer för aktivt val av miljömärkt el.

Scope 3 redovisas i tabell i slutet där det också framgår vad som inkluderats och exkluderats. Magnolia Bostad ägde under året ett antal fastigheter i joint-ventures (JV). Då vi inte hade fullständig operationell kontroll över dessa fastigheter, ligger alla dessas utsläpp i scope 3, kategori 15.

Utöver produktionsutsläppen beräknas även användningen av de fastigheter som utvecklats för försäljning som Användning av såld produkt med förväntad livslängd på sextio år. För sålda fastigheter som Magnolia Bostad innan försäljningen förvaltat har fastigheternas användningsfas beräknats om förvaltningen pågått under kortare tid än sex månader.

För år 2024 uppgår den totala mängden växthusgasutsläpp till 104 772 ton CO_2e , varav 5 ton (<0,1%) CO_2e härleds till scope 1, 378 ton (0,4%) CO_2e till scope 2 och 104 389 ton (99,6%) CO_2e till scope 3.

De två dominerande utsläppskategorierna är Kapitalvaror (Nybyggnation) samt Användning av sålda produkter (Framtida användningsfas av sålda fastigheter). Dessa kategorier innehåller utsläpp beräknat på sålda fastigheter under året, utsläppen är beräknade både för byggnationsstadiet och för den framtida användningen av fastigheterna.

Beräkningarna och analyserna är utförda av 2050 Consulting.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173325

Klimatavtryck

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
GRI-index
Revisors yttrande

Klimatavtryck

tCO_2e	2024
Scope 1	
Företagsbilar	5
Summa scope 1	**5**
Scope 2	
Företagsbilar, el	2
Kontor:	
Elektricitet	4
Fjärrvärme	9
Fjärrkyla	0
Fastighetsbestånd:	
Elektricitet	289
Värme	28
Kyla	0
Summa scope 2	**332**
Scope 3	
3.1 Inköpta varor och tjänster	178
3.2 Kapitalvaror	87 592
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	35
3.4 Uppströms transporter	-
3.5 Avfall	115
3.6 Tjänsteresor	11
3.7 Pendling	33
3.8 Hyrda tillgångar	-
3.9 Nedströms transporter	-
3.10 Bearbetning såld produkt	-
3.11 Användning av såld produkt	12 324
3.12 End-of life av såld produkt	-
3.13 Uthyrda tillgångar	22
3.14 Franchise	-
3.15 Investeringar	4 064
Summa scope 3	**104 375**
Summa scope 1, 2 och 3 (tCO_2e)	**104 713**

Nyckeltal

	2024	2023
Byggnation färdigställda fastigheter, $kgCO_2e/m^2$	328	322
Företagsbilar, MWh	61	133
Kontorsenergi, MWh	396	338
Fastighetsbestånd, kWh/m^2	68	51
Andel fossilfri el, kontor (%)	100	100

Byggnation färdigställda fastigheter:
Byggnationsutsläpp från färdigställda projekt 2024 per BTA.

Företagsbilar:
Inköpt energi till företagsbilar.

Fastighetsbestånd:
Fastighetsel, värme och hyresgästel per förvaltad kvm.

Scope 3 kategorier (ej relevanta kategorier har utelämnats)

3.1	Inköpta varor och tjänster	Inkluderas	Miljöspendanalys (alla varor och tjänster från ekonomiskt underlag i typ av fakturor utöver det som hanterats separat för projekten och kontoren)
3.2	Kapitalvaror	Inkluderas	Utsläpp från alla färdigställda projekt 2024 beräknat på BTA, användning av schabloner och referensprojekt
3.3	Uppströms utsläpp från scope 1 och 2	Inkluderas	Energirelaterade utsläpp ej inkluderade i scope 1 eller 2
3.4	Uppströms transporter	Inkluderas	Inkluderas i 3.2, via beräkningar med schabloner
3.5	Avfall som uppstår i verksamheten	Inkluderas	Avfallsrapporter, miljöspendanalys. Byggavfall samt avfall från kontoren
3.6	Tjänsteresor	Inkluderas	Miljöspendanalys och antal hotellnätter
3.7	Pendling	Inkluderas	Pendlingsenkät
3.11	Användning av sålda produkter	Inkluderas	Fastigheter som utvecklats för försäljning inkluderas här. Energiförbrukning är beräknad under fastigheternas förväntade livslängd, 60år
3.12	Slutbehandling av sålda produkter	Exkluderas	Utsläpp i samband med rivning av fastighet
3.13	Nedströms leasade tillgångar	Inkluderas	Hyresgästers elförbrukning, uppmätt IMD samt schabloniserade värden Atemp när IMD ej varit tillgänglig
3.15	Investeringar	Inkluderas	Energiförbrukning i JV, Magnolia Bostads ägarandel

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

202506051 7326

GRI-index

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck

Revisors yttrande

Uttalande om redovisningen
Magnolia Bostad rapporterar inspirerad av GRI 1 Foundation 2021 Standards för perioden 1 januari–31 december 2024.

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	Kommentar
GENERELLA UPPLYSNINGAR				
GRI 2: General Disclosures	2-1	Information om organisationen	6, 24	
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	73	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73	Publicering 14 april 2025. Kontaktperson: Fredrik Westin, vVD & CFO.
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		Inga förändringar har skett av tidigare rapporterade upplysningar.
	2-5	Externt bestyrkande	86	Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad, men har erhållit revisorns yttrande.
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	7-8, 10-12 74-75	
	2-7	Medarbetare	78-79	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda		Saknas
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	88-96	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	88	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	88, 91	
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	73, 88	
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	73, 88	
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	72	
	2-15	Intressekonflikter	28, 72	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	73	
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	91	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	88	
	2-19	Ersättningspolicy	51,52	
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	52	
	2-21	Årlig total ersättningsgrad		Saknas
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	
	2-23	Policyåtagande	72	
	2-24	Förankring av policyåtagande	72, 98-90	
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	89	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter	89	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	26, 88-89	
	2-28	Medlemskap i organisationer	12	
	2-29	Metod för intressentengagemang	8-9, 79-80	
	2-30	Kollektivavtal		Saknas

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173727

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
Revisors yttrande

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Ekonomi					
Hållbar lönsam tillväxt				11, 13	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	6-8, 73, 25		
GRI 201: Economic Performance	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	78		
Antikorruption				8, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	11, 27, 73, 76, 82, 83		
GRI 205: Anti-corruption	205-3	Korruptionsincidenter och åtgärder	27, 78		
Hållbara inköp och leverantörsutvärdering				8, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	78		
GRI 412: Human Rights Assessment	412-2	Medarbetarutbildning rörande mänskliga rättigheter	78		
	414-1	Antal leverantörer som granskats avseende uppfyllande av avtal och uppförandekod.	78		
Klimat					
Minskad klimatpåverkan				11, 12, 13	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	7-8, 10-12, 75-77, 79		
GRI 305: Växthusgasutsläpp	GRI 305-1	Direkta (scope 1) växthusgasutsläpp	81-82		
	GRI 305-2	Indirekta (scope 2) växthusgasutsläpp	81-82		
	GRI 305-3	Andra indirekta (scope 3) växthusgasutsläpp	81-82		
	GRI 305-4	Intensitetsmått för växthusgasutsläpp	81-82		
Miljö					
Minskad klimatpåverkan				7, 12, 15	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	11-12, 77, 79		
GRI Construction and Real Estate Sector Supplement	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankningar och märkningar vid nybyggnad	79		

[1] SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se sidorna 76-77.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20230605173728

Hållbarhetsstyrning
Värdekedja och intressenter
Väsentliga områden
FN:s globala mål
Hållbarhetsnoter
Klimatavtryck
Revisors yttrande

GRI Standard	Upplysningar		Sidhänvisning	SDG [1]	Kommentar
VÄSENTLIGA FOKUSOMRÅDEN					
Socialt					
Hälsa och säkerhet för Magnolia Bostads medarbetare				5, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	7-8, 79		
GRI 403: Occupational Health and Safety	403-1	Representation i arbetsmiljökommittéer	79		
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	79		
Utbildning och kompetensutveckling				8, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	80		
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar	79		
	404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	80		
Mångfald och jämställdhet				5, 10	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	8, 11, 73, 76		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity	405-1	Mångfald bland styrande organ och anställda	80		
Trygghet				3, 10, 11, 16	
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	7-8, 13, 25, 75, 76		

[1] SDG: Sustainable Development Goals. FN:s globala mål för hållbar utveckling, se **sidorna 76-77 .**

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173529

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsstyrning →
Värdekedja och intressenter →
Väsentliga områden →
FN:s globala mål →
Hållbarhetsnoter →
Klimatavtryck →
GRI-index →

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 9-13 och 72–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173330

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport →
Styrelse →
Ledningsgrupp →
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten →

Övrig information
Definitioner →
Finansiell kalender och kontakt →

20250605173351

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse
Ledningsgrupp
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Övrig information
Definitioner
Finansiell kalender och kontakt

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797–7078, är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs av Ham Nordic AB. Magnolia Bostads obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrningsrapporten för 2024 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Bolaget har tidigare och fram till september 2021 tillämpat svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") med anledning av att bolaget var börsnoterat. Flera delar i Koden är inte tillämplig på företag med få ägare, men i de delar av Koden som är tillämpliga fortsätter bolaget att följa dessa.

Bolagsstyrningsrapporten är fastställd av bolagets styrelse och har granskats av bolagets revisorer. För att säkerställa att Magnolia Bostad styrs på ett effektivt sätt är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser.

Bolagsordning
Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter, bedriva projektverksamhet avseende fastigheter samt äga och förvalta värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida under avsnittet Bolagsstyrning.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning
Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieägande
Aktiekapitalet uppgick den 31 december 2024 till 151 289 132 kronor fördelat på 37 822 283 aktier som ägs till 100 procent av HAM Nordic AB.

Aktieägarnas rösträtt
Bolagsstämman är det högsta beslutande organet och det forum där aktieägarna formellt utövar sitt inflytande.

Bolagsstämma
Årsstämma hölls den 25 april 2024. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Årsstämman hölls genom ett s.k. per capsulam-förfarande varför ordförande inte utsågs.

En extra bolagsstämma hölls den 8 november 2024 då stämman beslutade att utse Katrine Söderberg till ny huvudansvarig revisor. HAM Nordic AB representerades av Erika Olsén. Extrastämman hölls genom ett s.k. per capsulam-förfarande varför ordförande inte utsågs.

Styrelsen
Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2024 av tre ledamöter, Erika Olsén, Therese Rattik, Johan Bengtsson, samt tre suppleanter. För styrelsen, se **sidan 91.** Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman, av styrelsens arbetsordning och valda delar av Koden. Under 2024 har 32 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav 17 per capsulam. Bolagets styrelse har inga utskott vilket innebär att uppgifterna fullgörs av hela styrelsen. Styrelsen utvärderar löpande styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vd och ledning
Vd ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2024 av Johan Tengelin, Fredrik Westin, Hanna Jessing och Henrik Meeths. För ledningen, se **sidorna 92 och 93.**

Investeringskommitté
Magnolia Bostad har en investeringskommitté vars huvuduppgift är att agera rådgivare till styrelsen och förbereda samtliga investeringsbeslut i samband med förvärv, försäljningar och fastighetsinvesteringar. För investeringskommittén gäller av styrelsen antagen arbetsbeskrivning med delegationsordning och beslutsmatris.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173732

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

Revisorer
Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Årsstämman 2024 beslutade att för tiden intill slutet av årsstämma 2025 välja revisionsbyrån Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén. Vid extra stämma den 8 november 2024 utsågs Katrine Söderberg till ny huvudansvarig revisor för tiden intill nästa årsstämma 2025. Utöver revision har Ernst & Young under året även tillhandahållit rådgivning kring främst skatt. Under 2024 har total ersättning till revisorer utgått om 2,5 mkr (3,5). Se även **not 8 – Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning.**

Intern kontroll
Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.

Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering. Bolaget har etablerade kontrollstrukturer och övervakar regelbundet att dessa verkställs, uppdateras och efterlevs. Avdelningscheferna är ansvariga för att tillse att interna kontroller är etablerade inom deras ansvarsområden och att dessa kontroller åstadkommer avsedd effekt. Bolaget följer COSO:s (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework". Ramverket består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Processen för intern kontroll har utformats för att garantera tillförlitlig övergripande finansiell rapportering och extern finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som kan åläggas företag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen sker årligen och involverar styrelsen, ledande befattningshavare samt andra anställda.

För att säkerställa att bolagets uppförandekod efterlevs har bolaget en visselblåsarfunktion. Genom visselblåsarfunktionen erbjuds ändamålsenliga kanaler för anmälningar av allvarliga oegentligheter begångna av personer i nyckelpositioner eller i ledande ställning inom bolaget. Anmälan kan ske på ett sätt som är tryggt för den som anmäler och administrering och övervakning av visselblåsarfunktionen hanteras av extern part.
Bolaget har därutöver inrättat Etiska rådet vars uppdrag är att säkerställa att anmälda visselblåsarärenden hanteras på ett korrekt sätt. Vid behov hanterar Etiska rådet också eventuella ärenden som rör brott mot bolagets uppförandekod med mera, och som inte hanteras inom ramen för visselblåsarfunktionen.

Kontrollmiljö
Grunden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering är bolagets organisation, bolagets beslutsvägar och fördelning av ansvar och befogenheter såsom detta kommuniceras i de styrande dokumenten. Dessa dokument är till exempel bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktionen, uppförandekoden, bolagets affärsplan, policyer, arbetsbeskrivning för investeringskommittén, processbeskrivningar och handböcker. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning
Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. Inom bolaget finns en etablerad riskhanteringsprocess. Vd ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker, se mer på **sidorna 27-29.**

Kontrollaktiviteter
Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173353

Styrelse
Ledningsgrupp
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Övrig information
Definitioner
Finansiell kalender och kontakt

har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är redovisning av projekt- och finansieringsfrågor samt försäljning samt risker kopplade till IT-miljön. Kontroller för nämnda områden genomförs bland annat med avvikelse analyser och vid kvartalsvisa möten mellan affärsområde och ledning. Vvd & CFO är ansvarig för att bolaget upprätthåller en säker IT-miljö. För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, produktionsstart samt försäljning. Bolaget lägger stor vikt vid uppföljning av projekt kopplat till framtagna rutiner för projektprocessen såsom regelbundna projektuppföljningsmöten och investeringskommitté.

Information, kommunikation
Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). Bolagets styrande dokument i form av uppförandekod, policyer, processbeskrivningar och handböcker ses årligen över samt görs tillgängliga via bolagets intranät. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning
Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets affärsplan och budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer inklusive projektuppföljning och uppföljning av garantier och reserveringar. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammats följs upp.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173334

Styrelse

Bolagsstyrningsrapport

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

Uppgifter per 31 december 2024
Urval av styrelseuppdrag



Erika Olsén
Styrelseordförande sedan juni 2023
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Partner, Investeringar Areim. Styrelseordförande i HAM Nordic AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB och Diös Fastigheter AB

M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Therese Rattik
Ledamot sedan september 2021

Född 1976
Partner, Areim. Styrelseledamot i Swedish Green Building Council. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

EMBA, inriktning Global Economy från Handelshögskolan i Stockholm och M.Sc. i Fastighetsekonomi från KTH i Stockholm.



Johan Bengtsson
Ledamot sedan september 2021

Född 1975
Fund manager Areim. Styrelseledamot i HAM Nordic AB.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173535

Ledning

Bolagsstyrningsrapport

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

Uppgifter per 31 december 2024



Johan Tengelin
Verkställande direktör

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan december 2020.

Född 1970

Tidigare partner i Brunswick Real Estate och vd för Svea-fastigheter. Dessförinnan vd för den nordiska verksamheten på GE Capital Real Estate och partner i Carnegie Investment Bank.

Magisterexamen i nationalekonomi från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Auktoriserad finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Westin
vVD & CFO

Anställd och medlem i ledningsgruppen sedan 2016.

Född 1973

Tidigare Ekonomichef på Kungsleden. Har även en bakgrund som Analyschef och Redovisningschef på GE Capital Real Estate Nordic.

Civilekonom från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.



Hanna Jessing
COO

Anställd sedan 2017. Medlem i ledningsgruppen sedan 2018.

Född 1971

Tidigare bolagsjurist på Vasakronan AB. Dessförinnan advokat på Lindskog Malmström Advokatbyrå och tingsnotarie.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173536

Ledning

Bolagsstyrningsrapport

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Övrig information

Definitioner

Finansiell kalender och kontakt

Uppgifter per 31 december 2024



Henrik Meeths
Investeringschef

Anställd sedan 2015. Medlem i ledningsgruppen sedan 2022.

Född 1980

Tidigare Associate Director på Cushman & Wakefield. Dessförinnan Analyst på London & Regional Properties.

Magisterexamen i finans från Stockholms universitet och University of California, Santa Barbara.

Revisorer
Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor:
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Uppgifter per mars 2025

Ledningen utökades under mars 2025 till sex personer från fyra. Tillkommande personer:

Magnus Ericsson
Chef Affärsutveckling
Anställd sedan 2015. Medlem i Ledningsgruppen sedan mars 2025.

Född 1974

Tidigare Director DTZ Sweden AB, Asset manager EFM Sverige AB, Associate Director DTZ, Analyst, Realia AB. Civilingenjör Kungliga tekniska högskolan.

Niklas Ohldin
Chef Projektutveckling
Anställd sedan 2018. Medlem i Ledningsgruppen sedan mars 2025.

Född 1969

Tidigare vd för Stena Bygg AB samt vd för Wästbygg AB. Dessförinnan affärschef och arbetschef på NCC Construction. Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska högskola plus utbildningar i fastighetsförvaltning. Även utbildad i företagsekonomi, Uppsala Universitet.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

202506051733Z

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledningsgrupp
Övrig information
Definitioner
Finansiell kalender och kontakt

Till bolagsstämman i Magnolia Bostad AB (publ), org. nr 556797-7078

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 87-93 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173338

Definitioner och förklaringar samt viktig information om antaganden

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Övrig information

Finansiell kalender och kontakt

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS, **se sidan 75.**

Agenda 2030
FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals)

Antal boenden
Bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Avkastningsbaserade värderingsmetoden
Bygger på en uppskattning av framtida kassaflöden för varje fastighet. Värderingen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden varierar i intervallet mellan 10 och 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflöde för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrigering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

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, projektportfölj
Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt
Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

BoTryggt 2030
BoTryggt2030 är ett nationellt koncept som bygger på en övergripande kunskapsmodell och konkreta riktlinjer. Syftet är att presentera brottsförebyggande och trygghetsskapande riktlinjer för planering, programmering, utformning, byggande, och vidareutveckling av nya och befintliga miljöer.

CO_2e
Koldioxid-ekvivalenter. Ett mått som beskriver utsläpp av växthusgaser såsom koldioxid, metan och vattenånga som bidrar till global uppvärmning.

Direktanvisning
Vid direktanvisning beslutar kommunen att mark ska tilldelas byggherren utan föregående markanvisningstävling. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv, till exempel när ett bebyggelseförslag tillför speciella kvaliteter till gagn för stadsbyggandet.

EU:s taxonomi
Syftet med EU:s taxonomi är att kunna identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Taxonomin är ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi, den gröna given.

FN Global Compact
Tio principer för hållbart företagande, inom miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter.

FN:s globala hållbarhetsmål
FN:s 17 globala hållbarhetsmål för hållbar utveckling för 2030 (UN Sustainable Development Goals), även kallade SDG:erna eller Agenda 2030.

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

Greenhouse Gas Protocol
Den mest vedertagna internationella redovisningsstandarden för att förstå, kvantifiera och hantera utsläppen av växthusgaser. Protokollet delar verksamhetens klimatpåverkan i tre olika scope för direkt och indirekt påverkan.

GRI
Global Reporting Initiative – Global standard för hållbarhetsredovisning framtagen genom oberoende organisation. Man hänvisar till uppfyllnad av alla mål genom GRI-index.

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

LFM30
Lokal färdplan Malmö 2030, organisation som arbetar för att utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö.

Livscykelanalys
Life Cycle Analysis (LCA) är en metod för att beräkna påverkan under en produkts hela livscykel – från att naturresurser utvinns till dess att produkten inte används längre och måste tas om hand.

Markanvisning
En överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173339

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledningsgrupp

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Övrig information

[illegible]

Finansiell kalender och kontakt

tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggelse.

Markanvisningstävling
Inför planering av nybygge i en stad kan kommunen fördela markanvisningar till olika aktörer på byggmarknaden. En sådan fördelning utlyser kommunen vanligtvis i en så kallad markanvisningstävling. Kommunen bjuder då in olika intressenter att tävla om marken. Ett markanvisningsavtal tecknas med vinnande byggherre och en detaljplan för bygg-nation tas fram.

Marknadsbaserad metod
GHG protocol använder platsbaserad och marknadsbaserad metod. Med den marknadsbaserade metoden kan företag beräkna utsläpp från en elmix som de avsiktligt valt att köpa genom direkta avtal.

Miljöbyggnad Silver
Svenskt miljöcertifieringssystem för nyproducerade byggnader. Framtaget av Sweden Green Building Council (SGBC).

Miljöcertifiering
Ramverk att arbeta efter för att bedöma hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Exempelvis finns certifieringarna Miljöbyggnad (Brons, Silver, Guld), BREEAM och LEED.

Ortsprismetoden
I ortsprismetoden baserar värderaren värdet utifrån priserna i liknande marknader och transaktioner samt hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För kostnader som uppkommer görs även en förenklad exploateringskalkyl.

Parisavtalet
Parisavtalet är ett globalt klimatavtal som trädde i kraft 2016 för att begränsa den globala uppvärmningen genom att minska utsläppen av växthusgaser.

Platsbaserad metod
GHG protocol använder platsbaserad och marknadsbaserad metod. Med den platsbaserade metoden används den genomsnittliga utsläppsintensiteten för elnät inom ett visst geografisk område där energiförbrukning sker.

Produktionsstart
Produktionsstart sker när detaljplan vunnit laga kraft och bindande totalentreprenad tecknats.

Samhällsfastigheter
Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter utvecklar Magnolia Bostad främst särskilt boende för äldre och andra former av anpassade boenden samt skolor och förskolor.

Svanencertifiering
Nordisk Miljömärknings certifiering Svanen är en miljöcertifiering som inkluderar indikatorer kopplat till energi, innemiljö, materialval samt rutiner i byggprocess och förvaltning.

Sålda boenden under produktion
Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Viktig information kring antaganden

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt 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.

Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS

20250605173540

Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledningsgrupp
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Övrig information
Definitioner

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2025
25 april 2025

Delårsrapport januari–juni 2025
9 juli 2025

Delårsrapport januari–september 2025
22 oktober 2025

Bokslutskommuniké januari–december 2025
februari 2026

Kontakt

Johan Tengelin
Verkställande direktör
johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin
vVD & CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Magnolia Bostads växel
08–470 50 80

www.magnoliabostad.se

Magnolia Bostad | Årsredovisning 2024
Projektledning: Magnolia Bostad
Foto: Pix Provider m.fl.
Kapitelintroduktioner: Vår verksamhet: Projektet Brygghuset, Ursvik, Sundbyberg
Hållbar samhällsutveckling: Projektet BM 37 Brogårdstaden, Upplands-Bro
Projekt, fastigheter och projektfinansiering: Projektet Väsjön Norrsätra
Finansiering: Projektet Öresjö Ängar Berget, Borås
Förvaltningsberättelse och räkenskaper: Projektet Råbylund, Lund
Hållbarhetsrapportering: Projektet Brygghuset, Ursvik, Sundbyberg
Bolagsstyrningsrapport: Projektet Partille Port, Partille

MAGNOLIA
Transaktion 09222115557544030413 Signerat EO, JB, TR, JT, KS
20250603173441

20250805173342

Verifikat

Transaktion 09222115557544030413

Dokument

250411 ÅR202
Huvuddokument
97 sidor
Startades 2025-04-11 10:42:10 CEST (+0200) av Hanna Fritzson (HF)
Färdigställt 2025-04-14 12:25:52 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Fritzson (HF)
Magnolia Bostad AB
hanna.fritzson@magnoliabostad.se
+46761451875

Signerare

Erika Olsén (EO)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 19760419-8247
erika.olsen@areim.se
+4670-2942706

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Margareta Olsen"
Signerade 2025-04-11 20:10:21 CEST (+0200)

Johan Bengtsson (JB)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 19750809-4898
johan.bengtsson@areim.se
+4670-6519630

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BENGTSSON"
Signerade 2025-04-11 15:42:47 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250605173343

Verifikat

Transaktion 09222115557544030413

Theresé Rattik (TR)
Magnolia Bostad AB
Personnummer 19760502-3964
therese.rattik@areim.se
+4670-4546524

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA MARIA THERESE RATTIK"
Signerade 2025-04-11 15:32:53 CEST (+0200)

Johan Tengelin (JT)
Magnolia Bostad AB
johan.tengelin@magnoliabostad.se
+46706002167
Signerade 2025-04-11 11:07:37 CEST (+0200)

Katrine Söderberg (KS)
katrine.soderberg@se.ey.com
Signerade 2025-04-14 12:25:52 CEST (+0200)

Godkännare

Hanna Jessing (HJ)
hanna.jessing@magnoliabostad.se
+46 709 681 555
Godkände 2025-04-11 11:03:49 CEST (+0200)

Jonathan Strömbäck (JS)
jonathan.stromback@magnoliabostad.se
+46 72 584 44 92
Godkände 2025-04-11 10:44:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify