

# Lönsam tillväxt bygger värde

## Bajonetten 3, 5 och 6, Kristianstad.

Brinova har i Kristianstad förvärvat de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6 som hyser 32 attraktiva bostäder och en livsmedelsbutik samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Fastigheterna är primärt att betrakta som ett nytt projekt för bostäder och förskola där Brinova ges stora möjligheter att utveckla hela kvarteret. Dessutom räknar Brinova med att i kvarteret producera cirka 200 hyresrätter.

# Lönsam tillväxt bygger värde

Fastighetsvärde      Uthyrbar yta      Hyresvärde      Uthyrningsgrad  
**4 173** Mkr    **229** tkvm    **306** Mkr    **94** %

Koncernen i siffror	2019 jul-sep	2018 jul-sep	Föränd- ring	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Föränd- ring	2018 okt- 2019 sep	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	71,1	62,5	14%	205,5	182,5	13%	269,4	246,4
Driftsöverskott, Mkr	49,1	42,6	15%	130,8	117,1	12%	170,8	157,1
Förvaltningsresultat, Mkr	30,5	25,3	21%	78,3	71,5	10%	101,3	94,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	43,0	16,5	-	90,2	32,9	-	115,6	58,3
Värdeförändring derivat, Mkr	-18,1	6,7	-	-59,6	-1,7	-	-68,0	-10,1
Periodens totalresultat, Mkr	44,1	39,9	11%	85,0	84,7	0%	117,0	116,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,61	0,60	2%	1,18	1,20	-2%	1,62	1,61
Eget kapital per aktie, kr	19,66	18,00	9%	19,66	18,00	9%	19,66	18,48
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	22,06	19,00	16%	22,06	19,00	16%	22,06	19,7
Fastighetsvärde, Mkr	4 172,8	3 517,5	19%	4 172,8	3 517,5	19%	4 172,8	3 759,2
Uthyrbar yta, tkvm	229,1	215,3	6%	229,1	215,3	6%	229,1	218,4
Hyresvärde, Mkr	305,7	266,5	15%	305,7	266,5	15%	305,7	274,5
Uthyrningsgrad, %	93,8	91,7	2%	93,8	91,7	2%	93,8	92,6

## Januari–september

Hyresintäkterna ökade för de första tre kvartalen med 13 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 12 procent. Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 10 procent, rensat för räntor avseende byggnadskreditiv som ej aktiveras ökades förvaltningsresultatet med 13 procent. Totala realiserade värdeförändringar uppgick till 30,6 Mkr (31,2), som består av värdeförändringar på fastigheter om 90,2 Mkr (32,9) och värdeförändringar på derivat om -59,6 (-1,7) Mkr. Det gav sammantaget ett resultat för perioden om 85,0 Mkr (84,7) motsvarande ett resultat per aktie om 1,18 kronor (1,17).

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Fastigheten Malmö, Oxievång 7 tillträdde den 1 juli 2019, den är belägen intill Brinovas andra fastigheter i området. Med gällande detaljplan ger det Brinova möjlighet att uppföra 42 nya hyresbostäder.
- I Bjuv tillträdde den nyuppförda fastigheten Kvadraten 1. Den består av 28 bostäder och ett LSS-boende med 6 lägenheter.

## Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Avtal om förvärv av tre samhällsfastigheter i Helsingborg tecknades i oktober. Fastigheterna, om totalt 2 177 kvm, som innehåller förskole-, skol- och daglig verksamhet är uthyrda till Helsingborgs kommun respektive en privat aktör. Tillträde den 1 november 2019.
- Brinova placerade sig på Allbrights gröna börslista avseende jämförbara bolag.
- Hyresavtal om 15 år, för förskoleverksamhet, har tecknats med Helsingborgs stad avseende hela fastigheten Tenoren 1 i Ödåkra.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

**Hammar 9:198, Kristianstad.**  
Inflyttning i projektet med 60 lägenheter.



**Färgaren 21, Eslöv.**



Brinova Fastigheter AB är en utvecklingsintensiv fastighetsförvaltare med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter och moderna hyresbostäder. Fastigheterna är belägna på växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till större befolkningscentra i södra Sverige. På de utvalda orterna är Brinova en aktiv och betydande aktör och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter skapar goda och stabila kassaflöden som primärt investeras i fortsatt värdetillväxt.

# Väl positionerade för samhällets utveckling

Vi kan efter årets första nio månader glädjas över ett, jämfört med 2018, ökat långsiktigt substansvärde per aktie med hela 16 procent. Bakom detta ligger ökade ackumulerade intäkter med 13 procent. I kvartalet 14 procent som en följd av en ökad uthyrning, inte minst av färdigställda projekt som började generera intäkter under hela eller delar av kvartalet. Men också värdeskapande projektutveckling och ett stärkt förvaltningsresultat som under kvartalet ökade med 21 procent.

Det starka kassaflödet ger oss goda möjligheter för fortsatta framgångar inom ramen för vår strategi; Att bli södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda attraktiva tillväxtorter.

## Ökad efterfrågan på hyresbostäder och lokaler för samhällsservice

Att det råder brist på bostäder är väl känt. Inte minst har hyresbostäder blivit allt mer efterfrågade i takt med utvecklingen på bostadsrättsmarknaden. Hyresbostäder är ett prioriterat område för kommunerna eftersom de är en förutsättning för tillväxt. Vi erbjuder, utöver moderna hyresbostäder, dessutom boenden för en ökande grupp av äldre som inte längre kan bo kvar i det traditionella beståndet. Därtill utvecklar vi lokaler för vård, omsorg, fritid, utbildning och offentlig förvaltning. Även det råder det stor efterfrågan på.

## Goda förutsättningar för lokal samhällsutveckling

Allra helst bygger vi nya hus när vi utvecklar vår verksamhet. Det ger oss de största möjligheterna att leverera de bästa lösningarna som bygger på vår lokala närvaro med egna medarbetare. Det ger oss en god kännedom om de orter vi representerar samt inte minst lokala relationer. Genom vår fokuserade utveckling av bostäder och lokaler för samhällets utveckling, som vi också finansierar, skapar vi värde för de kommuner där vi verkar, hyresgästerna, bolaget och våra ägare.

## Nöjda lokalhyresgäster

Vi har högt ställda krav och mål för vårt arbete med att skapa nöjda hyresgäster. Därför gläds jag över det goda betyg som våra lokalhyresgäster ger oss. I en NKI undersökning som vi genomförde under våren kan vi konstatera att cirka 80 procent av dessa är övergripande nöjda med sin lokal, med vår fastighetsskötsel och anser oss lyhörda och intresserade av deras verksamhet. Det ger oss värdefullt material i vårt förbättringsarbete. Redan under 2019 gjorde vi motsvarande undersökning för våra bostadshyresgäster. Trots goda resultat kunde vi se en del förbättringsmöjligheter som vi arbetar med nu. Bland annat lanserade vi i september en ny app där våra hyresgäster snabbt och enkelt kan få information som berör dem och deras område.

## Medarbetarna är nyckeln till vår framgång

Strategier och finansiell kapacitet i all ära, men det är medarbetarna som verkställer våra planer på ett framgångsrikt sätt. Vi har därför i syfte att fortsätta utveckla Brinova till en attraktiv arbetsplats också genomfört en medarbetarundersökning. Den gav oss totalresultatet 9,2 av 10. Det visar att vi är bra, men vi kan alltid bli bättre.

## Fortsatta tillväxtinitiativ

Brinova är väl positionerat för att utveckla samhället med fastighetslösningar. Vi har en tydlig strategi; en organisatorisk kompetens med lokala förvaltningskontor bemannade med egna medarbetare nära beslutsfattarna samt en stark finansiell ställning. Det gör oss väl rustade att möta de utmaningar och möjligheter som löpande kommer upp. För vår tillväxt har vi en attraktiv projektportfölj. Vi har ett antal pågående projekt med bland annat 77 lägenheter i Helsingborg, förskolan Sadeln i Trelleborg och 22 klimatsmarta lägenheter i Karlskrona. Vi har dessutom initierat ett antal större samhällsprojekt som över tid ger oss möjlighet att utveckla hyreslägenheter och andra lokaler i Kristianstad, Eslöv och Malmö. Till detta ska jag återkomma senare.

Helsingborg den 7 november 2019

Per Johansson, VD



Vårt starka kassaflöde ger oss goda möjligheter för fortsatta framgångar inom ramen för vår strategi.

Hyresbostäder är ett prioriterat område för kommunerna eftersom de är en förutsättning för tillväxt.

Genom vår fokuserade utveckling av bostäder och lokaler för samhällets utveckling, som vi också finansierar, skapar vi värde för de kommuner där vi verkar.

I den NKI undersökning som vi genomförde under våren kan vi konstatera att cirka 80 procent av lokalhyresgästerna är övergripande nöjda.

Vi har dessutom initierat ett antal större samhällsprojekt som över tid ger oss möjlighet att utveckla uppemot 800 hyreslägenheter och andra lokaler.

# Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

## Hyresintäkter

I det tredje kvartalet 2019 ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 14 procent till 71,1 Mkr (62,5). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. För de första tre kvartalen uppgick hyresintäkterna till 205,5 Mkr (182,5).

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 22,4 Mkr (20,7). En ökning med 1,7 Mkr på grund av förvärvade och tillträdna fastigheter. För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 75,7 Mkr (67,0). Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 49,1 Mkr (42,6) och för de tre första kvartalen till 130,8 Mkr (117,1) vilket ger en överskottsgrad för de tre första kvartalen om 63,6 procent (64,2). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. För rullande 12 månader uppgick överskottsgraden till 63,4 procent (62,9). Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 30,5 Mkr (25,3) och för de tre första kvartalen till 78,3 Mkr (71,5). Förvaltningsresultatet förbättrades med 6,8 Mkr eller 10 procent som en effekt av det ökade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet rensat för räntor avseende byggnadskreditiv som ej aktiveras förbättrades med 9,0 Mkr eller 13 procent.

## Finansnetto

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -13,8 Mkr (-11,3), och för de tre första kvartalen till -40,1 Mkr (-30,2). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv, räntor avseende byggnadskreditiv under projektgenomförande om 2,2 Mkr (0,9) och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswapar, se sidan 6.

## Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till 43,0 Mkr (16,5) och för de tre första kvartalen till 90,2 Mkr (32,9) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt. Värdeförändringen på räntederivatet för det tredje kvartalet uppgick till -18,1 Mkr (6,7) och för de tre första kvartalen till -59,6 Mkr (-1,7).

## Skatt

Det tredje kvartalets skattekostnad uppgick till 11,3 Mkr (8,6) och för de tre första kvartalen till 23,9 Mkr (14,9). Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2019–2020 har beräknats enligt för året gällande skattesats 21,4 procent.

## Totalresultat

Det tredje kvartalets totalresultat uppgick till 44,1 Mkr (39,9) och för de tre första kvartalen till 85,0 Mkr (84,7). Förbättrade driftsöverskottet och högre positiva orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ökade resultatet trots att perioden belastades av värdeförändringar på derivat om -59,6 Mkr (-1,7). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

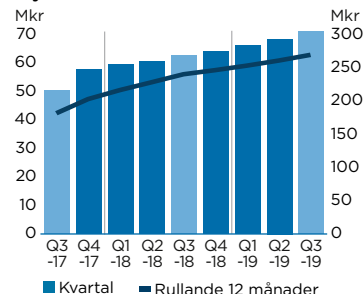
## Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,0 Mkr (0,6). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ERHO Bygg AB om 7,5 Mkr (28,7) som avser entreprenader beställda 2017 och framförallt för produktion av bostäder i Vellinge. Ovanstående närstående bolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

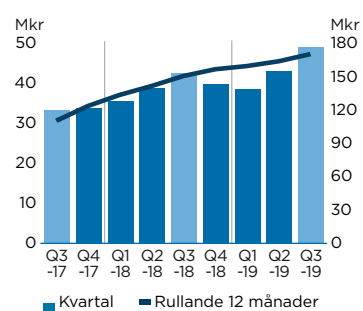
## Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Se tabell på sidan 5.

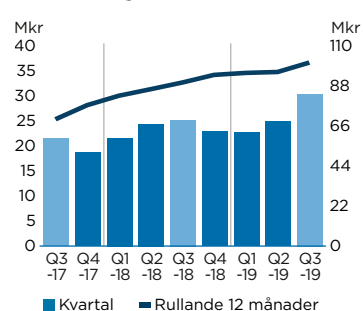
## Hyresintäkter



## Driftsöverskott



## Förvaltningsresultat



## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 okt- 2019 sep	2018 jan-dec
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	71,1	62,5	205,5	182,5	269,4	246,4
Övriga intäkter	0,4	0,8	1,0	1,6	2,1	2,7
Fastighetskostnader	-22,4	-20,7	-75,7	-67,0	-100,7	-92,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>49,1</b>	<b>42,6</b>	<b>130,8</b>	<b>117,1</b>	<b>170,8</b>	<b>157,1</b>
Central administration	-4,8	-6,0	-12,4	-15,4	-17,4	-20,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-13,8	-11,3	-40,1	-30,2	-52,1	-42,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>30,5</b>	<b>25,3</b>	<b>78,3</b>	<b>71,5</b>	<b>101,3</b>	<b>94,5</b>
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	-3,1	0,0	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	43,0	16,5	90,2	32,9	115,8	58,5
Värdeförändringar derivat	-18,1	6,7	-59,6	-1,7	-68,0	-10,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>55,4</b>	<b>48,5</b>	<b>108,9</b>	<b>99,6</b>	<b>148,9</b>	<b>139,6</b>
Skatt	-11,3	-8,6	-23,9	-14,9	-31,9	-22,9
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>44,1</b>	<b>39,9</b>	<b>85,0</b>	<b>84,7</b>	<b>117,0</b>	<b>116,7</b>
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>44,1</b>	<b>39,9</b>	<b>85,0</b>	<b>84,7</b>	<b>117,0</b>	<b>116,7</b>
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,6	0,6	1,2	1,2	1,6	1,6
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2019 utgör 9,1 Mkr (8,6) serviceintäkter.

## Segmentsredovisning

Mkr	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltnings- resultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
	2019 jan-sep <sup>1)</sup>	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Region Väst	159,0	148,2	100,2	94,3	75,8	74,9	64,5	34,0	140,3	109,0
Region Öst	46,5	34,3	29,6	21,2	22,5	16,4	25,7	-1,1	48,2	15,2
Central administration	1,0	1,6	1,0	1,6	-20,0	-19,8	-59,6	-4,8	-79,6	-24,6
<b>Total</b>	<b>206,5</b>	<b>184,1</b>	<b>130,8</b>	<b>117,1</b>	<b>78,3</b>	<b>71,5</b>	<b>30,6</b>	<b>28,1</b>	<b>108,9</b>	<b>99,6</b>

1) Av intäkterna utgör 5,3 Mkr (5,8) respektive 3,8 Mkr (2,8) serviceintäkter från Region Väst respektive Region Öst.

## Kvartalsöversikt

	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	71,1	68,4	66,0	63,9	62,5	60,6	59,4	57,7
Driftsöverskott, Mkr	49,1	43,1	38,6	40,0	42,6	38,8	35,7	33,9
Överskottsgrad, %	69,1	63,0	58,5	62,6	68,2	64,0	60,1	58,8
Uthyrningsgrad, %	93,8	93,7	92,5	92,6	91,7	92,8	92,2	92,1
Förvaltningsresultat, Mkr	30,5	25,0	22,8	23,0	25,3	24,5	21,7	18,8
Periodens totalresultat, Mkr	44,1	28,0	12,9	32,0	39,9	24,4	20,4	24,9
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	43,0	34,7	12,5	25,4	16,5	6,5	9,9	16,4
Värdeförändringar derivat, Mkr	-18,1	-24,1	-17,4	-8,4	6,7	-6,5	-1,9	-1,0
Avkastning på eget kapital, %	3,2	2,0	1,0	2,5	3,1	2,0	1,7	2,1
Soliditet, %	32,9	33,0	33,9	34,4	36,0	35,8	35,7	37,2
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,61	0,39	0,18	0,44	0,55	0,34	0,30	0,34
Eget kapital per aktie, kr	19,66	19,05	18,66	18,48	18,04	17,49	17,15	16,87



## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	108,9	99,6	139,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-30,2	-27,9	-44,9
Betald skatt	-1,4	-1,3	-1,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>77,3</b>	<b>70,4</b>	<b>93,4</b>
Förändring av rörelsefordringar	-4,4	10,6	-4,4
Förändring av rörelseskulder	-48,5	-31,4	9,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24,4</b>	<b>49,6</b>	<b>98,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-79,6	-91,5	-107,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	1,0	2,5
Avyttring av långfristig fordran	0,0	0,0	-1,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-110,4	-123,6	-221,2
Förvärv av inventarier	-0,1	-0,1	-0,1
Förändring av finansiella tillgångar	28,2	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-161,9</b>	<b>-214,2</b>	<b>-327,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	343,6	321,1	781,4
Amortering av låneskulder	-190,1	-163,9	-575,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>153,5</b>	<b>157,2</b>	<b>206,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>16,0</b>	<b>-7,4</b>	<b>-23,0</b>
Likvida medel vid periodens början	43,2	66,2	66,2
Likvida medel vid periodens slut	59,2	58,8	43,2

### Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	539,5	436,0	103,5
2020	231,2	231,2	0,0
2021	475,0	475,0	0,0
2022	1 591,8	1 450,9	140,9
<b>Totalt</b>	<b>2 837,5</b>	<b>2 593,1</b>	<b>244,4</b>

### Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 241,5	1,8	48%
2020	101,6	2,1	4%
2024	200,0	1,7	8%
2025	200,0	1,6	8%
2026	150,0	2,1	5%
2027	200,0	2,4	8%
2028	300,0	2,6	11%
2029	200,0	2,3	8%
<b>Totalt</b>	<b>2 593,1</b>	<b>2,1</b>	<b>100%</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 172,8	3 517,5	3 759,2
Inventarier	0,9	1,3	1,1
Nyttjanderättstillgångar	23,3	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	26,7	1,5	20,0
Andra långfristiga fordringar	13,8	20,3	20,2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 237,5</b>	<b>3 540,6</b>	<b>3 800,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	23,9	25,9	42,5
Likvida medel	59,2	58,8	43,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>83,1</b>	<b>84,7</b>	<b>85,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 320,6</b>	<b>3 625,3</b>	<b>3 886,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 421,6	1 304,6	1 336,6
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	130,3	73,8	99,6
Skulder till kreditinstitut	1 958,0	1 313,0	1 392,4
Derivatinstrument	70,3	2,2	10,7
Leasingskulder	23,3	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	17,4	0,0	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 199,3</b>	<b>1 389,0</b>	<b>1 502,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	635,1	823,3	905,1
Leasingskulder	1,7	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	62,9	108,4	141,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>699,7</b>	<b>931,7</b>	<b>1 046,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 320,6</b>	<b>3 625,3</b>	<b>3 886,2</b>

### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2017	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2019	2029	0,9	200,0
<b>Totalt</b>			<b>1 250,0</b>

# Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

## Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 4 172,8 Mkr (3 759,2) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 413,6 Mkr. Ökningen består av tillträdade förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter. Fastighetsinnehavet består av 78 fastigheter (73) med en total uthyrningsbar yta om 229 078 kvm (218 450) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 305,7 Mkr (274,5). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 286,8 Mkr (254,2). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på uthyrningsgraden som uppgick till 94 procent (93).

## Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	50	3 082	217	208	96	161
Öst	28	1 091	89	79	89	68
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>4 173</b>	<b>306</b>	<b>287</b>	<b>94</b>	<b>229</b>

## Yta per ort

Ort	Kvm
Eslöv	58 324
Kristianstad	52 401
Landskrona	45 169
Malmö	25 590
Karlskrona	16 087
Lund	12 287
Vellinge	8 928
Kävlinge	8 216
Övrigt	2 076
<b>Summa</b>	<b>229 078</b>

## Bokfört värde per fastighetstyp

Fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	1 874	45
Bostäder	1 626	39
Kommersiellt	673	16
<b>Summa</b>	<b>4 173</b>	<b>100</b>

## Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	3 759,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	213,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	110,4
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	90,2
<b>Summa</b>	<b>4 172,8</b>

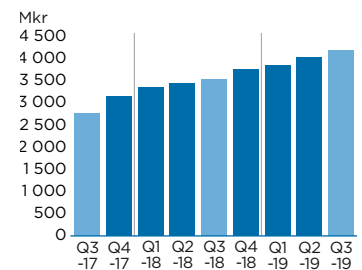
## Förändringar i fastighetsbeståndet

### Förvärv

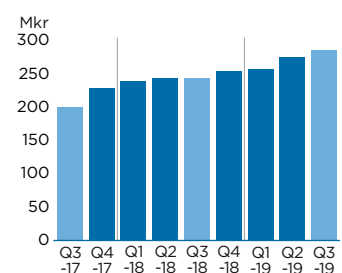
Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nätraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr och har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheter för bland annat bostäder och förskola. Fastigheterna, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan har vunnit laga kraft under senhösten 2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. I fastigheterna finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt under-

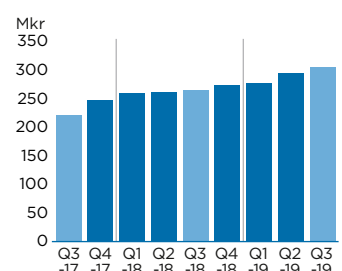
## Fastighetsbestånd



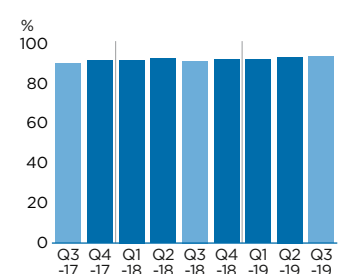
## Kontrakterad hyra



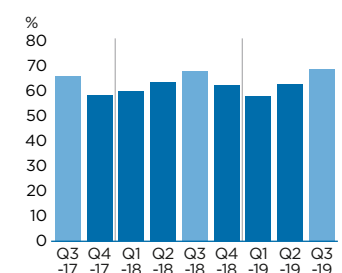
## Hyresvärde



## Uthyrningsgrad



## Överskottsgrad





jordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Transaktionen är att betrakta som en närstående-transaktion och förvärvet godkändes av Brinovas bolagsstämman 2019-05-02. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

Brinova tecknade, den 1 april, avtal om förvärv och tillträdde samtidigt en samhällsfastighet i Karlskrona, Frimuraren 2. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 16 Mkr, har ett hyresvärde om cirka 1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 560 kvm. Fastigheten är ett centralt beläget gruppboende med Karlskrona kommun som hyresgäst. Hyresavtalet med Karlskrona kommun löper tom 2027.

Avtal tecknades i maj om förvärv av Kristianstad, Bajonetten 5 med 32 bostadslägenheter. Bostadsfastigheten med en uthyrningsbar yta om 2 300 kvm och ett hyresvärde om 2,6 Mkr förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 41,5 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 juni.

Brinova tecknade avtal om förvärv av mark i Oxie, Malmö. Inom fastigheten planerar Brinova att uppföra en byggnad, med två enheter, som främst kommer innehålla bostäder. Köpet omfattar totalt 4 475 kvm BTA och köpeskillingen uppgår till 10 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 juli.

#### Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västra Nätra-by 10:87	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-02-01	714	24,4	1,7
Frimuraren 2	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-04-01	560	16,2	1,1
Bajonetten 3	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	3 500	32,5	1,8
Bajonetten 5	Kristianstad	Bostadsfastighet	19-06-01	2 296	41,6	2,6
Bajonetten 6	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	2 500	17,6	1,3
Oxievång 7	Malmö	Mark	19-07-01	0	10,6	0,0
Kvadraten 1	Bjöv	Bostadsfastighet	19-09-01	2 400	70,1	4,0
<b>Summa</b>				<b>11 970</b>	<b>213,0</b>	<b>12,5</b>

#### Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Sjollen 13	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	1 031	23,2	1,1
Armborstet 8	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	830	16,2	0,8
Nackstycket 8&9	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	316	9,1	0,4
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	20-07-01	5 500	205,0	11,0
<b>Summa</b>				<b>7 677</b>	<b>253,5</b>	<b>13,3</b>

#### Investeringar

Under perioden januari till september 2019 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 110,4 Mkr jämfört med 123,6 Mkr samma period 2018, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

#### Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det tredje kvartalet uppgick till 43,0 Mkr (16,5) och för de tre första kvartalen 90,2 (32,9) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

#### Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2018.

► Lista över fastigheterna finns på [www.brinova.se](http://www.brinova.se)

#### Oxievång 7, Oxie.

Brinova har av Malmö stad förvärvat fastigheten Oxievång 7 belägen intill bolagets befintliga fastigheter i området. På fastigheten med en byggrätt på 4 475 kvadratmeter BTA kommer Brinova att bygga 42 hyresbostäder. Byggnaden, som kommer att innehålla attraktiva ettor, tvåor och treor, ska uppföras med ett uttalat miljöperspektiv i form av exempelvis smarta energilösningar. I bottenvåningen kommer det dessutom att finnas ytor för samhällsservice.



# Projektutveckling

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva bostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

## Projektportföljen

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgår per 30 september 2019 till 247,5 Mkr, varav 106,7 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

Nya bostäder har uppförts på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge där 10 lägenheter stod klara för inflyttning den 1 maj 2019.

Projektet på fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Brinova Arena Karlskrona, stod klart under kvartalet. Arenan på 9 000 kvm hade invigning den 1 juni. Kommunen hyr hela arenan på ett 25-årigt hyresavtal.

I området Hammar i Kristianstad slutfördes uppförandet av totalt 60 hyreslägenheter under det tredje kvartalet.

I Trelleborg genomför Brinova tillsammans med kommunen en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 285 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal.

I Karlskrona kommer Brinova, med start under Q4, tillsammans med Eksjöhus uppföra 22 klimatsmarta lägenheter med inflyttning i slutet av 2020.

I Malmö, intill Oxie centrum, kommer Brinova att inom fastigheten Oxievång 7, uppföra cirka 42 lägenheter samt ytor för samhällsservice med inflyttning i slutet av 2021.

I Eslöv driver Brinova två planprocesser med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av bostäder och samhällsservice.

## Klara projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
<b>Summa</b>		<b>13 050</b>	<b>70</b>		

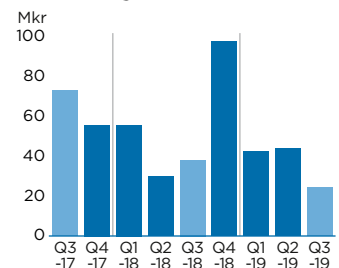
## Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Sadeln 2	Trelleborg	1 285		Förskola	2020
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	900	10	Bostäder	2020
Västa Nättraby 10:87	Karlskrona	700	12	Bostäder	2020
Oxievång 7, Etapp 1	Malmö	3 400	42	Bostäder	2021
<b>Summa</b>		<b>6 285</b>	<b>64</b>		

## Framtida projektmöjligheter

Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karlskrona	3 800	60	Bostäder, LSS-boende	2022
Malmö	6 600	85	Bostäder	2022-2023
Kristianstad	26 000	200	Bostäder, Förskola	2021-2024
Eslöv	32 500	500	Bostäder	2022-2026
Övriga orter	4 000	54	Äldreboende	2021
<b>Summa</b>	<b>72 900</b>	<b>899</b>		

## Investeringar

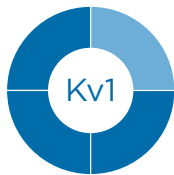




**Piggvaren 4 och 5, Eslöv.**

Området ligger i de östra delarna av Eslöv och gränsar till det nya handelsområdet Flygstaden. På fastigheterna finns idag bostäder och vårdtytor. Ett pågående planarbete kan ge möjligheter att genom förtätning bygga cirka 200-400 hyresbostäder.

# Väsentliga händelser



## Första kvartalet

Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nättraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten som förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

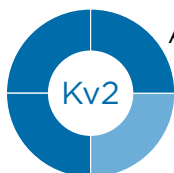
Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och 6, för bland annat bostäder och förskola. I fastigheten finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Fastigheterna förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan vann laga kraft under senhösten 2018. Den medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. Ett samarbetsavtal finns tecknat med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal. Vid tecknande av detta avtal utlöses tilläggsköpeskillingen. Transaktionen är att betrakta som en närstående transaktion och villkorades av beslut på Brinovas bolagsstämma. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

Under det första kvartalet har swapar för 400 Mkr tecknats med löptider på 6–10 år med en fast ränta om 0,55 till 0,93 procent.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2019 föreslog valberedningen omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslogs omval av Erik Selin.

Den nya arenan i Karlskrona fick ett namn; Brinova Arena Karlskrona, en arena som Brinova byggt, anpassad för event och idrott med ett fantastiskt läge på Trossö.

Brinova erhöll Årets hederspris i Landskrona stad. Motiveringen löd: "Årets hederspris går till Brinova Fastigheter AB som har ett stort engagemang för stads kärnans utveckling och visat mod genom att satsa på Landskrona och därmed bidragit till att fler vill investera i staden".



## Andra kvartalet

Brinova tecknade, den 1 april, avtal om förvärv och tillträdde omgående en samhällsfastighet, Karlskrona Frimuraren 2. Fastigheten som har en fullt uthyrd bostadsyta om cirka 560 kvm, innefattar förutom ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun också ett kontor. Beräknade hyresintäkter uppgår till 1 Mkr. Brinova förvärvade fastigheten i bolagsform utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 16,0 miljoner kronor.

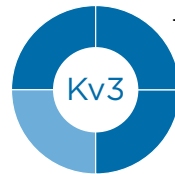
Ett refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 3 år, tecknades med SBAB avseende en lånefacilitet om 338 Mkr.

Beslut togs om att investera i två solcellsanläggningar och laddstolpar i projektet Hammar i Kristianstad. Dessa kommer att producera både fastighetsel och hushållsel.

Brinova tecknade den 3 maj avtal om förvärv av bostadsfastigheten, Kristianstad Bajonetten 5. Fastigheten som ligger i samma kvarter som de tidigare förvärvade projektfastigheterna Bajonetten 3 och 6 består av 32 bostadslägenheter. Den förvärvades som en del av utvecklingen av hela kvarteret Bajonetten i Kristianstad. Totalt inom kvarteret finns möjlighet att addera på ytterligare cirka 200 hyreslägenheter. Fastigheterna har ett hyresvärde om 2,6 Mkr och en uthyrningsbar yta om 2 300 kvm. Transaktionen gjordes i bolagsform genom att Brinova förvärvade aktierna i Bajonetten 5 i Kristianstad AB utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 41,5 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 1 juni.

Avtal tecknades under kvartalet med Trelleborgs kommun om att genomföra en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 285 kvm och kommunen tecknade ett nytt 25-årigt hyresavtal.

I slutet av juni tecknades två nya gröna hyresavtal med Trafikverket respektive Försäkringskassan. Trafikverket i Kristianstad och Försäkringskassan i Karlskrona utökade sina befintliga ytor med 575 kvm på ett 6-årigt hyresavtal respektive 600 kvm på ett 3-årigt hyresavtal.



## Tredje kvartalet

Fastigheten Malmö, Oxievång 7 tillträdde den 1 juli 2019. Den är belägen intill Brinovas andra fastigheter i området. Med gällande detaljplan ger det Brinova möjlighet att uppföra 42 nya hyresbostäder. Förvärvet omfattar totalt 4 475 kvm BTA. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 10,6 Mkr.

Under det tredje kvartalet har swapar för 250 Mkr tecknats med löptider på 5-7 år med en fast ränta om -0,07 till 0,05 procent.

I Bjuv tillträdde den nyuppförda fastigheten Kvadraten 1. Den består av 28 bostäder och ett LSS-boende med 6 lägenheter.

## Händelser efter periodens utgång

Avtal om förvärv av tre samhällsfastigheter i Helsingborg tecknades i oktober. Fastigheterna, om totalt 2 177 kvm, som innehåller förskole-, skol- och daglig verksamhet är uthyrda till Helsingborgs kommun respektive en privat aktör. Hyresvärde för de tre fastigheterna uppgår till 2,3 Mkr och hyresavtalen sträcker sig till mellan 3 och 8 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 48,5 Mkr. Tillträde sker den 1 november 2019.

Brinova placerade sig på Allbrights gröna börslista avseende jämställda bolag.

Hyresavtal om 15 år, för förskoleverksamhet, har tecknats med Helsingborgs stad avseende hela fastigheten Tenoren 1 i Ödåkra.

**Projekt Sadeln 2, Trelleborg.**

Brinova har etablerat sig i Trelleborg genom att förvärva Sadeln 2, med bostäder, vårdlokaler åt Folk tandvården och en förskola. En fastighet där bolaget skall utnyttja hela byggrätten och, i enlighet med en under sommaren gjord överenskommelse med kommunen, bygga ut den befintliga förskolan.



# Moderbolagets räkningar

<b>Resultaträkning i sammandrag, Mkr</b>	<b>2019 jan-sep</b>	<b>2018 jan-sep</b>	<b>2018 jan-dec</b>
Nettoomsättning	26,1	17,0	23,0
Rörelsens kostnader	-42,9	-33,2	-44,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16,8</b>	<b>-16,2</b>	<b>-21,1</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	109,7	112,7	109,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13,7	11,8	15,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23,4	-18,2	-25,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>83,2</b>	<b>90,1</b>	<b>78,7</b>
Värdeförändringar derivat	-60,0	-1,7	-10,1
Bokslutsdispositioner	0,0	-1,6	-18,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>23,2</b>	<b>86,8</b>	<b>50,4</b>
Skatt på periodens resultat	7,0	5,3	11,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>30,2</b>	<b>92,1</b>	<b>62,0</b>

<b>Balansräkning i sammandrag, Mkr</b>	<b>2019-09-30</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	145,0	77,5	118,1
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,3	1,1
Långfristiga fordringar på koncernföretag	842,2	813,9	685,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	851,0	655,5	849,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 839,1</b>	<b>1 548,2</b>	<b>1 653,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	546,7	444,6	433,7
Kortfristiga fordringar	8,5	12,2	20,6
Kassa och bank	57,2	55,3	40,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>612,4</b>	<b>512,1</b>	<b>494,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 451,5</b>	<b>2 060,3</b>	<b>2 148,3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Bundet eget kapital	289,3	289,3	289,3
Fritt eget kapital	729,8	729,8	699,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 019,1</b>	<b>1 019,1</b>	<b>989,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	0,8	0,0	0,0
Skulder till kreditinstitut	957,6	627,8	689,4
Övriga långfristiga skulder	70,7	2,2	10,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 029,1</b>	<b>630,0</b>	<b>700,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	390,0	303,5	337,3
Skulder till kreditinstitut	0,0	98,0	83,7
Övriga kortfristiga skulder	13,3	9,7	38,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>403,3</b>	<b>411,2</b>	<b>459,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 451,5</b>	<b>2 060,3</b>	<b>2 148,3</b>

# Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2019 var 24,70 kronor, att jämföra med stängningskursen den 28 juni 2019 som var 21,90 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 12,8 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 18,0 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 1,7 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst, vid stängning, noterats i 24,70 kronor den 30 september och som lägst 21,90 kronor senast den 27 augusti.

Vid kvartalets slut hade Brinova 2 280 aktieägare (2 247<sup>1)</sup>) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

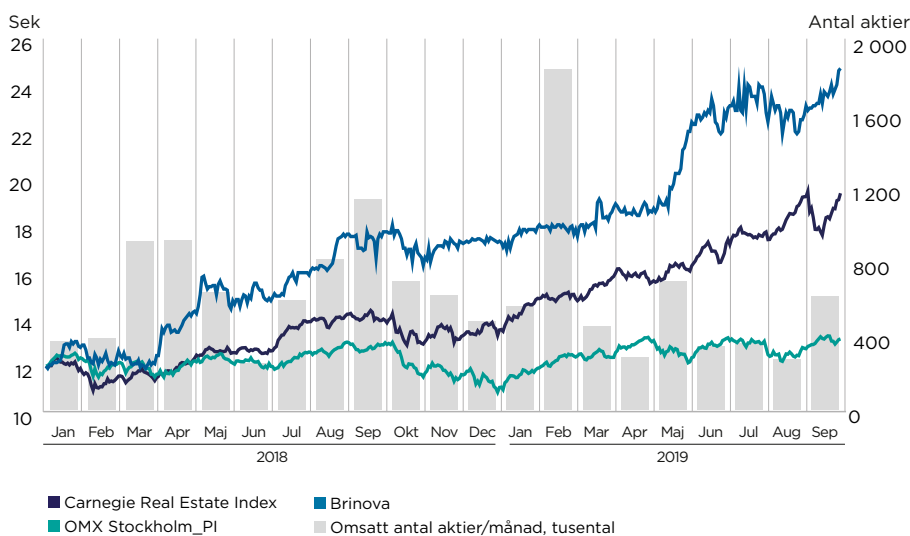
## Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslog styrelsen, att ingen utdelning skulle lämnas för 2018. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019–2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

1) Föregående kvartal.

Ägarstruktur per 2019-09-30	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	1 094	1,5	0,5
SEB Nanocap	-	1 066	1,5	0,4
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	18 266	25,2	7,4
<b>Summa</b>	<b>19 200</b>	<b>53 113</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Kursutveckling

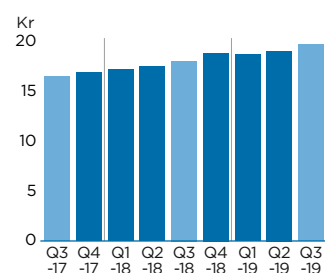


## Aktieinformation

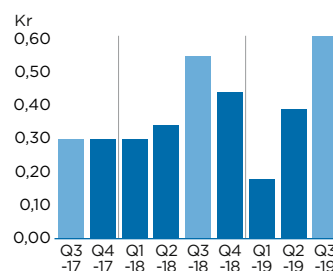
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

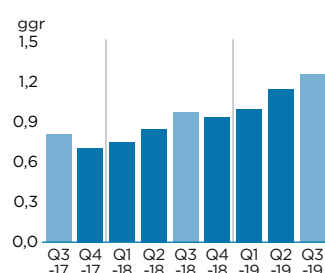
## Eget kapital per aktie



## Resultat per aktie, kr



## Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget, enligt plan, lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

# Övrig information

## Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2018 års årsredovisning.

## Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktigt i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att jämfört med fastighetsbeståndet 1 januari 2016, nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. Dessutom ska Brinova i möjligaste mån överväga att nyproducera och genomföra större ombyggnationer i nivå med vedertagna standarder för miljöcertifiering. Vidare är all inköpt el grön el, från sol, vind eller vatten. Även inköpen av fjärrvärme kommer primärt från förnybara källor. Gröna hyresavtal ska också erbjudas vid tecknande av avtal på alla lokaler.

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 32 personer jämfört med 29 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och på huvudkontoret i Helsingborg.

## Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

## Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vidare en stegvis sänkning av inkomstskatten som blir 21,4 procent under 2019 och 20,6 procent från och med 2020. I dagsläget med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, under förutsättning att effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske, men vid stigande räntor kommer det att få negativa effekter, förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde.

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2018. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2018 förutom för IFRS 16.

### Körmästaren 1, Malmö.

Körmästaren är en drygt 2 000 kvadratmeter stor fastighet, centralt belägen i stadsdelen Lindeborg i Malmö. Fastigheten som hyrs av Region Skåne innehåller bland annat vårdboende och en vårdcentral.







**IFRS 16, Leasingavtal:** IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ersätter IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Brinova tillämpar undantagen, leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Brinova har börjat tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsattes samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Brinova gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom bilar. Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 20,2 Mkr och per den 30 september 2019 till 23,3 Mkr. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Den genomsnittliga margniella låneräntan som användes vid diskonteringen per den 1 januari 2019 uppgick till 2,0 procent och per den 30 september 2019 till 2,1 procent. Som en följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot tidigare princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträttsavgälder uppgick 2018 till 0,3 Mkr. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

#### Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2020 eller senare

Inga övriga av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### För vidare information, vänligen kontakta:

Per Johansson  
CEO  
per.johansson@brinova.se  
Tel. 0708-17 13 63

Malin Rosén  
Vice VD och CFO  
malin.rosen@brinova.se  
Tel. 0709-29 49 52



#### Finansiell kalender

Bokslutskommuniké	27 februari 2020
Delårsrapport januari-mars	6 maj 2020
Årsstämma	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2020

# Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Brinova anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella

mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Nyckeltal	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	205,5	182,5	246,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	130,8	117,1	157,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	305,7	266,5	274,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Uthyrningsgrad, %	93,8	91,7	92,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,6	64,2	63,8	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	62,1	60,7	61,1	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	229,1	215,3	218,5	
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	6,2	6,7	9,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	3,8	5,4	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,3	3,2	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,0	1,9	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,6	2,4	2,1	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,2	2,0	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	32,9	36,0	34,4	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	78,3	71,5	94,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	108,9	99,6	139,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	85,0	84,7	116,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	4 320,6	3 625,3	3 886,2	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>				
Eget kapital per aktie, kr	19,7	18,0	18,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	22,1	19,0	19,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr <sup>2)</sup>	1,2	1,2	1,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,1	1,0	1,3	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

2) Definition enligt IFRS.

# Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

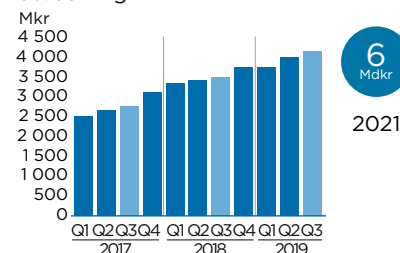
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före utgången av 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hänvisning	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
<b>Fastigheternas redovisade värde, Mkr</b>				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 172,8	3 517,5	3 759,2
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före skatt, Mkr	RR	108,9	99,6	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	40,1	30,2	42,2
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-30,6	-31,2	-48,4
<i>Justerat resultat före skatt, Mkr</i>		<i>118,4</i>	<i>98,6</i>	<i>133,4</i>
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,0	3,3	3,2
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>				
Resultat efter skatt, Mkr	RR	85,0	84,7	116,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 379,1	1 262,3	1 278,3
Avkastning på eget kapital, %		6,2%	6,7%	9,1%
<b>Soliditet, %</b>				
Eget kapital, Mkr	BR	1 421,6	1 304,6	1 336,6
Balansomslutning, Mkr	BR	4 320,6	3 625,3	3 886,2
Soliditet, %		32,9%	36,0%	34,4%
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 593,1	2 136,3	2 297,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 172,8	3 517,5	3 759,2
Belåningsgrad, %		62,1%	60,7%	61,1%
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>				
Resultat före skatt, Mkr	RR	108,9	99,6	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	40,1	30,2	42,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	59,6	1,7	10,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	4 103,4	3 451,1	3 581,6
Avkastning på totalt kapital, %		5,1%	3,8%	5,4%
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>				
Eget kapital, Mkr	BR	1 421,6	1 304,6	1 336,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-26,7	-1,5	-20,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	70,3	-2,2	10,7
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	130,3	73,8	99,6
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		<i>1 595,5</i>	<i>1 374,7</i>	<i>1 426,9</i>
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		22,1	19,0	19,7

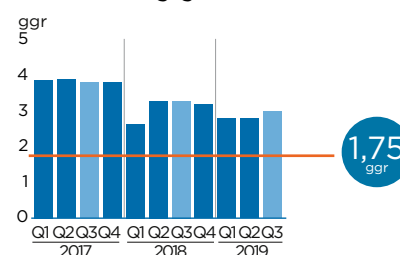
# Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål som uppdaterades med anledning av att en ny affärsplan för 2019–2021 antogs. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

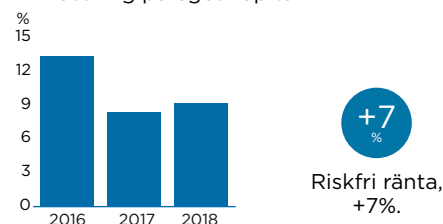
Fastighetsportföljens utveckling



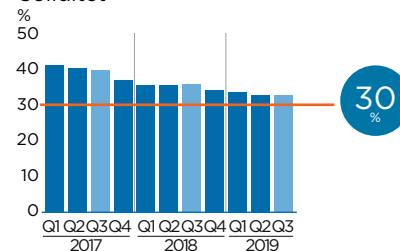
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



## Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att kvartalsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg den 7 november 2019

Erik Selin  
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

Per Johansson  
VD

---

## Revisors granskningsrapport

Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556840-3918

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### *Slutsats*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 7 november 2019

Ernst & Young AB

Per Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



## Vår mission

Vi utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige.



## Vår vision

Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter på utvalda attraktiva tillväxtorter. Den bygger på: Tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.



## Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av att:

Vi tror på långsiktighet – Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

Vi tror på samverkan – Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Vi tror på helhetsansvar – Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.



## Vårt löfte

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.



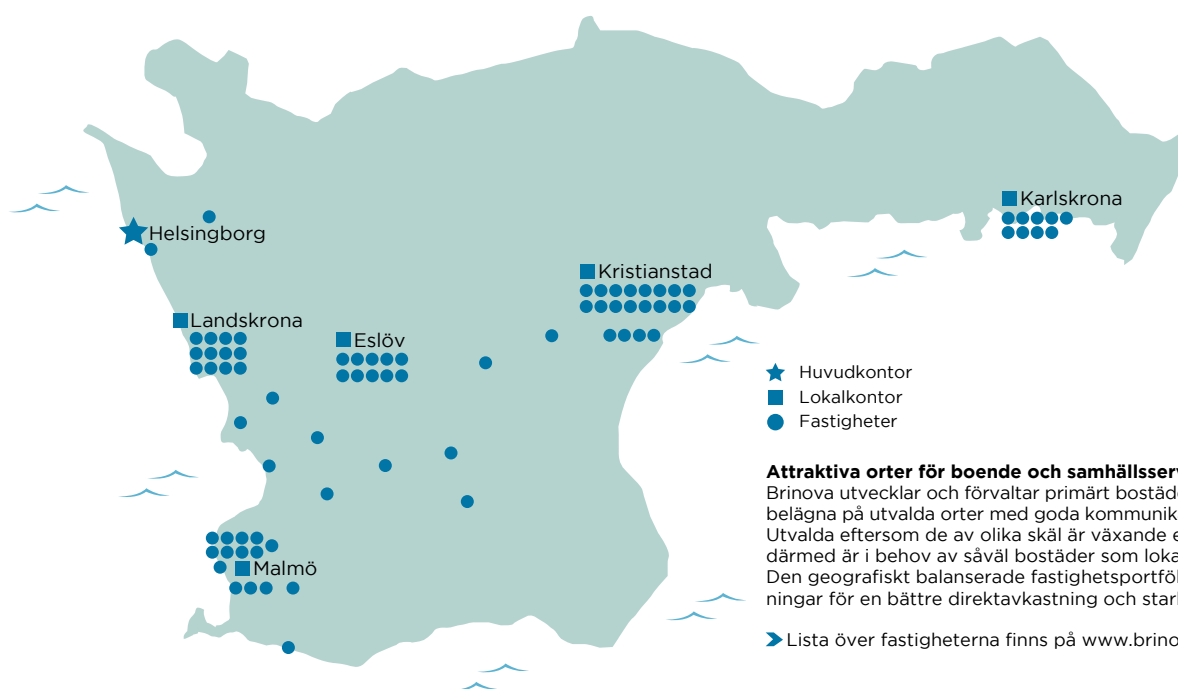
## Vårt hållbarhetsarbete

Vi arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. I det arbetet är tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering centralt. Vi har också skärpt våra hållbarhetsmål: I dagens fastighetsbestånd ska vi nå 20 procent lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. All inköpt el är grön el. Fjärrvärmes kommer primärt från förnybara källor. Dessutom överväger vi att nyproducera och genomföra större ombyggnationer enligt vedertagna miljöstandarder.



## Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till drygt 4 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om drygt 22 kronor per aktie.



### Attraktiva orter för boende och samhällsservice

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

► Lista över fastigheterna finns på [www.brinova.se](http://www.brinova.se)

# Attraktiva fastigheter för s

Vi utvecklar och förvaltar attraktiva hyresbostäder, som gör det möjligt för kommunerna att växa, samt samhällsfastigheter som exempelvis moderna ändamålsenliga lokaler för särskilda boenden, vård, omsorg, fritid, utbildning och offentlig förvaltning. Bostäder och lokaler som vi allra helst bygger själv. Det ger oss möjligheter för att leverera de bästa lösningarna, vilket gagnar såväl våra hyresgäster som Brinova säger Brinovas chef för den östra regionen Stina Trimark.



**Andreas Lund,**  
chef västra regionen.



**Stina Trimark,**  
chef östra regionen.



**Martin Wallin,**  
enhetschef Karlskrona.



## **Kvadraten 1, Bjuv**

En stark finansiell ställning, utbyggd organisation, förvärv av projekt samt en attraktiv projektportfölj ger Brinova goda möjligheter till en aktiv projektutveckling. I Bjuv, nära Helsingborg med goda kommunikationer, har 28 lägenheter och ett LSS-boende med 6 lägenheter uppförts. Dessa tillträdde under tredje kvartalet.

# Samhällets utveckling

Vi bistår samhället i två viktiga demografiska utmaningar, fortsätter kollegan Andreas Lund som ansvarar för den västra regionen; På ett kapitaleffektivt sätt tillfredsställer vi inte bara samhällets efterfrågan på attraktiva hyresbostäder till en växande befolkning. Vi utvecklar också bostäder till en ökande andel av äldre medborgare som behöver omsorg och någonstans att bo. Det ordinarie bostadsbeståndet har ofta brister i tillgänglighet och det saknas i flera kommuner bostäder och boendemiljöer som är anpassade till den äldsta befolkningens behov. Vi utvecklar också lokaler exempelvis lokaler för utbildning och fritid åt ett ökande antal barn och ungdomar. Vår lokala närvaro ger oss goda möjligheter att delta i kommunernas utveckling av samhället, fyller Stina i.

## Hyreslägenheter för alla i Bjuv

Ett bra exempel på våra lösningar, fortsätter Andreas, är projektet Kvadraten 1 med 28 hyreslägenheter. Fastigheten är belägen centralt i natursköna Bjuv, nära kommunikationer till de omgivande tätorterna. I kvartalet flyttade nya hyresgäster in i de två nybyggda fyra våningshusens lägenheter med ett, två eller tre rum och kök samt balkong eller uteplats. Alla lägenheter är uppförda med högsta kvalitet med vita väggar, parkettgolv, kakel och klinker i badrum samt tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. I hyran ingår parkeringsplats, värme, vatten och avfallshantering. Fiber är framdraget och förberett i lägenheterna.

Som en egen byggnad finns inom fastigheten dessutom ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter med 6 lägenheter väl utrustade för sitt ändamål och med en hög standard. I lokalerna finns dessutom personalutrymmen och aktivitetsrum.

## Hyreslägenheter för tillväxt i Kristianstad

Tillgången på hyreslägenheter är viktigt för en kommuns tillväxt säger Stina. Under kvartalet har också inflyttning, efter vår väl fungerande inflyttningsplan, skett i kvarteret Hammar 9:198 i Kristianstad. Även Hammarlägenheterna håller en mycket hög standard, med bland annat egen balkong eller egen uteplats. Som en del i Brinovas prioriterade miljöarbete har vi investerat i solcellsanläggningar som kommer att tillföra 27 000 kWh per år, samt 10 stolpar för laddning av elbilar. Installationen är ett tydligt initiativ inom de allt viktigare hållbarhetsfrågorna.

## Miljöanpassade lägenheter i Karlskrona

Ett annat exempel på Brinovas aktiva hållbarhetsarbete är projektet med 22 energisnåla lägenheter strax utanför Karlskrona som Brinova tillsammans med Eksjöhus nu konceptualiserar. Lägenheterna som ska stå klara nästa höst blir naturskönt belägna i Jämjö och Nättraby som är två av Karlskronas tre yttre tillväxtområden, där Brinova för övrigt är etablerade sedan tidigare, inflikar Martin Wallin.

## Förtätning skapar rum för flera i Vellinge

På projektet Påfågeln 1 har Brinova nyligen uppfört ett nytt äldreboende berättar Andreas. Boendet som hyrs av Attendo är byggt och anpassat för att fungera både som korttidsboende, demensboende och äldreboende. Anläggningen har tre våningsplan med 54 lägenheter. Boendet har en tydlig inriktning på hälsa och välbefinnande. I den



Påfågeln 1, Vellinge

ljusa anläggningens spa kan hyresgästerna njuta av bastu och bubbelbad. I träningslokalen finns det också goda motionsmöjligheter. Boendet erbjuder även en sportbar med storbilds-TV för den som är intresserad av att följa omvärlden.

Genom den förtätning som Brinova alltid söker har dessutom, i en egen byggnad, uppförts 10 nya moderna lägenheter. Samtliga med ytskikt av högsta kvalitet. Liksom inredningen i badrum och kök. Tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin i alla lägenheter gör det dessutom bekvämt för hyresgästerna.

## Frilagda resurser i Trelleborg

För Trelleborgs yngre medborgare har vi etablerat oss genom att förvärva kvarteret Sadeln 2 i Trelleborg, med bostäder och vårdlokaler åt Folkandvården. En fastighet, fortsätter Andreas, som tidigare ägdes av Trelleborgshem AB, men avyttrades till Brinova som övertog planerna för förskolans utveckling. På så sätt frilägger kommunen resurser för andra viktiga investeringar. Projekteringen av förskolan pågår nu och byggstart är planerad till oktober. Projektet ska i sin helhet vara färdigställt maj 2021.

## Värde för alla

Det här är bra exempel från vår omfattande och ständigt växande fastighetsportfölj. De visar hur vi skapar värde för kommunerna genom att utveckla, bygga, finansiera och förvalta attraktiva hyresbostäder och ändamålsenliga lokaler, vilket friställer offentliga resurser till andra prioriterade områden. Stina avslutar med att poängtera att – skapar vi kundvärden så skapar vi också värden för alla våra intressenter, inte minst Brinovas ägare.



## Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 229 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 4,2 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



### Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB  
Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg  
[brinova.se](mailto:brinova.se) [info@brinova.se](mailto:info@brinova.se)

### Lokalkontor

Brinova - Malmö  
Stengodsvägen 151  
238 30 Oxie

Brinova - Landskrona  
Östergatan 29  
261 34 Landskrona

Brinova - Kristianstad  
Björkhemsvägen 15 D  
291 54 Kristianstad

Brinova - Karlskrona  
Drottninggatan 54  
371 33 Karlskrona

Brinova - Eslöv  
Malmgatan 1 B  
241 30 Eslöv