

Årsredovisning  
2017



# Brinova

Lokala värden



## Årsstämma

Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 2 maj klockan 14:00 på bolagets kontor, Landskronavägen 23, i Helsingborg.

## Rätt att delta i stämman

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden ABs förda aktieboken onsdagen den 25 april, dels anmäla sig till årsstämman senast onsdagen den 25 april via e-post till [malin.rosen@brinova.se](mailto:malin.rosen@brinova.se) eller per post till Brinova Fastigheter AB, Årsstämma, Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/ organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier.

Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till bolaget inge fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar. Fullmakten och registreringsbeviset får inte vara äldre än ett år per dagen för stämman, dock att fullmaktens giltighetstid får vara längst fem år från utfärdandet om detta särskilt anges.



Brinova AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Brinova AB (publ) och organisationsnummer 556840-3918. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige.

Årsredovisningen är publicerad på bolagets webb-plats ([www.brinovafastigheter.se](http://www.brinovafastigheter.se)) den 3 april 2018. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 35-39. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 40-65 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2016 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Brinovas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Brinovas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer. För finansiella definitioner, se sidan 86.

# Innehåll

## INLEDNING

Kallelse till årsstämma	Flik
Brinova i korthet	2
Året i korthet	3
VD har ordet	4-5

## Marknaden

Trender	6-8
Brinovas delmarknader	9-12

## VERKSAMHETEN

Affärsmodell	13-19
Fastighetsrörelsen 2017	20-25
Fastighetsförteckning, 31 december	26-27
Väsentliga händelser	28-29
Finansiering	30-33

## FINANSIELL INFORMATION

Förvaltningsberättelse	35-39
Räkningar	40-45
Noter	46-65
Påteckning	65
Revisionsberättelse	66-67

## VERKSAMHETEN

Marknadsutsikter och förslag till resultatdisposition	68
---	----

## BRINOVAS ANSVAR

Hållbarhet	69-74
Bolagsstyrning	75-77
Möjligheter och risker	78-82
Styrelse och ledning	84-85

## INFORMATION

Flerårsöversikt och definitioner	86
Nyckeltal	87
Adresser	88

# En lokal värd som skapar lokala värden

Brinova utvecklar och förvaltar fastigheter, 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 aktivt valt att verka. Ett starkt kassaflöde medger en fortsatt utveckling av verksamheten.



## Vårt löfte – Lokala värden

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på utvalda växande orter. På så sätt kan vi såväl vårda som ytterligare förbättra våra relationer med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen. Vi kan också erbjuda våra hyresgäster ett attraktivt boende. Vår mission som lokal hyresvärd, verkande på attraktiva orter, är grunden för vårt värdeskapande som skapar ett starkt kassaflöde. Det ger oss möjligheter att skapa aktieägarvärde på olika sätt som en minskad nettoskuld, lämnade utdelningar eller tillväxt.

## Vår vision

Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

## Våra marknader – Utvalda tillväxtorter i södra Sverige

Vi fokuserar på några väl utvalda orter där vi också har egen närvaro för att bättre kunna betjäna kunder, hyresgäster och samtidigt utveckla vårt bestånd. Verksamheten bedrivs i två regioner. I den Västra ingår bland annat Landskrona, Eslöv, Kävlinge, Malmö, Lund, Vellinge och Trelleborg. I den Östra Karlskrona och Kristianstad.

## Våra verktyg – Förvärv, projektutveckling och förvaltning

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. En lokal förvaltning nära hyresgästerna ger en snabb och bra service. Som lokal värd med egen närvaro kan vi lättare identifiera bra projektmöjligheter. Vår lokala närvaro nära våra kunder gör också att vi kan styra våra investeringar i fastighetsutveckling, genom om- eller nybyggnad, på bästa sätt.

## Fem skäl för en investering i Brinovas aktie

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier.

1. En attraktiv växande portfölj med stabila fastighetstillgångar.
2. Väl definierade finansiella mål som tydligt visar bolagets riktning.
3. En klar vision, tydliga strategier samt finansiell och organisatorisk kapacitet att förverkliga intentionerna.
4. Ett fortsatt expansionsfokus med flera initiativ på utvalda tillväxtmarknader.
5. En tydlig och stabil positiv resultatutveckling.

## Urval av pressmeddelanden 2017

2017-10-30 Brinova förvärvar Sparbanken Skånes samtliga fastigheter i Kristianstads kommun.

2017-07-12 Brinova etablerar sig i Trelleborg.

2017-07-07 Brinova förvärvar fastighet i bästa läge i Eslöv samt bostadsfastigheter i Kävlinge.

2017-05-31 Brinova frånträder projektfastigheter i Hässleholm.

2017-05-06 Brinova tillträder vårdboende i Vellinge samt inleder ett nytt samarbete med Nordea som kreditgivare.

2017-04-07 Brinova växer genom förvärv i Karlskrona.

2017-04-03 Brinova tillträder fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona.

2017-03-24 Brinova lägger grunden för ett enhetskontor i Eslöv.

2017-01-27 Brinova har tilldelats markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder.

# Mer än fördubblat förvaltningsresultat ger utrymme för fortsatta tillväxtinitiativ

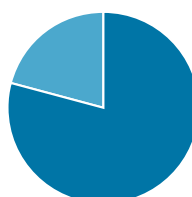
En större fastighetsportfölj genererade ett förvaltningsresultat som mer än fördubblades under året. Det ger ett kassaflöde i samma storleksordning, som primärt använts och kommer att användas för en fortsatt lönsam tillväxt.

## Året i siffror

- Hyresintäkterna ökade med 81,8 procent till 202,9 Mkr (111,6) som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.
- Överskottsgraden ökade som ett resultat av de ökade hyresintäkterna och den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar, med 6,5 procentenheter till 61,1 procent (54,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 132,9 procent till 77,8 Mkr (33,4) som en följd av tillväxt och den förbättrade överskottsgraden.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade till 78,1 Mkr (26,6)
- Periodens resultat uppgick till 98,3 Mkr (116,4), motsvarande ett resultat per aktie om 1,40 kronor (2,40).
  - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 42,3 Mkr (115,1).
  - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 0,1 Mkr (-0,6).
- Fastighetsportföljens värde som ökade med 25,9 procent till 3 136,6 Mkr (2 491,4) tar bolaget närmare målet 4 000 Mkr.
  - 162,8 Mkr investerades i projektutveckling.
  - 498,6 Mkr investerades i nya fastigheter.

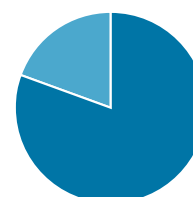
Koncernen i siffror	2017	2016
Fastighetsvärde, Mkr	3 136,6	2 491,4
Hyresintäkter, Mkr	202,9	111,6
Driftsöverskott, Mkr	124,0	60,9
Överskottsgrad, %	61,1	54,6
Uthyrningsgrad, %	92,1	89,5
Förvaltningsresultat, Mkr	77,8	33,4
Periodens totalresultat, Mkr	98,3	116,4
Avkastning på eget kapital, %	8,4	13,3
Soliditet, %	37,2	40,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,4	2,4
Eget kapital per aktie, kr	16,9	15,5

Hyresintäkter per region, Mkr



Totalt: 202,9 Mkr

Driftsöverskott per region, Mkr



Totalt: 124,0 Mkr

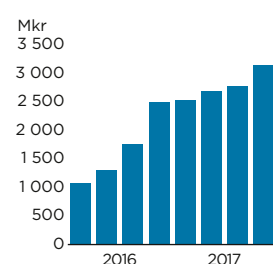
■ Region Väst  
■ Region Öst

## Väsentliga händelser

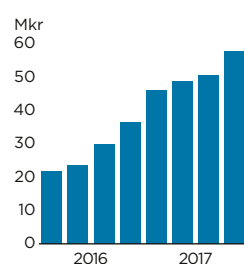
- 49 lägenheter färdigställdes under året.
- Ytterligare 70 nya lägenheter i produktion för inflyttning 2018 och 2019.
- Brinovas största projekt, Arenan, i Karlskrona påbörjades under kvartal 3.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidorna 28-29.

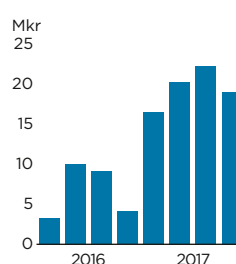
## Fastighetsportföljens utveckling



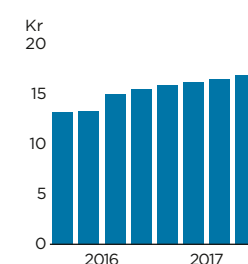
## Hyresintäkter



## Kassaflöde



## Eget kapital per aktie



# Stark kontrollerad tillväxt

När vi nu avslutar och summerar Brinovas andra verksamhetsår som börsbolag så noterar jag att vår fastighetsportfölj vuxit med cirka 26 procent. Det innebär att vi börjar närma oss vårt tillväxtmål om 4 miljarder i fastighetsvärde vid utgången av 2018. Jag är också tillfreds med en uthyrningsgrad som nu har kommit över 90 procent. Vi kan också redovisa en stark lönsamhet med en för våra segment bra överskottsgrad på över 60 procent och ett förvaltningsresultat om 78 Mkr. Vårt starka kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital om cirka 78 Mkr ger oss också goda möjligheter att skapa aktieägarvärde, inte minst genom att fortsätta utveckla och långsiktigt expandera verksamheten.

Bakom dessa förbättringar ligger framför allt vår aktiva förvaltning. Förutom de rent personella förstärkningarna vi gjort under året har vi utvecklat vår hemsida för att underlätta för våra hyresgäster. Vi har också börjat stärka vårt hållbarhetsarbete med flera pågående energiprojekt. Dessa bedömer vi kunna ge ekonomiska effekter under slutet av 2018. Jag räknar därför med att vi kommer att kunna nå vårt mål om 20 procent sänkt energiförbrukning vid utgången av 2019.

Fortsatt tillväxt i prioriterade och utvalda orter  
Det är fortsatt lönsam tillväxt som vi just nu prioriterar. Vi har redan nu slutit avtal om förvärv av fastigheter som vi tillträder under 2018. Dessutom har vi projekt som ska vara färdigställda och inflyttade under 2018 och 2019. Vår lokala närvaro, även det en grundsten i våra tillväxtambitioner, genererar också löpande nya intressanta affärsmöjligheter. Våra frekventa kontakter med lokala beslutsfattare ger oss näst intill unika möjligheter att följa utvecklingen på de orter

» Vår lokala närvaro, även det en grundsten i våra tillväxtambitioner, genererar också löpande nya intressanta affärsmöjligheter.

vi valt att verka. Det ger oss kunskaper att proaktivt medverka till ortens utveckling inom ramen för fastigheter genom att förvärva och utveckla attraktiva bostäder samt ytor för fritid, utbildning och vård i såväl kommunal som privat regi. Men också för privat service av olika slag.

Förvärv är ett bra sätt att växa snabbt och stärka våra positioner på utvalda orter. Vi kommer emellertid framgent



» Vi kommer emellertid framgent att prioritera projektutveckling och nyproduktion för att växa.

att prioritera projektutveckling och nyproduktion för att växa. Vår, under året preciserade, tillväxtstrategi understryker detta genom att stipulera ett operativt mål om en egen projektutveckling uppgående till 150 Mkr per år. Egen projektutveckling ger oss de bästa möjligheterna att utveckla bostäder och lokaler för våra kunder. I dagens läge med rådande låga räntor ger det också bolaget, och därigenom våra ägare, den bästa avkastningen på insatt kapital. Under 2017 har vi initierat nybyggnation av cirka 70 lägenheter. Till detta kommer de cirka 50 lägenheter som blev inflyttningsklara under året samt ett förvärvat nyproduktionsprojekt med 50 lägenheter med inflyttning hösten 2018. Vi bygger även en ny förskola i Helsingborg med inflyttning hösten 2018 och, vårt största projekt hittills, Arenan i Karlskrona. Den beräknas vara klar sommaren 2019. Totalt sett investerade vi under 2017 163 Mkr i projektutveckling.

Vad gäller såväl förvärv som projektutveckling så är vi, trots våra ambitiösa tillväxtmål, emellertid selektiva. Förutom fokuseringen på bostäder och samhällsfastigheter så fokuserar vi på utvalda orter i södra Sverige. Det ger oss goda förutsättningar att aktivt närvara på och utveckla de orter där vi verkar. Vi får därigenom möjligheter till en aktiv och närvarande förvaltning som långsiktigt ger lönsamhetsfördelar.

Vi prioriterar orter med växande befolkning som bland annat drivs av: goda kommunikationer till större befolkningscentra där fler arbetstillfällen ges och där människor kan bo





bättre till en rimligare kostnad i en attraktiv miljö. En miljö som kan erbjuda småskalighet, natur och andra attraktioner som nöjesetablissemang och teatrar med mera. Idag har vi stora bestånd i bland annat Eslöv och Landskrona, där vi är den ledande förvaltaren samt bestånd i Trelleborg, Vellinge, Karlskrona, Kävlinge och Kristianstad. Dessa orter belägna på pendlingsavstånd erbjuder attraktiva boenden till en rimlig boendekostnad. Men vi har också bestånd i större orter som Malmö och Lund.

#### Marknad för fortsatt tillväxt

Vi har idag en attraktiv fastighetsportfölj med bostäder och samhällsfastigheter med framförallt kommuner som hyresgäst och med långa avtal i en bra och attraktiv region. En portfölj med väldigt låga risker. Med tydliga mål, en förvaltnings-

» Vi har idag en attraktiv fastighetsportfölj med långa avtal i en bra och attraktiv region. En portfölj med väldigt låga risker.

organisation som effektivt kan hantera större bestånd, vår betydande kompetens inom fastighetsutveckling och vår finansiella styrka har vi goda möjligheter att fortsätta växa. Vi tycker oss också ha marknaden med oss. Det är välkänt att Sverige behöver fler bostäder. Boverket bedömer att det behövs byggas 80 000 lägenheter per år fram till 2025. Mycket av det som byggs idag, även om pendeln tenderar att svänga, är bostadsrätter i de högre prissegmenten, vilket ytterligare



ökar behovet av prisvärda hyresrätter. Det är också på sin plats att påpeka att diskussionen om de problem de bolag som utvecklar bostadsrätter sägs ha, inte har någon större bäring på oss som är helt fokuserade på hyresrätter.

Även vår geografiska fokusering talar till vår fördel. Våra bostäder lokaliserade till attraktiva orter i storstadsregionerna är ett prisvärt alternativ mot innerstadens dyrare bostadsrätter. Bostadsrätter som sannolikt kommer att bli allt dyrare att bo i med de räntehöjningar som vi måste räkna med kommer förr eller senare. För oss gäller det att fortsätta agera klokt utifrån nya förutsättningar så att vi kan behålla och utveckla vårt attraktiva erbjudande. I takt med att de orter vi verkar i växer ökar också behovet av lokaler för den service som medborgarna kräver. Lokaler som vi med vår lokala närvaro kan hjälpa kommunerna att utveckla.

Ett bra bolag ska också ha en bra aktie. Vi initierar nu ett arbete för att tydliggöra vår verksamhet och att öka vår synlighet. Bland annat har vi, förutom att utveckla vår hemsida, putsat på vår vision, våra mål och våra strategier, samt implementerat en ny uppförandekod. Vi har också börjat arbetet med ett listbyte till börsens huvudlista Nasdaq Stockholm. Ett arbete som beräknas vara klart under 2018.

Jag kan således inte annat än att se fram emot ett spännande år och en fortsatt stark tillväxt under kontrollerade och lönsamma former.

Helsingborg, mars 2018

Per Johansson, VD

# Tydliga trender driver Brinovas marknad

En stark ekonomi och ökande urban befolkning driver fortsatt hög efterfrågan på bostäder vilket i sin tur är grunden för utvecklingen på såväl lokaler som transaktionsmarknad.

Brinovas marknad drivs primärt av en ökad befolkningstillväxt och en ökad efterfrågan på bostäder och dess disponibla inkomster. Det senare påverkar, tillsammans med boendekostnaderna för tillgängliga alternativ, också befolkningens boendepreferenser avseende såväl upplåtelseform som lokalisering. Preferenserna påverkas också av andra underliggande trender som till exempel en ökad urbanisering och en yngre generations prioriteringar av att disponera istället för att äga.

En ökad befolkning och dess boendepreferenser driver också efterfrågan på samhällsfastigheter i takt med attraktiva boendeorters tillväxt. Efterfrågan på såväl bostäder som lokaler driver i sin tur, tillsammans med det allmänekonomiska läget och kapitalmarknadernas utveckling, transaktionsmarknaden. Liksom, från tid till annan, olika politiska beslut.

Förväntningar på en fortsatt stark ekonomisk utveckling

Svensk ekonomi går starkt. Både produktion och sysselsättning har ökat snabbt under 2017. Det mesta pekar enligt

Konjunkturinstitutets decemberprognos på en fortsatt konjunkturuppgång drivet av en industri i medvind från en global konjunkturuppgång och en expansiv finanspolitik. Det bidrar till förväntningarna på att svensk BNP växer snabbt 2018. Samtidigt fortsätter arbetslösheten att minska och förväntas botten först 2019.

Låga styrräntor och extraordinära penningpolitiska åtgärder har emellertid bidragit till att driva upp priserna på bostäder, aktier och andra tillgångar. Om tillgångspriserna plötsligt skulle falla skulle det dämpa efterfrågetillväxten, både via minskade förmögenheter och genom minskad tillförsikt. I Sverige är höstens fall i bostadspriserna en stor osäkerhetsfaktor. Det har föranlett vissa aktörer att konvertera planerade bostadsrättsfastigheter till hyresrätter. Höstens sättnings på bostadsmarknaden bedömer emellertid Konjunkturinstitutet dock vara tillfällig och prognosen förutsätter att bostadspriserna stabiliseras under inledningen av 2018. Bostadsinvesteringarna planar ut, men på en hög nivå, vilket innebär att tillväxten i byggproduktionen i det närmaste stagnerar 2019.



**Garvaren 17, Eslöv.** Brinova har tecknat avtal om förvärv av fastigheten med en total uthyrningsbar yta om 7 606 kvm som hyrs av bland andra Arbetsförmedlingen, Trafikverket och Sparbanken Skåne. Fastigheten tillträdde under tredje kvartalet 2017.

**Källor:** Konjunkturinstitutets prognos december 2017, [www.riksbanken.se](http://www.riksbanken.se), Länsstyrelsen Skåne Regional Bostadsmarknadsanalys, Region Skåne - Detta driver bostadsbyggandet i Skåne, Newsec Marknadsrapport 5 Samhällsfastigheter, Newsec Marknadsrapport 7 Bostäder, Kommunernas informationsmaterial, Wikipedia, Sydsvenska Dagbladet, Brinovas interna analyser.



Skulle prisfallet på tillgångar bli större och mer långvarigt kan det få mer märkbart negativa effekter på både konsumtion och bostadsinvesteringar, och därmed på ekonomin som helhet.

### Fortsatt låga räntor

Trots att den svenska konjunkturen fortsatt är stark och resursutnyttjandet är högre än normalt är, enligt Riksbanken, en fortsatt expansiv penningpolitik en förutsättning för att inflationen ska ligga kvar nära 2 procent. Riksbanken lämnade därför reporäntan oförändrad på -0,50 procent vid sitt möte i december 2017. Först i mitten av 2018 väntas räntan börja höjas i långsam takt.

### Befolkningen dras mot tätorter

Sveriges befolkning som helhet ökade med drygt 144 000 invånare under 2016. Störst ökning hade Stockholms län följt av Västra Götaland och Skåne. Idag bor 85 procent av Sveriges befolkning i tätorter och cirka 60 procent i tätorter med fler

än 10 000 invånare. Det är med andra ord i och runt städerna som majoriteten av Sveriges befolkning bor. Urbaniseringen i Sverige sker inte längre huvudsakligen genom inflyttning från land till stad utan förklaras snarare av höga födelsetal och migration.

### Sydväst och nordväst ökar snabbast i ett växande Skåne

Skåne ökade sin befolkning 2016 med 20 938 invånare eller 1,6 procent till 1 324 565 invånare per den 1 januari 2017. Enligt Region Skånes befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 1 465 000 invånare år 2025. Sydvästra Skåne, särskilt Malmö stad, har sedan slutet av 1980-talet haft den kraftigaste folkökningen. Inflyttningen har under de senaste åren varit stor från såväl övriga Sverige som utlandet. I förhållande till sin folkmängd ökar västra Skåne snabbare än den östra delen av länet. Totalt ökade sydvästra Skåne med nästan 10 000 individer och nordvästra Skåne med 5 700 vilket motsvarar 51 respektive 28 procent av Skånes befolkningsökning 2016.

### Bostadsbrist på marknaden

Att det behövs fler bostäder i Sverige, drivet av en ökande befolkning, är väl känt. Många saknar bostad eller bor under förhållanden som inte är önskvärda. Det gäller bland annat ungdomar som bor kvar hos föräldrar trots önskan att ha eget hushåll och människor som bor trångt hos släktingar som en nödlösning. Efterfrågan utgår från marknadens preferenser och ekonomiska möjligheter. Viktigt då är bostadens läge, arbetsmarknadssituationen, bolåneräntor och hushållens inkomster. Trots att behovet av bostäder är stort och efterfrågan hög så har inte utbudet ökat tillräckligt för att möta vare sig behov eller efterfrågan. Därmed har priserna blivit allt högre och köerna för att få en hyresrätt har blivit längre.

I diskussionen om bostadsbyggande nämns nu mycket höga tal för antalet bostäder som skulle behöva byggas. Enligt Boverket behöver det byggas 80 000 nya bostäder per år fram till år 2025. Boverket bedömer att bostadsbyggandet i landet fortsätter att öka, men i en lägre takt. Boverkets prognos pekade på 72 000 bostäder 2017 och 74 500 bostäder 2018. Boverket menar att efterfrågan och kapacitet i byggsektorn är svårbedömda. Osäkerheterna gör att Boverket inte kan utesluta att byggstarterna faktiskt minskar något under 2018. Kommunernas bedömningar indikerar ett ännu starkare scenario där närmare 80 000 bostäder skulle kunna påbörjas under 2018. På lite längre sikt kan räntehöjningar, menar Boverket, utgöra en betydande risk för efterfrågan på bostäder.

### Skåne

Bostadssituationen i Skåne avviker inte från landet i övrigt. Tvärtom visar flertalet rapporter att bostadsbristen i flera skånska städer är påtaglig. Den genomsnittliga tiden för ett

I Sverige finns primärt upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Nedan beskrivs de vanligaste upplåtelseformerna, bostadsrätt och hyresrätt.

#### Bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en eller flera fastigheter där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen. I en bostadsrätt har man större ansvar, men också mer bestämmanderätt än i en hyresrätt. Som ägare är man beroende av föreningens ekonomi och man påverkas av marknadens fluktuationer, såväl direkt som indirekt och kan tjäna på en värdeökning men också förlora om man måste sälja i en ofördelaktig marknad.

#### Hyresrätt

Hyresrätt innebär i första hand att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. En hyresrätt är ofta ett, med vanligt standardiserat hyreskontrakt, enklare steg in på bostadsmarknaden. Som hyresgäst kan man inte själv, utan hyresvärdens medgivande, förändra särskilt mycket i sitt hem. Å andra sidan slipper man att sköta underhåll och åtgärda fel själv. Hyresrätten har en förutsägbar månadskostnad och ger hyresgästen friheten att flytta med kort varsel om man inte skulle trivas eller behöver flytta av annan anledning. Hyresrätten kräver inte kontantinsats eller lån. Den går därför inte att sälja och påverkas därför heller inte av upp och nergångar i bostadspriserna.

förstahandskontrakt för en hyreslägenhet låg enligt Boplats Syd 2017 på 1 137 dagar, vilket är fyra dagar färre jämfört med 2016. Lägenheter med kortast kötid var nyproduktioner i Lund och i Helsingborg med drygt ett års väntan. De med längst kötid på strax under fem år var seniorlägenheter i Malmö. Över 10 000 fler ställde sig i kö för bostad, vilket betyder att det nu totalt är runt 80 000 sökande registrerade på bostadsförmedlingen.

Sedan millennieskiftet har det i genomsnitt byggts cirka 3 500 bostäder per år, vilket är för få för att matcha befolkningstillväxten och långt ifrån den regionala utvecklingsstrategins mål om 6 000 nya bostäder per år. Länsstyrelsen går ännu längre och menar att det minst måste tillkomma 7 000 bostäder årligen i Skåne. Länsstyrelsens prognos för nybyggande 2016-2018 framgår av tabellen nedan.

#### Prognos för bostadsbyggande Skåne, maj 2017

	2016	2017	2018
Totalt påbörjade bostäder	5 143	11 235	10 660
Varav hyresrätt	2 934	5 711	5 251

I fem av Skånes 33 kommuner, Helsingborg, Hörby, Kristianstad, Ängelholm och Örskelljunga, anser de sig att de i dagsläget totalt sett har balans på bostadsmarknaden. Det behöver inte betyda att det är balans i hela kommunen och för alla grupper. Det är emellertid fortfarande 28 av länets 33 kommuner som uppger bostadsbrist totalt sett i kommunen. Ingen kommun i Skåne uppger överskott på bostäder i förhållande till behoven. En tredjedel av länets 12 kommuner uppger att de kommer ha nått balans på bostadsmarknaden totalt sett 2020.

Endast 7 av Skånes 33 kommuner uppger att de 2020, kommer ha balans på bostadsmarknaden i kommunens alla delar, det vill säga både i centralorten och i kommunen i övrigt. Det är i länets centralorter som det främst råder brist på bostäder såväl nu och som om tre år.

32 av 33 kommuner i länet uppger att det är brist på bostäder i respektive centralort. Bristen i Skånes centralorter anses därmed större än i landet i övrigt. Ingen kommun uppger att de har överskott i någon del av kommunen.

#### Behovet av samhällsfastigheter växer med befolkningen

Dagens samhällsutveckling med ökande barnkullar, en stor invandring och en åldrande befolkning förklarar till stor del det ökade intresset för segmentet samhällsfastigheter.

Utvecklingen har satt stora krav på samhället och det har blivit ett gynnsamt läge för att investera i bland annat skolor, äldreomsorg och flyktingboenden där ägandet tidigare i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun vilket nu alltså har ändrats.

I stort sett hela Sverige har direktavkastningskraven för äldreomsorg och skolor successivt sjunkit. Segmentet karaktäriseras av stabil avkastning i relation till risk. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärdiga och det är vanligt med långa avtal på fem till

#### Obalans mellan utbud och efterfrågan består



26 av Skånes kommuner uppger att det 2020 inte kommer att vara balans mellan utbud och efterfrågan i kommunens alla delar.

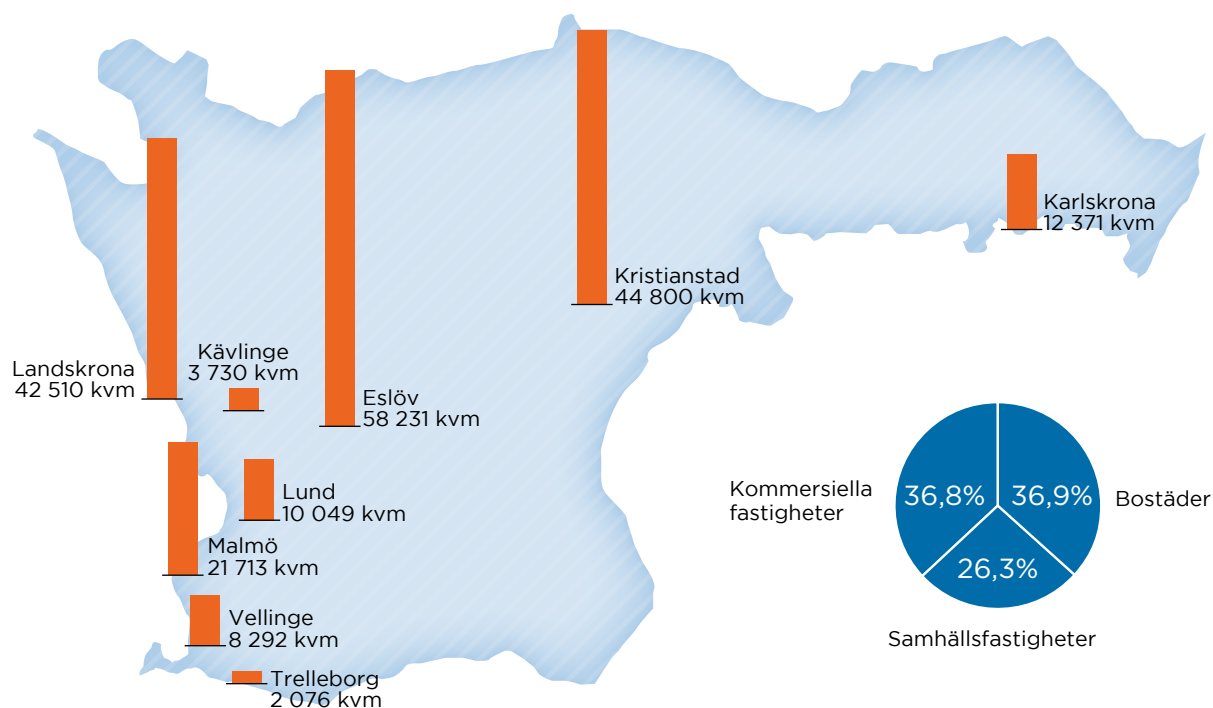
femton år, vilket kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där en vanlig löptid är tre till fem år. Under 2016 investerades cirka var tionde krona i samhällsfastigheter vilket visar på det starka intresset för segmentet. Hittills 2017 har volymandelen för segmentet varit lika stort.

#### Bostadstransaktioner ökar

Låga räntenivåer, god tillgång till finansiering, volatila globala börser och låg avkastning på obligationsmarknaden är bidragande faktorer till det stora intresset för nordiska fastigheter. Transaktionsvolymen fram till kvartal tre 2017 uppgick enligt Newsec till cirka 101 miljarder kronor utspridda över 363 transaktioner. Andelen bostadsaffärer utgjorde en betydande del av den totala transaktionsvolymen 2016 med 26 procent eller motsvarande cirka 50 miljarder kronor. För de tre första kvartalen 2017 uppgick bostadstransaktionsvolymen till 26 miljarder kronor vilket är en ökning i jämförelse med 2016 där de tre kvartalen hade en transaktionsvolym på 21 miljarder kronor.

Andelen inhemska investerare fortsätter att dominera transaktionsmarknaden och andelen internationella investerare sjönk till 19 procent för år 2016 i jämförelse med 26 procent under 2015. För år 2017 bedöms trenden att vända då andelen internationella investerare fram till september månad låg på 25 procent. Det torde främst bero på ett tydligt intresse från det internationella kapitalet och att räntorna ligger på fortsatt låg nivå samt att fastigheter i sig framstår som en attraktiv placeringsform. Utländska investerare lockas även av den svenska marknaden som i ett internationellt perspektiv kan anses vara politiskt stabilt.

# Brinovas delmarknader – attraktiva orter i en växande region



Brinovas marknad är en del av en större svensk fastighetsmarknad. Bolagets verksamhet är primärt fokuserad på bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är koncentrerad till södra Sverige, i en av Sveriges folkrikaste regioner – Öresundsregionen med cirka 4 miljoner invånare. Tillsammans med Blekinge har Skånes befolkning vuxit med cirka fyra procent mellan 2014 och 2016 och förväntas fortsätta växa under de kommande åren. Regionens tillväxt drivs bland annat av sin, med svenska mått mätt, centrala placering i Europa, som förstärks med den fasta förbindelsen till Danmark samt inte minst den planerade Fehmarnsundförbindelsen mellan Danmark och Tyskland. Den senare beräknas för närvarande stå klar redan i slutet av 2020-talet.

Den senare beräknas för närvarande stå klar redan i slutet av 2020-talet.

På utvalda väl belägna orter eller delmarknader i regionen fokuserar Brinova sin verksamhet. Utvalda eftersom de av olika skäl, till exempel goda kommunikationer, är växande eller förväntas fortsätta växa. Därmed är de i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Det är marknader som också ger så goda förutsättningar för att kunna generera en bättre direktavkastning än vad enbart de allra största storstäderna kan erbjuda.

## Brinovas delmarknader i sammandrag

Kommun	Folkmängd, 2016	Befolkningsökning, 2013-2016, %	Arbetslöshet, 2017	Förändring vs. 2016, %
Landskrona	44 611	3,6	14,3	-0,6
Eslöv	32 878	3,0	8,5	0,4
Kävlinge	30 532	3,1	4,6	-0,2
Malmö	328 494	5,0	14,7	-0,2
Lund	118 542	3,7	6,2	0,4
Karlskrona	66 262	3,7	8,5	-0,6
Vellinge	35 257	4,3	4,0	-0,1
Trelleborg	43 913	2,5	8,4	0,5
Kristianstad	83 191	2,7	10,4	-0,2

Källa: Ekonomifakta.





### Landskrona – framtidsort mellan storstäderna

Landskrona, strategiskt belägen mitt i den expansiva Öresundsregionen precis intill vattnet mellan Malmö och Helsingborg, är en växande industristad med nästan 45 000 invånare. Tillväxten är för närvarande cirka 1,5 procent. Stadens strategiska satsningar och de senaste årens positiva utveckling har bidragit till en ökad genomströmning av människor och ett mer levande centrum. De nya och befintliga gatorna bildar tillsammans en kvartersstruktur som skapar goda förutsättningar för en vardagsnära, småskalig och överblickbar lummig närmiljö. Förändringarna har påverkat näringar inom kvällsekonomi

min positivt med nyetableringar inom bland annat caféer och restauranger. Samt ett ökat intresse bland boende och besökare för utställningar och evenemang. Stadens gynnsamma geografiska läge med närheten till motorväg, djuphamn och järnväg gör orten attraktiv för företag inom, eller med koppling till, logistik, e-handel, industri och livsmedel. Bland de större företagen finns Haldex, Oatly, DSV, Trioplast och Assa Abloy. Läget erbjuder också goda pendlingsmöjligheter, bland annat till de större orterna Lund, Helsingborg och Malmö. Städer som snabbt kan nås med bil eller tåg. Flera universitet och högskolor finns inom en 10-mils radie vilket också underlättar näringslivets kompetensförsörjning. Landskrona



har också stark nationell och internationell dragningskraft. Turismen har ökat, bland annat till följd av en ny 4-stjärnig campingresort, mellan golfbana och strand men också med hjälp av ön Ven som tillhör kommunen.



### Eslöv – i Skånes mitt

Eslöv som ligger mitt i Skåne har cirka 33 000 invånare. Befolkningen ökar med nästan 1,5 procent per år. Orten är en historisk knutpunkt för kommunikation och ligger dessutom nära Lunds forskningscentra. Eslövs centrala läge och goda förbindelser gör staden till en bra bostadsort för den som vill ha nära till storstadens puls men ändå bo lite mer avskilt. De större omkringliggande orterna nås lätt antingen via tåg längs Södra stambanan

eller via bil längs E22:an och väg 113. Med tåg nås Lund på 12 minuter och Malmö på 25 minuter. Näringslivet i kommunen domineras av industri, handel samt vård och omsorg. Tillverkningsindustrin svarar för över 20 procent av sysselsättningen, med stora företag som till exempel Orkla Foods, Smurfit Kappa, Saint-Gobain Sekurit Scandinavia, Kavli och Nordic Sugar. De är alla stora arbetsgivare i kommunen. I kommunen som har en utbyggd samhällsservice finns flera fina naturreservat.



### Kävlinge – nära till Skånes metropoler

Kävlinge är en strategiskt välbelägen kommun som bland annat gränsar mot Lund och Lomma och ligger därmed nära städer som Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Kommunen har en stark och positiv befolkningsutveckling med en uppskattad befolkningsmängd om 30 500 invånare. Prognos är cirka 37 500 invånare år 2027. Svenskt Näringsliv rankar Kävlinge kommun som bästa företagsklimat i Skåne och sjätte bäst i Sverige. Bland de större privata arbetsgivarna finns Ekens Assistans, Bauhaus, Fazer, Opsis och Stab. De branscher som sysselsätter flest

personer är vård och omsorg, sociala tjänster samt handel och utbildning. En stor del av befolkningen pendlar dagligen till närliggande orter för arbete och studier. Kävlinge har flera regelbundna tågförbindelser inom Skåne. Bland annat till Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Från Kävlinge till Malmö C tar det bara cirka 23 minuter med tåg. Belägenheten intill landsvägarna 104 och 108, som i sin tur ansluter till E22 och E6 ger också bra möjligheter för biltransporter till Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Till Lund tar det cirka 15 minuter med bil, till Malmö 20 minuter och Helsingborg 30 minuter. Kävlinge erbjuder också en attraktiv boendemiljö med



mycket natur, många rekreationsområden och närhet till havet.





### Malmö – regionens tillväxtcentrum

Malmö, som är Sveriges tredje största tätort och Nordens sjätte största med omkring 330 000 invånare, är även Skånes residentsstad. Stadens befolkning har ökat i mer än 30 år i rad. Malmö är en stad med ung befolkning, cirka 40 procent är under 30 år. Staden ingår i storstadsområdet Stormalmö med drygt 700 000 invånare och, tillsammans med bland annat Köpenhamn, i Öresundsregionen. Staden erbjuder sina invånare en hög samhällsservice och en attraktiv miljö med betydande grönområden och ett utbyggt nöjesliv. Närheten till Köpenhamn och dess flygplats nås lätt under en halvtimme tack

vare den fasta förbindelsen och den nya citytunneln. Staden är ett av regionens främsta tillväxtcentrum. Den ekonomiska tillväxten är stark med en sjunkande arbetslöshet. Mycket tack vare en rad beslut som togs i mitten av 1990-talet. Till exempel etableringen av en högskola och den fasta Danmarksförbindelsen, vilka resulterade i en positiv vändning för Malmö. Näringslivet som de senaste åren har haft en stark ekonomisk tillväxt består idag av cirka 33 000 företag med en dominans av små och medelstora företag. Det karaktäriseras numera av många välrenommerade kunskapsintensiva företag inom bland annat livsmedel, bio- och medicinteknik, IT och digitala media. Nästan en fjärdedel



Nattsländan 1.

av arbetstillfällena återfinns inom handel och kommunikation, cirka 18 procent inom finans och konsultverksamhet samt 15 procent inom vård och omsorg.



### Lund – kunskapsstaden

Lund är en traditionsrik universitetsstad. Staden har funnits i mer än 1 000 år och har sedan 1666 ett universitet som idag är Skandinavien största med cirka 48 000 studerande. Sedan medeltiden har Lund varit ett kyrkligt centrum med som mest 27 kyrkor och kloster. Staden är också attraktivt belägen i natursköna omgivningar. Trots närheten till Malmö erbjuder staden också väl utbyggd handel, ett antal nöjesetablissemang som restauranger, biografier och teatrar. Lunds kommun har idag cirka 120 000 invånare. Befolkningstillväxten har varit stabil under ett flertal år med en ökning med 500-1 000 personer per år. År 2025 förväntas Lund passera 137 000 invånare. De dominerande arbetsplatserna i Lund är universitetet och

Region Skåne med Universitetssjukhuset. Det privata näringslivet är starkt teknik- och forskarorienterat. Många stora och välkända företag har sitt ursprung och en betydande verksamhet i Lund. Dit hör till exempel Tetra Pak, Alfa Laval, Gambro, Sony, Ericsson och QlikTech. I Lund ligger också Ideon som är Sveriges första forskningsby. Idag är cirka 400 företag verksamma i området. I närheten finns MAX IV, som färdigställdes 2016, en världsledande synkrotronljusanläggning. Intill uppförs nu ESS, en materialforskningsanläggning för att genomlys och därigenom undersöka olika molekyler och skapa förutsättningar för ny teknikutveckling. ESS-anläggningen väntas locka 5 000 forskare per år vid full drift 2025. Staden har ett utmärkt geografiskt läge såväl nationellt som internationellt. De två flygplatserna Malmö Airport och Copenhagen



Göingegeten 1.

Airport finns i närheten och Europaväg 22 går genom staden. Tågförbindelserna är tätta med turer över Öresund och nationellt. Mot Malmö är tågförbindelserna exceptionellt bra, med uppemot tio avgångar per timme under rusningstrafik.



### Karlskrona – porten mot öst

Karlskrona är Blekinges residentsstad med, efter en genomsnittlig årlig tillväxt med knappt 1 000 personer, drygt 65 000 invånare. Staden präglas av sin marina historia, vilket också har gett staden dess karaktär med unik ständigt närvarande skärgårdskänsla. Idag har Karlskrona en utbyggd växande färjetrafik till framförallt Polen. Stockholm nås lätt via Kallinge flygplats utanför närliggande Ronneby. Stambanan nås lika lätt med tåt

järnvägstrafik. För de som prioriterar bil går Europaväg 22 genom Karlskrona. Stadens positiva sysselsättningsutveckling drivs av en god offentlig service och ett aktivt näringsliv. Bland de största arbetsgivarna finns Karlskrona kommun, Försvarsmakten, Landstinget Blekinge, Blekinge Tekniska Högskola, och drygt 5 000 företag, däribland Ericsson AB, Saab, Kockums, Telenor, NKT och affärnsnätverket Telecom City. Den senare är också knuten till Blekinge Tekniska Högskola som är en viktig del i stadens utbildningsväsen.



Lindblad 10.





### Vellinge – en av de attraktivaste pendlarkommunerna

Vellinge, som är centralort i Vellinge kommun, är belägen cirka 15 km söder om Malmö. Samt nordost om de internationellt kända badorterna Skanör med Falsterbo. Kommunen är därför väl försedd med havsnära fritidsaktiviteter. I kommunen finns också flera golfbanor varav tre rankas som några av landets mer framträdande. Befolkningen i Vellinge kommun uppgår för närvarande till nästan 35 000 invånare, av vilka cirka 6 500 bor i Vellinge tätort. Befolkningen i Vellinge har ökat cirka 40 år i rad, under den senaste 10-årsperioden med i genomsnitt 295 invånare per år. De kommande fem åren förväntas befolkningen

växa med cirka 1 000 invånare per år. År 2030 beräknas befolkningen i Vellinge kommun uppgå till cirka 45 000 personer. En ökning med 28 procent jämfört med idag. Kommunikationerna med hela Öresundsregionen är väl utbyggda. Vellinge anses vara en pendlarkommun. Pendlingen från kommunen uppgår till cirka 10 600 kommuninvånare dagligen. Dessa arbetar främst i grannkommunerna, framför allt i Malmö. Vellinge kommun har dock mer än 4 000 företag som domineras av bolag med färre än fem anställda. Största privata arbetsgivare är Förenade Care AB där 275 personer arbetar. Kommunen har flera år i rad hamnat på topplaceringar i Svensk Näringslivs ranking – företagsklimatet och



Påfågeln 1. Nyföretagarcentrums nyföretagarbarometer. Det stora antalet små företag borgar för ett stabilt och brett näringsliv i kommunen.



### Trelleborg – porten till kontinenten

Trelleborg är Sveriges sydligaste stad belägen mitt i de båda expansiva regionerna Öresund och södra Östersjön. Beläget tjugo minuter från Malmö Airport, en timme från centrala Köpenhamn och sex timmar från Berlin. Järnvägen och de lokala Pågatågen har också byggts ut. Tillsammans med en utbyggd E6 till Malmö har detta ytterligare förbättrat kommunikationerna nationellt och, genom det rikstäckande färjeläget, internationellt. Det gör Trelleborg med sitt havsnära läge en attraktiv ort att bo i. Det manifesteras bland annat av det nya området Sjöstad 2025 som varit möjligt att förverkliga efter moderniseringen av hamnområdet. Trelleborg har, efter en historisk positiv befolkningstillväxt sedan

mitten av 1980-talet, 44 000 invånare. Sedan 2006 har den växt med nästan 3 procent vilket ger en genomsnittlig befolkningstillväxt de senaste tio åren om nästan en procent. Staden erbjuder sina invånare en god samhällsservice samt livskvalitet med utbyggda fritidsaktiviteter som golf och sjöliv, närhet till landets attraktivaste havsbad och storstadens puls men med småstadens alla fördelar. Det strategiska läget har haft stort inflytande på näringslivet. Närheten till andra skånska orter och kontinenten har gjort att Trelleborg blivit en naturlig knutpunkt för import och export. Med sitt läge endast 85 kilometer från den tyska gränsen är Trelleborgs hamn det snabbaste sättet att frakta volymgodis till och från Sverige och norra Europa. Detta reflekteras i statistiken där Trelleborgs hamn är ledande inom fle-



Sadeln 2. ra olika kategorier. Cirka 8 procent av Sveriges import och export går via Trelleborgs hamn. Hamnen är den näst största hamnen i Sverige gällande godsvolymer och den största Ro-Ro hamnen i Skandinavien. Över 3 000 företag är etablerade i Trelleborg. Förutom hamnen är Trelleborg AB, Flint Group, KLS och Metso, för att nämna några, större arbetsgivare.



### Kristianstad – nordöstra Skånes huvudstad

Kristianstad är centralort i Kristianstads kommun och Skånes fjärde största tätort med drygt 40 000 invånare av kommunens nästan 84 000 invånare. Sedan sekelskiftet har kommunens befolkning vuxit med cirka 25 procent. En tillväxt driven av natursköna omgivningar som ger stora möjligheter till ett aktivt fritids- och friluftsliv, samt ett aktivt näringsliv. Kristianstad är den svenska livsmedelsindustrins största centrum med över 3 500 personer är anställda. Till det kommer ytterligare cirka 1 000 personer som arbetar med djuruppfödning samt odling av foder och

råvaror. Bland de representerade livsmedelsföretagen finns Swedish Meats, Skånemejerier, Sydöst-bagerierna, Campbell, Culinar, Sturebröd och Konsumbagarn. Utöver livsmedelssektorn domineras staden av den offentliga sektorn med Region Skånes regionfullmäktige, Centralsjukhuset med flera. I början av 1990-talet flyttade Högskolan Kristianstad in i lokaler som försvaret lämnat. Staden är lätt att nå tack vare goda kommunikationer. Blekinge kustbana erbjuder tåg till Karlskrona via bland annat Karlshamn. Här finns även tåg till Helsingborg och Köpenhamn. Motorvägen E22 passerar stadens utkanter och sammanstrålar med riksväg 19 och riksväg 21 som alla utgör



Sjöhem 4. viktiga vägförbindelser till staden. Utanför staden ligger Kristianstad Österlen Airport, som erbjuder reguljärflyg. Många av Skånetrafikens Expressbussar utgår också från Kristianstad mot bland annat Ystad, Simrishamn, Malmö, Lund och Älmhult.

1) Tidningen Fokus ranking Bästa kommun att bo 2017 – Södra Sverige (av Skånes och Blekinges totalt 38 kommuner). Rankningen baseras på ett index med 43 variabler och sammanställs i samarbete med Internationella Handelshögskolan i Jönköping.

# En fokuserad affärsmodell

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 samt inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget aktivt valt att verka. Ett starkt kassaflöde gör det möjligt att skapa aktieägarvärde genom minskad nettoskuld, direktavkastning eller tillväxt.

## Brinovas vision

Brinova har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

## Brinovas löfte - lokala värden

Brinova verkar lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan bolaget såväl vårda som ytterligare förbättra sina relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen. Samtidigt som hyresgäster kan erbjudas attraktiva lokaler och boenden.

## Projektutveckling



## Värdeskapandet

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna som ger en snabb och bra service. Som lokal värd med egen närvaro kan Brinova identifiera bra projektmöjligheter. Den lokala närvaron nära beslutsfattarna gör också att bolaget kan styra sina investeringar i fastighetsutveckling genom om- eller nybyggnad på bästa sätt.

## Fastighetsbeståndet

Förvaltning och utveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter är Brinovas huvudsakliga verksamhet. Bolaget har idag 62 fastigheter med cirka 204 000 kvadratmeter till ett värde på drygt 3,1 Mdrkr. I det ingår cirka 1 000 lägenheter färdiga eller under färdigställande. Tanken bakom fokuseringen på bostäder och samhällsfastigheter är att det råder en god efter-

frågan och mycket låga vakansgrader på bostäder. En ökande befolkning ökar också behovet av lokaler för förvaltning, utbildning, vård och fritid. Det vill säga samhällsfastigheter. Dessa karakteriseras av långa kontrakt och långa relationer.

➤ Läs mer om fastighetsbeståndet på sidan 20.

## Marknaden - utvalda tillväxtorter i södra Sverige

Brinovas fastigheter är väl samlade på några väl utvalda orter där bolaget också har egen närvaro för att bättre kunna serva hyresgäster och utveckla beståndet. Bolaget prioriterar orter med växande befolkning drivet bland annat av: goda kommunikationer till regionens största befolkningscentra där fler arbetstillfällen ges. Orter där människor kan bo bättre till en rimligare kostnad i en attraktiv miljö som kan erbjuda småskalighet, natur och eller andra företeenden i form av teatrar med mera. De orter Brinova verkar på är fördelade på två regioner. I den Västra ingår bland annat Malmö, Lund, Eslöv, Landskrona och Trelleborg. I den Östra Kristianstad och Karlskrona.

## Affärsidén

Verksamheten 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.

## Organisation som kan verkställa

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Verksamheten bedrivs primärt i bolagets förvaltningsorganisation som består av två regioner med var sin chef som leder och utvecklar arbetet för förvaltare, driftschefer, fastighetsskötare, energisamordnare samt hyres- och uthyrningsadministratörer. Verksamheten stöds av koncern-gemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, projektledning, kommunikation och HR.

# Aktiv egen förvaltning

Brinovas verksamhet bygger på en aktiv förvaltning med egna medarbetare. Genom ständig närhet till såväl hyresgäster som fastigheter kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Likaså kan uppkomna affärsmöjligheter tas tillvara. På så sätt säkerställer bolaget nöjda hyresgäster och en attraktiv överskottsgrad för bolaget. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att Brinova på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling genom attraktiva bostäder samt lokaler för till exempel utbildning, vård och fritid.

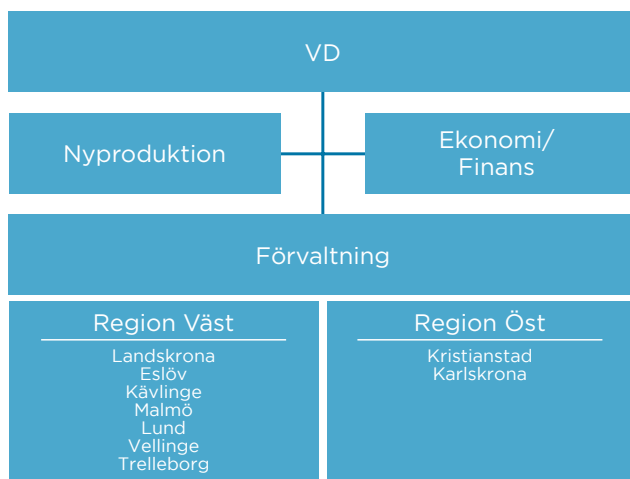


Brinova har byggt upp en egen förvaltningsorganisation som arbetar med fastighets-skötsel, fastighetsdrift, energioptimering, uthyrning och ekonomisk förvaltning. Med den lokala aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö och Kristianstad får Brinova via sin egen personal en närhet till sina hyresgäster. På så sätt är Brinova alltid tillgängligt för hyresgästerna. Det gör det också möjligt att möta beslutsfattarens behov.

## Aktivt underhåll

Den egna förvaltningen medför också en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet. Det ligger till grund för såväl akut underhåll som en långsiktig plan för kontinuerliga renoveringar. Det ger nöjda hyresgäster som i sin tur ger höjda bruksvärden och hyror. Tillsammans med omedelbara åtgärder på uppkomna skador och problem påverkar det driftsnettot positivt.

En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi som samtidigt är en miljöbelastning. Bolaget står för en stor del av fastighetsbeståndets, främst bostädernas, värmekostnader. Det innebär att energieffektiviseringar även påverkar driftsnettot positivt. Brinova har därför en energisamordnare anställd. Denne inventerar och kartlägger bolagets fastighetsbestånd och ansvarar såväl för det som för nya projekts energieffektivitet. Den aktiva förvaltningen ger också underlag för bolagets byggrätter och förtätning av det befintliga beståndet och på så sätt skapa värde.



## Vad är en aktiv förvaltning för dig och vad ser du som dina viktigaste uppgifter?

Vår aktiva förvaltning innebär att vi alltid finns nära våra hyresgäster. Vi kan underlätta deras boende genom att snabbt vara på plats för att avhjälpa fel och svara på frågor. Vi är nära våra hus och kan arbeta med ett förebyggande underhåll och energisparåtgärder för att på så sätt öka trivsel och driftsnetto. Samt inte minst att vara nära våra kunder, de lokala beslutsfattarena, för att fånga upp deras behov av lokaler och bostäder. Det är ofta så vår projektutveckling börjar.

## Viktigare projektutveckling i regionen under året?

Under 2017 har vi bland annat iordningställt cirka 4 000 kvadratmeter till Landskrona stad och deras vuxenutbildning samt iordningställt ytor till Malmö stad för LSS boende och konverterat kontorsytor till bostäder i Oxie centrum. Vi har också initierat ett bostadsprojekt om 10 lägenheter i Vellinge. Dessutom påbörjade vi arbetet att ställa i ordning en avdelningsförskola utanför Helsingborg.

## Viktigare händelser och åtgärder under året?

I slutet av året övertog vi all drift av fastigheterna i Eslöv. I samband med detta iordningställde vi ett nytt enhetskontor där just nu fyra personer arbetar. Vi har under året genomfört nästan 25 energisparprojekt, främst i Landskrona med omnejd. På så sätt har vi i snitt sparat mellan 20 och 30 procent av respektive fastighets årliga energiförbrukning. Vi har också fortsatt att renovera och underhålla fasader och tomställda lägenheter i Landskrona. Ett projekt som ska vara klart under 2018.

## Utmaningar, prioriteringar och mål 2018?

Framgent ska vi fortsätta med den aktiva förvaltningen inkluderande nya energiprojekt och fortsatt fastighetsunderhåll för att bibehålla och förbättra vårt driftsnetto. Samtidigt som vi letar nya utvecklingsprojekt.



# Aktiv projektutveckling och förvärv skapar tillväxt

Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. För det har Brinova både organisatorisk som finansiell kapacitet. På så sätt stärker bolaget sina positioner på utvalda marknader.



Ett av Brinovas finansiella mål är att fastighetsportföljen ska ha vuxit från dagens 3 137 Mkr till 4 000 Mkr vid utgången av 2018. I syfte att åstadkomma detta har Brinova väl utarbetade processer. Inte minst har bolaget byggt upp en egen lokal förvaltningsorganisation i eller i anslutning till de orter bolaget verkar. 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.

## Projektutveckling prioriterat

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling vilket ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder. Samtidigt är det, i dagens ekonomi, ett lönsamt sätt för Brinova att växa. Under året har 7 projekt satts igång på flera orter. Målet är att projektutveckla till ett värde av 150 Mkr per år.

Bland annat tilldelades under året Brinova en markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförande av 60 lägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019. I Helsingborg har Brinova påbörjat en förskola för cirka 100 elever som beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018. I juni togs första spadtaget för att bygga Brinovas största projekt: den nya arenan – Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvadratmeter kommer att inrymma sporter som handboll och innebandy samt olika typer av evenemang. Den ska stå klar under hösten 2018. Efter färdigställandet kommer arenan att hyras av Karlskrona kommun som tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 300 Mkr.

Brinova har intensifierat och kommer fortsättningsvis under 2018 att intensifiera arbetet med att identifiera potentiella byggrätter samt initiera utnyttjandet av befintliga sådana.

## Byggrätter

För att kunna erbjuda potentiella hyresgäster nyproducerade bostäder med kortast möjliga tid till inflyttning är det en betydande fördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner. Brinova har per årsskiftet, utöver nedan redovisade pågående projekt, byggrätter för ytterligare cirka 200 lägenheter primärt belägna i Malmö, Eslöv och Karlskrona. För dessa finns det konkreta projekt som kan påbörjas



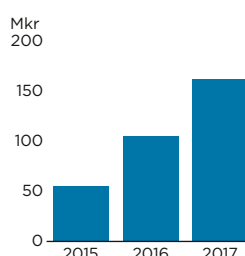
**Påfågeln 1, Vellinge.** Ett av Brinovas nyutvecklade hus för äldreomsorg med en total uthyrningsbar yta om 3 477 kvm.

relativt omgående. I syfte att löpande kunna utveckla och växa verksamheten pågår också ständiga processer för att på ett attraktivt sätt kunna förtäta bolagets befintliga fastigheter. Tidshorisont och omfattning styrs av normala planprocesser. Bolaget räknar dock med att inom ramen för befintliga lägen kunna producera 300 lägenheter under 5 år. Till detta kommer de nya objekt som vi löpande söker, utvärderar och förvärvar.

### Fastighetsutveckling

Brinova utvecklar också löpande sina befintliga fastigheter. Under året har investeringar i befintliga fastigheter skett med 162,8 Mkr (106,1), varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad.

### Investeringar



### Större projekt

Fastighet	Ort	Typ	Antal lägenheter	Yta, kvm	Färdig/beräknat färdigt
<b>Färdiga projekt</b>					
Oxievång 2,3,6	Oxie	LSS-boende		800	2017
Oxievång 2,3,6	Oxie	Kontor		300	2017
Oxievång 2,3,6	Oxie	Bostäder	10	1 100	2017
Karl XV 18	Landskrona	Komvux		4 000	2017
Östra Roten 21	Landskrona	Kulturskola		1 800	2017
Färgaren 21	Eslöv	Bostäder	60	2 000	2017
<b>Summa</b>			<b>70</b>	<b>10 000</b>	
<b>Pågående projekt</b>					
Tenoren 1	Helsingborg	Förskola		1 100	2018
Trehörningen 1	Kävlinge	Bostäder	52	4 000	2018
Östra Roten 21	Landskrona	Restaurang		600	2018
Östra Roten 21	Landskrona	Butiksytor			2018
Gasverket 10	Karlskrona	Arena		8 000	2019
Påfågeln 1	Vellinge	Bostäder	10	650	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	Bostäder	60	3 400	2019
<b>Summa</b>			<b>122</b>	<b>17 750</b>	
<b>Projekt under utredning/bygglov/plan</b>					
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	Bostäder	24	1 500	2019
Lindblad 24	Karlskrona	Bostäder	16	440	2019
Dannemannen 33	Eslöv	Bostäder	68	5 500	2019
Oxievång 2,3,6	Malmö	Bostäder	48	3 400	2019
Sadeln 2	Trelleborg	Bostäder/ förskola	0	1 200	2019
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	Bostäder	28	1 800	2020
<b>Summa</b>			<b>184</b>	<b>13 840</b>	





### Förvärv kompletterar

Brinova har, också tack vare sin lokala närvaro, aktivt kunnat förvärva attraktiva fastigheter med stabila kassaflöden till ett samlat värde av 499 Mkr. På så sätt kan bolaget växa snabbare och fortare stärka sina positioner på utvalda orter. Fastigheternas totala yta uppgår till cirka 25 000 kvadratmeter.

Dessutom har Brinova tecknat avtal om förvärv av 64 bostäder om cirka 4 500 kvadratmeter som tillträds längre fram och därmed inte ingår i bolagets räkenskap för 2017.

### Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Bäcken 9,20	Kävlinge	Bostäder	18-05-31	1 049	22	1,2
Trehörningen 1	Kävlinge	Bostäder	18-09-01	3 420	121	6,6
<b>Summa</b>				<b>4 469</b>	<b>143</b>	<b>7,8</b>

➤ För tillträdde förvärv, se sidan 23.

### Samhällsfastigheter

Fastighet som till övervägande del används av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för olika typer av samhällsservice. Samhällsservice kan bedrivas i både privat och offentlig regi, där det som regel är kommunen, landstinget eller staten som är huvudman. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med innehåll av utbildning, äldreomsorg, rättsväsende, vårdboende, vård, idrott, kultur



FYRA FRÅGOR TILL  
CHEFEN FÖR REGION  
ÖSTRA SKÅNE,  
STINA TRIMARK

### Vad är en aktiv förvaltning för dig och vad ser du som dina viktigaste uppgifter?

Aktiv förvaltning för mig är en förvaltning som är närvarande, tillgänglig och kompetent. Som har förståelse både för kundens önskemål men även vad såväl kunder som hyresgäster kräver av oss som fastighetsägare och samarbetspartner.

### Viktigare projektutveckling i regionen under året?

I regionen pågår just nu uppstarten av två stora projekt. Dels vårt arenaprojekt i Karlskrona där vi bygger en

event- och idrottsarena på bästa läget i Karlskrona. Det är Brinovas största projekt. Vi har under 2017 initierat att under 2018 påbörja bygget av 60 hyreslägenheter i det nya bostadsområdet Hammar i Kristianstad. Båda projekten ska vara färdigställda under 2019. I och med dessa projekt blir vi mer synliga i vårt område.

### Viktigare händelser och åtgärder under året?

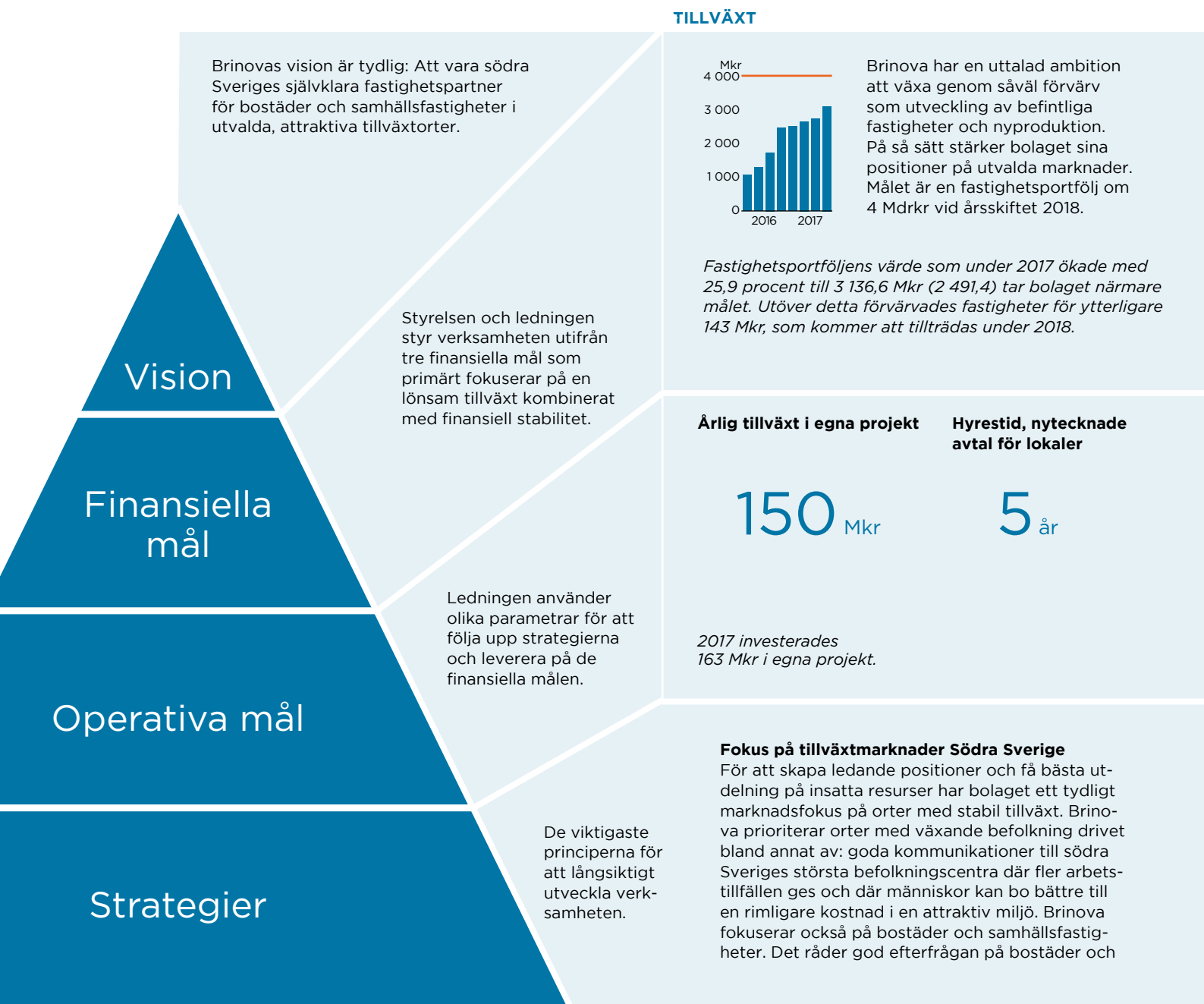
Under året har vi sakta vuxit med förvärv i regionen. Vi har fått igång våra två stora projekt. I Kristianstad hade vi ännu ingen driftsorganisation. Men nu när vi växer är det en självklarhet att ha egen personal som träffar våra kunder och är ansiktet utåt. Därför anställde vi under året en ny medarbetare som aktivt ska arbeta med förvaltningen i Kristianstad. I Karlskrona anställde vi också en ny medarbetare som hjälper befintlig driftsorganisation där.

### Utmaningar, prioriteringar och mål 2018?

Utmaningen 2018 är att fortsätta växa med förstånd med bra förvärv. Men även skapa fler bostadsenheter genom förtätningar i befintligt bestånd eller markanvisningar, som skapar nyproduktion på sikt. Vi ska skapa en förvaltningsorganisation i Kristianstad så att vi kan sköta driften inom bolaget. Målet 2018 är självklart att öka uthyrningsgraden och därmed förbättra vårt driftsnetto.

# Definierade vägar leder till tydliga mål

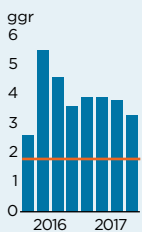
Brinovas övergripande mål är att skapa värden genom att vara den självklara partnern för lokal samhällsutveckling. Tillsammans med attraktiva bostäder ger det goda möjligheter till starka kassaflöden. Aktieägarvärde genereras genom minskad nettoskuld, utdelning eller tillväxt. Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån tre finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. Vägen dit går via utarbetade strategier som löpande följs upp med ett antal interna operativa mål.



**Kapacitet att förverkliga ambitionerna**

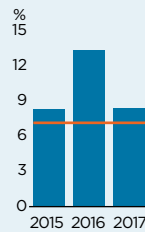
Brinova har kapacitet att verkställa strategierna och förverkliga målen. Brinovas styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenhet inom fastighetsutveckling och förvaltning. Verktygslådan inbegriper processer för en nära förvaltning, värdeskapande förvärv och en aktiv förädling och nybyggnationer. Den lokala

kundnära förvaltningsorganisationen är väl förberedd för att såväl kunna utveckla verksamheten som hantera större volymer. Bolaget har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden. Samt inte minst en finansiell styrka som löpande förbättras av starka kassaflöden.

**RESULTAT****Räntetäckningsgrad**

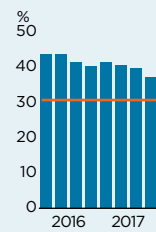
Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.

Räntetäckningsgraden som uppgick till 3,7 vid årets slut ligger över målet.

**Avkastning på eget kapital**

Målet minst riskfri ränta plus 7 procent är satt för att vid varje tid vara relevant för att skapa en rimlig avkastning samtidigt med en för verksamheten väl avvägd finansiering.

Avkastningen på det egna kapitalet vid årets slut, 8,4 procent, är över målet.

**FINANSIELL STABILITET****Soliditet**

Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms vara väl avvägt med hänsyn till bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten.

Soliditeten som på balansdagen uppgick till 37,2 ligger över målet.

**Direktavkastning fastigheter, snittränta plus:**

Förvärv: **>3,0%**

Nyproduktion: **>3,5%**

**Uthyrningsgrad**

**>90%**

2017: 92,1 procent

**Överskottsgrad**

**>60%**

2017: 61,1 procent

**Belåningsgrad, långsiktig**

**<65%**

2017: 59,5 procent

samhällsfastigheter liksom på bostäder som uppvisar mycket låga vakansgrader. Inflyttning driver också behovet av samhällsfastigheter som ger långa kontrakt och långa relationer.

**Lokal närvaro med engagerad personal**

Genom att ha en egen organisation för förvaltningen kan bolaget säkerställa rätt kvalitet i alla delar av verksamheten från löpande service till hyresgästerna via underhåll till utvecklingen av lokalsamhället i samverkan med lokala beslutsfattare. Det innebär att vara tillgänglig och snabbt kunna hantera förfrågningar, felanmälningar och andra ärenden hos hyres-

gästerna. Genom att skapa en god dialog med hyresgästerna blir det också lättare att möta deras framtida behov.

**Aktiv marknadsaktör**

Den lokala närvaron med den aktiva förvaltningen bygger såväl relationer och ger bolaget gedigen marknadskännedom. Det ger bolaget goda förutsättningar att förvärva såväl intressanta fastigheter som mark och andra objekt att utveckla genom ny- eller ombyggnation.

# Fortsatt lönsam tillväxt

Trots Brinovas tydliga tillväxtfokus, som genererat fördubblade hyresintäkter, kan bolaget på balansdagen visa en signifikant förbättrad överskottsgrad. Ett förvaltningsresultat som mer än fördubblats utgör i princip ett löpande kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital. Det tillsammans med ännu ej tillträdde förvärv och färdigställda utvecklingsprojekt indikerar fortsatt tillväxt.

## Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 62 (50) förvaltningsfastigheter om totalt 203 771 (184 032) kvadratmeter, till ett värde av 3 136,6 Mkr (2 491,4). Av ytan utgjordes 37 procent av bostadsfastigheter med 75 169 kvadratmeter uthyrbar yta samt 126 603 kvadratmeter lokaler, av vilka 43 procent utgör så kallade samhällsfastigheter. Reserverade lokaler utgörs primärt av privata servicelokaler i eller i anslutning till bolagets övriga fastigheter. Såväl lokaler som bostäder är belägna på växande orter i Skåne och Blekinge, främst i de prioriterade orterna Landskrona, Eslöv, Kävlinge, Malmö, Lund, Vellinge, Trelleborg, Karlskrona och Kristianstad. Det totala hyresvärdet uppgick till 249 Mkr (205,2) och kontraherade hyresintäkter på årsbasis, till 229 Mkr (184,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,1 procent (89,5). Samtliga bostäder är uthyrda.

## Projektutveckling

Brinova har en uttalad ambition att växa bland annat genom nybyggnation.

Under året har Brinova investerat 162,8 Mkr i utvecklingen av sina fastigheter.

Bolaget har en utvecklingsbar projektportfölj. Under året har Brinova bland annat tilldelats en markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförande av bostäder. Brinova planerar där att uppföra totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019.

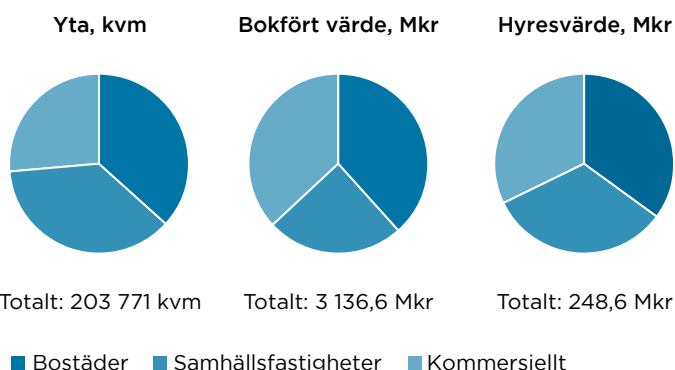
I Helsingborg är bygglov klart avseende uppförandet av en förskola i Ödåkra med plats för cirka 100 elever som beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018.

Brinova tillträdde under året också fastigheten Karlskrona Gasverket 18, och började bygget av den nya arenan, Karlskrona Arena.

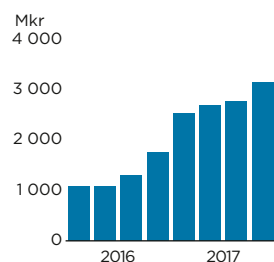
Brinova har under året dessutom intensifierat arbetet med att identifiera potentiella byggrätter samt initiera utnyttjandet av befintliga sådana. Ett arbete som kommer att fortsätta under 2018.

## Hyresintäkter

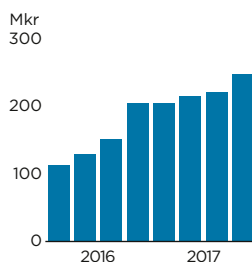
Hyresintäkterna för verksamhetsåret 2017 uppgick till 202,9 Mkr (111,6). Det innebär jämfört med 2016 en ökning med 91,3 Mkr, eller 81,8 procent. Ökningen kan främst hänföras till förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.



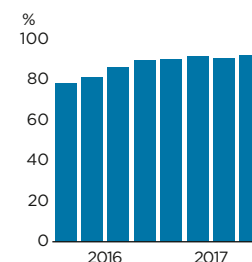
## Fastighetsbeståndets utveckling



## Hyresintäkter



## Uthyrningsgrad



Andel av kontraktsvärde - tio största hyresgästerna	Mkr
Eslöv Kommun	13,3
Malmö stad	9,0
Landskrona stad	8,8
Region Skåne	8,8
Skatteverket	4,0
Vardaga Skåneborg AB	3,8
Capio	3,6
Arbetsförmedlingen	3,6
Trafikverket	6,3
LM Ericsson	3,5
	<b>64,7</b>



#### LANDSKRONA PÅ FRAMMARSCH

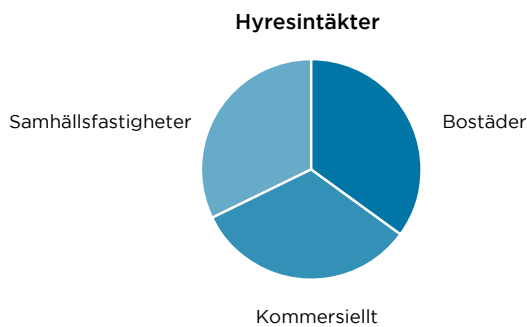
Brinova har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter, som till exempel Landskrona. Där öppnade Brinova i december 2016 ett nytt enhetskontor. I samverkan med stadens såväl offentliga som privata beslutsfattare har bolaget redan under 2017 åstadkommit en hel del.

Under året har Brinova i Landskrona renoverat och underhållit ett antal fasader och lägenheter som var i mycket dåligt skick. Projektet beräknas vara helt klart under 2018. Sammanlagt har då 11 husfasader inklusive tak och 20 tomställda lägenheter renoverats. En av de viktigaste frågorna för de boende i ett område är att kunna känna sig trygga i sin bostadsmiljö och att få ha sina saker ifred. Brinova har därför också initierat ett systematiskt arbete för ökad trygghet och säkerhet. Utöver detta har Brinova också låtit trygghetsinventera delar av beståndet och därefter vidtagit förslagena åtgärder som exempelvis byte av belysning och utbyte av låssystem. På så sätt har bolagets centrala bestånd blivit betydligt attraktivare och är i princip fullt uthyrt.

Under 2017 har Brinova också konverterat ett antal äldre och omoderna bostäder till 4 000 kvadratmeter kontor och utbildningslokaler åt Landskronas vuxenutbildning.

Brinova har vidare genomfört nästan 25 energisparprojekt, främst i Landskrona med omnejd. På så sätt har den årliga energiförbrukningen i de berörda fastigheterna kunnat reduceras med i genomsnitt 20-30 procent.

Snart kommer lokalen, där delar av före detta Gallerian låg och som varit stängd i mer än 10 år, att efter Brinovas renovering, åter öppnas upp i februari 2018. Under våren kommer också H&M, i Brinovas nyrenoverade lokaler, att utöka sin verksamhet och etablera sitt nya inredningskoncept H&M home.



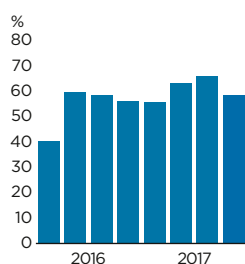
Cirka 35 procent av Brinovas intäkter kommer från bostäder, 33 procent från kommersiella hyresavtal samt 32 procent från samhällsfastigheter.

#### Kontraktstruktur

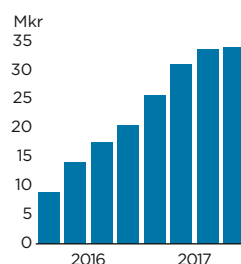
Kontrakt skrivs för bostäder med 3 månaders uppsägningstid. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar, vilket idag innebär noll vakanser. På balansdagen uppgick vakanserna, för lokaler, till 7,9 procent.

För samhällsfastigheter skrivs avtal på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För kommersiella ytor regleras hyresnivåerna succesivt då avtalen normalt sträcker sig 3-5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

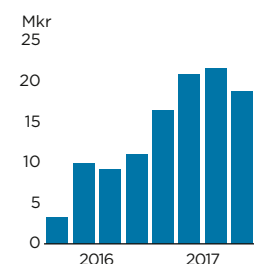
#### Överskottsgrad



#### Driftsöverskott



#### Förvaltningsresultat





### Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet för året uppgick till 124,0 Mkr (60,9) vilket ger en överskottsgrad om 61,1 procent (54,6). Bolaget överträffar därmed det långsiktiga målet att visa en överskottsgrad överstigande 60 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 80,0 Mkr (52,1). Bakom den förbättrade överskottsgraden ligger bland annat betydande energieffektiviseringar och en aktiv förvaltning med egna medarbetare, som har kompetens inom bland annat drift- och energiområdet, och som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel samt optimera gjorda investeringar i såväl kostnadsbesparingar som kundnytta.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 77,8 Mkr (33,4). Jämfört med 2016 mer än fördubblades, 133 procent, förvaltningsresultatet. De finansiella kostnaderna har som en följd av ökad belåning i samband med förvärv ökat. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswapar som tecknats.

### Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 98,3 Mkr (116,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgår till 42,3 Mkr (115,1) vilket kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt. I totalresultatet ingår också realiserade

värdeförändringar på derivat med 0,1 Mkr (-0,6). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

### Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,1 Mkr och räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,8 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 60,5 Mkr. Förutom ovanstående transaktioner har Brinova Holding AB under andra kvartalet tillträtt fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge. Förvärvsavtalet tecknades 2016 med Backastad Omsorg AB och ER-HO Förvaltning Försäljning 2 AB och förvärvet gjordes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 154 Mkr.

Brinova Fastigheter AB frånträdde under andra kvartalet projektfastigheterna Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3, 4 och 5 i Hässleholm. Avtal om försäljning tecknades i januari 2017 med Karlsson Equity Holding AB med frånträde under andra kvartalet 2017 och ett underliggande fastighetsvärde om 52 Mkr. Ovanstående närstående bolag utgör alla ägarbolag till Brinova Fastigheter AB, förutom Ateneum AB som är ett bolag ägt av tidigare styrelseledamoten Lars Rosvall.

Bolaget har utarbetade riktlinjer och policys beslutade i styrelsen för att hantera närståendetransaktioner.



Energibesparing är centralt för Brinovas förvaltning.

## Fastighetsbeståndets utveckling

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	2 491,4
Fastighetsförvärv	498,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	162,8
Försäljningar	-58,5
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	42,3
<b>Summa</b>	<b>3 136,6</b>

## Förvärv

Brinova förvärvade i januari bostadsprojektet Färgaren 21 i Eslöv med 39 lägenheter som inflyttades i november 2017.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckan 9 och 20 med 14 lägenheter. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. Tillträde är planerat till att ske senast våren 2018.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av fastigheten Garvaren 17 i Eslöv, som är en av bolagets, för sin expansion, utvalda orter. Transaktionen gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Fastigheten tillträdades i oktober 2017.

Brinova tecknade i juli avtal om förvärv av fastigheten Sadeln 2 belägen i Trelleborg. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr. Fastigheten tillträdades i september 2017.

I september tecknades ett avtal om förvärv av en mindre fastighet i Eslöv, Piggvaren 5. Fastigheten tillträdades samma dag.

Avtal tecknades om förvärv av Mats Lavesen 3, Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp. De utgör Sparbanken Skånes samtliga kontor i den av Brinova prioriterade kommunen Kristianstad. Köpeskillingen för fastigheterna uppgick till 153 Mkr. Fastigheterna tillträdades i oktober 2017.

## Investeringar

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 162,8 Mkr (106,1), varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad.

## Avyttringar

Brinova tecknade i januari ett avtal om försäljning av sina projektfastigheter i Hässleholm som frånträdades i juni.

## Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna är effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

## Tillträdna fastigheter

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesvärde, Mkr
Rödebyholm 1:42	Rödeby	Bostadsfastighet	17-05-01	1 426	20	1,6
Påfågeln 1	Vellinge	Samhällsfastighet	17-05-05	3 477	153	7,9
Piggvaren 5	Eslöv	Kommersiell fastighet	17-09-04	85	1	0,1
Sadeln 2	Trelleborg	Bostadsfastighet	17-09-01	2 076	27	2,0
Garvaren 17	Eslöv	Kommersiell fastighet	17-10-02	7 606	96	9,8
Mats Lavesen 3	Kristianstad	Kommersiell fastighet	17-10-02	4 948	97	8,8
Näsby 35:42	Kristianstad	Kommersiell fastighet	17-10-02	530	7	0,7
Saxen 11	Tollarp	Kommersiell fastighet	17-10-02	646	6	0,8
Sjöhem 11	Kristianstad	Kommersiell fastighet	17-10-02	1 426	19	2,1
Stinsen 9	Åhus	Kommersiell fastighet	17-10-02	456	6	0,7
Färgaren 21	Eslöv	Bostadsfastighet	17-11-01	1 969	60	3,5
<b>Summa</b>				<b>24 645</b>	<b>492</b>	<b>38,0</b>

## Avyttrade fastigheter

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hysesvärde, Mkr
Magasinet 1&4	Hässleholm	Kommersiell fastighet	17-06-01	3 480	17	1,0
Intendenten 3	Hässleholm	Kommersiell fastighet	17-06-01	4 900	35	2,8
Västerport 33	Åhus	Del av bostadsfastighet	17-06-30	90	2	0,1
Åhus 42:535	Åhus	Del av bostadsfastighet	17-08-01	114	2	0,1
Västerport 22	Åhus	Del av bostadsfastighet	17-12-01	90	2	0,1
<b>Summa</b>				<b>8 674</b>	<b>58</b>	<b>4,1</b>



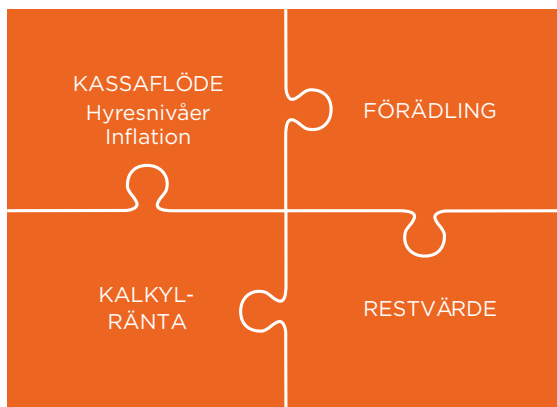


**Hammar, Kristianstad.** I februari tog representanter för Brinova, Peab och kommunen det första spadtaget för de hus Brinova fått i uppdrag att utveckla i Kristianstads nya bostadsområde Hammar. De två punkthusen, med totalt 60 lägenheter, kommer att stå klara för inflyttning med start hösten 2019.

# Väl underbyggd fastighetsvärdering skapar stabilitet

Tydliga riktlinjer och noggrannhet kopplat till välfungerande rutiner skapar förutsättningar för en rättvisande värdering av tillgångarna samt en stabil finansiering och intjäning.

## FASTIGHETSVÄRDETS KOMPONENTER



De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2017 uppgick till 42,3 Mkr (115,1), genom effekter av uthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

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. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning finns i not 14 i denna årsredovisning.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2017 till 3 136,6 Mkr (2 491,4), motsvarande cirka 15 400 kr/kvadratmeter. Under 2017 investerade Brinova 162,8 Mkr i renovering och underhåll av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftsnetto som följd.

### Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Brinovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Se även not 14 i denna årsredovisning.

#### Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostäder	4,6%-7,9%
Samhällsfastigheter	5,0%-8,0%
Kommersiella fastigheter	6,0%-10,2%



Mats Lavesen 3, Kristianstad som förhyrs av Sparbanken Skåne.

## ANTAGANDEN

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

**Kalkylperiod:** 10-28 år (beroende av kontraktslängd)

**Årlig inflation:** 2,0 procent

**Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:** Enligt gällande hyreskontrakt, 70-100 procent av KPI

**Årlig hyresutveckling bostäder:** 100 procent av KPI

**Årlig ökning av drift- och underhållskostnader:** 100 procent av KPI

**Avkastningskrav och kalkylränta för nuvärdesberäkning:** Beror på fastighetens läge, hyresgäststruktur samt ändamål



# Fastighetsförteckning, 31 december 2017

## Region Väst

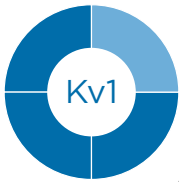
Fastighet	Värdeår	Bo- städer	Kontor	Lager	Kvadratmeter					Totalt	
					Kontor/ lager	Butik	Restau- rang	Vård/ skola	Övrigt		
Dannemannen 33	Eslöv	Specialenhet	0	0	0	0	0	6 339	0	6 339	
Gjutaren 15	Eslöv	Specialenhet	3 020	0	0	0	0	0	0	3 020	
Piggvaren 4	Eslöv	1967	29 319	0	0	0	0	4 304	0	33 623	
Piggvaren 5	Eslöv	1967	0	0	0	85	0	0	0	85	
Dannemannen 36	Eslöv	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dannemannen 37	Eslöv	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sädesärlan 3	Eslöv	2016	5 279	0	0	0	0	0	0	5 279	
Färgaren 21	Eslöv		1 969	0	0	0	0	0	0	1 969	
Garvaren 17	Eslöv	1970	1 738	1 748	0	0	1 398	0	0	2 722	
Ölycke 1:69	Eslöv	1969	0	310	0	0	0	0	0	310	
<b>S:a Eslöv</b>			<b>41 325</b>	<b>2 058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 483</b>	<b>0</b>	<b>10 643</b>	<b>2 722</b>	<b>58 231</b>
Tenoren 1	Helsingborg	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a Helsingborg</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dybeck 4	Hörby	1967	0	2 422	0	0	0	0	0	0	2 422
<b>S:a Hörby</b>			<b>0</b>	<b>2 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 422</b>
Karaby 2:303	Kävlinge	2006	1 332	0	0	0	0	0	0	0	1 332
Barsebäck 42:53	Kävlinge	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 398	0	2 398
<b>S:a Kävlinge</b>			<b>1 332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 398</b>	<b>0</b>	<b>3 730</b>
Tigern 7	Landskrona	1970	0	660	251	0	684	0	0	0	1 595
Karl XV 17	Landskrona	2001	0	1 245	1 380	0	2 188	0	215	0	5 028
Östra Roten 21	Landskrona	1970	6 817	0	0	0	907	496	1 746	174	10 140
Köpmannen 2	Landskrona	1930	659	0	0	0	234	44	0	0	937
Köpmannen 13	Landskrona	1929	1 217	70	0	0	231	0	0	0	1 518
Köpmannen 14	Landskrona	1980	1 636	0	304	0	900	0	0	20	2 860
Banér 1	Landskrona	1980	507	0	0	0	395	0	0	0	902
Banér 11	Landskrona	1988	227	250	156	0	0	0	250	23	906
Erik Dahlberg 1	Landskrona	1939	370	0	0	0	591	0	0	0	961
Erik Dahlberg 13	Landskrona	1950	430	0	0	0	153	360	0	0	943
Erik Dahlberg 14	Landskrona	1960	1 429	106	0	0	1 188	0	0	0	2 723
Karl XV 18	Landskrona	1973	0	3 456	1 592	0	1 593	0	6 795	561	13 997
<b>S:a Landskrona</b>			<b>13 292</b>	<b>5 787</b>	<b>3 683</b>	<b>0</b>	<b>9 064</b>	<b>900</b>	<b>9 006</b>	<b>778</b>	<b>42 510</b>
Lomma 27:133	Lomma	2007	1 764	0	0	0	0	0	0	0	1 764
<b>S:a Lomma</b>			<b>1 764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 764</b>
Göingegeten 1	Lund	2015	1 920	0	0	0	0	0	0	0	1 920
Bautastenen 4	Lund	2012	1 516	0	0	0	0	0	0	0	1 516
<b>S:a Lund</b>			<b>3 436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 436</b>
Körmästaren 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 139	0	2 139
Sånekulla 16	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 235	0	2 235
Vannagården 2	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	741	0	741
Nattsländan 1	Malmö	2005	0	0	0	0	0	0	2 134	0	2 134
Brandvakten 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	580	0	580
Oxievång 2,3,6	Malmö	1981	2 713	1 267	44	949	3 048	434	4 797	632	13 884
<b>S:a Malmö</b>			<b>2 713</b>	<b>1 267</b>	<b>44</b>	<b>949</b>	<b>3 048</b>	<b>434</b>	<b>12 626</b>	<b>632</b>	<b>21 713</b>
Blentarp 67:35	Sjöbo	2012	1 120	0	0	0	0	0	0	0	1 120
<b>S:a Sjöbo</b>			<b>1 120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 120</b>
Stanstorp 7:298	Staffanstorp	1997	1 307	0	0	0	0	0	0	0	1 307
<b>S:a Staffanstorp</b>			<b>1 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 307</b>
Sadeln 2	Trelleborg	Specialenhet	486	384	0	0	0	0	1 206	0	2 076
<b>S:a Trelleborg</b>			<b>486</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 206</b>	<b>0</b>	<b>2 076</b>
Påfågeln 1	Vellinge	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	4 000	0	4 000
Vellinge 40:130	Vellinge	2006	0	0	932	1 081	0	0	0	0	2 013
Eskilstorp 27:8	Vellinge	1987	0	184	595	1 096	0	0	404	0	2 279
<b>S:a Vellinge</b>			<b>0</b>	<b>184</b>	<b>1 527</b>	<b>2 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 404</b>	<b>0</b>	<b>8 292</b>
<b>Totalt Region Väst</b>			<b>66 775</b>	<b>12 102</b>	<b>5 254</b>	<b>3 126</b>	<b>13 595</b>	<b>1 334</b>	<b>40 283</b>	<b>4 132</b>	<b>146 601</b>



## Region Öst

Fastighet	Värdeår	Kvadratmeter									Totalt
		Bostäder	Kontor	Lager	Kontor/lager	Butik	Restaurang	Vård/skola	Övrigt		
Gasverket 18	Karlskrona	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 975	0	2 975
Lindblad 10	Karlskrona	1975	0	6 004	0	0	0	0	0	0	6 004
Lindblad 24	Karlskrona	1981	0	1 504	0	471	0	0	0	0	1 975
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	2015	1 076	0	0	0	0	0	341	0	1 417
<b>S:a Karlskrona</b>			<b>1 076</b>	<b>7 508</b>	<b>0</b>	<b>471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 316</b>	<b>0</b>	<b>12 371</b>
Alkronan 3	Kristianstad	1991	0	879	106	549	0	0	0	0	1 534
Härlöv 50:57	Kristianstad	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sjöhem 4	Kristianstad	1992	0	12 016	0	259	0	0	6 676	150	19 101
Sjöhem 2	Kristianstad	1967	0	3 189	2 919	156	735	746	1 021	3 751	12 517
Sjöhem 10	Kristianstad	1998	0	186	0	571	0	0	0	1 040	1 797
Kristianstad 3:86	Kristianstad	2006	0	0	0	0	0	0	0	150	150
Sjöhem 8	Kristianstad	1992	0	816	0	0	0	0	0	0	816
Mats Lavesen 3	Kristianstad	1980	0	4 948	0	0	0	0	0	0	4 948
Sjöhem 11	Kristianstad	2007	0	1 426	0	0	0	0	0	0	1 426
Näsby 35:42	Kristianstad	2004	0	530	0	0	0	0	0	0	530
Saxen 11	Kristianstad	1988	0	646	0	0	0	0	0	0	646
Stinsen 9	Kristianstad	1981	0	456	0	0	0	0	0	0	456
Hammar	Kristianstad		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Åhus 42:535-537	Kristianstad	1991	228	0	0	0	0	0	0	0	228
Vesslan 45	Kristianstad	1990	94	0	0	0	0	0	0	0	94
Västerport 16-34	Kristianstad	2002	557	0	0	0	0	0	0	0	557
<b>S:a Kristianstad</b>			<b>879</b>	<b>25 092</b>	<b>3 025</b>	<b>1 535</b>	<b>735</b>	<b>746</b>	<b>7 697</b>	<b>5 091</b>	<b>44 800</b>
<b>Total Region Öst</b>			<b>1 955</b>	<b>32 600</b>	<b>3 025</b>	<b>2 006</b>	<b>735</b>	<b>746</b>	<b>11 013</b>	<b>5 091</b>	<b>57 171</b>
<b>TOTAL BRINOVA</b>			<b>68 729</b>	<b>44 702</b>	<b>8 279</b>	<b>5 132</b>	<b>14 330</b>	<b>2 080</b>	<b>51 296</b>	<b>9 223</b>	<b>203 771</b>

# Väsentliga händelser



## Första kvartalet

Brinova sålde samtliga fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter. Beståndet i Hässleholm är projektfastigheter och består i princip av byggrätter, cirka 38 000 kvadratmeter.

Samtidigt förvärfvar Brinova av K-Fastigheter ett pågående bostadsprojekt i Eslöv på 39 lägenheter. Tillträde till fastigheten i Eslöv beräknades till hösten 2017 och frånträdet av fastigheterna i Hässleholm den 1 juni 2017.



Carina Sjöholm.

Brinova anställde en enhetschef till en ny förvaltningsenhet i Eslöv, Carina Sjöholm.

Avtal med Swedbank om en kreditfacilitet om 600 Mkr med en kapitalbindning om 3 år, varav 401,5 Mkr utgörs av refinansiering av befintliga krediter. Avtal tecknades också med Danske Bank om refinansiering om 168 Mkr med en kapitalbindning om två år.

Brinova tilldelades, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 60 hyreslägenheter.



## Andra kvartalet

Brinova tillträdde fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Förvärfvsavtalet tecknades den 11 oktober 2016. Fastigheten förvärvades för 10 Mkr. Kommunen har tecknat ett 25-årigt

hyresavtal till ett hyresvärde om totalt cirka 300 Mkr. Brinova kunde därmed påbörja arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvadratmeter som ska stå klar under sommaren 2019 kommer att inrymma sporter som handboll och innebandy samt olika typer av evenemang. Den kommer att inhysa en huvudhall för cirka 2 500 åskådare och en sidoarena för 600-700 åskådare.

Brinova förvärvade och tillträdde bostadsfastigheten Rödebyholm 1:42 utanför den prioriterade orten Karlskrona, bestående av 14 bostadslägenheter, byggrätter för ytterligare cirka 24 bostadslägenheter samt ett gruppboende, om cirka 350 kvadratmeter. Det senare är fullt uthyrt till Karlskrona kommun. Transaktionen som skedde i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr.

Brinova tillträdde fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge, med ett vårdboende som färdigställdes under kvartalet. Förvärfvsavtalet tecknades den 22 november 2016. Som närliggande-transaktion var förvärfvet villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 154 Mkr. Fastigheten om 3 477 kvadratmeter färdigställdes under kvartalet. Inflyttning skedde i april 2017. Hyresgäst är Attendo som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela fastigheten. Hyresvärdet uppgår till 7,9 Mkr per år.



Brinova frånträdde projektfastigheterna Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3, 4 och 5 i Hässleholm med en total yta om cirka 8 300 kvadratmeter enligt det avtal som tecknades 24 januari 2017. Transaktionen var att betrakta som närliggande-transaktion villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 52 Mkr.



## Tredje kvartalet

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärfv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckén 9 och 20 med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvadratmeter fördelat på 14 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform, baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. Fastigheten är belägen intill en fastighet som Brinova tillträder i september 2018. Tillträde är planerat till att ske senast våren 2018.

Brinova tecknade avtal om förvärfv av fastigheten Garvaren 17 belägen i centrala Eslöv. Fastigheten som kompletterar befintligt bestånd ger bra förvaltningssynergier. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvadratmeter hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket, Sparbanken Skåne och utgörs dessutom av bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9,5 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Fastigheten tillträdde den 2 oktober 2017.

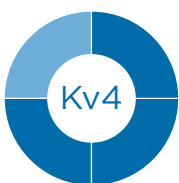
Brinova tecknade avtal om förvärv av fastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Fastigheten med uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvadratmeter innehåller folktandvård, förskola samt bostäder. Hyresvärdet uppgår till 2 Mkr per år. Med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg. Fastigheten förvaltas inom ramen för befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 september 2017.



Sadeln 2, Trelleborg.

Avtal om förvärv av en mindre fastighet i Eslöv, Piggvaren 5, tecknades den 4 september 2017. Fastigheten som tillträdde samma dag ligger ihop med de befintliga fastigheterna i Bergaområdet. Fastighetsvärdet uppgår till 1 Mkr.

Brinova förvärvade fem fastigheter fullt uthyrda till Sparbanken Skåne. Fastigheterna Mats Lavesen 3, Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp utgör Sparbanken Skånes samtliga kontor i Kristianstad kommun. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 8 000 kvadratmeter och har ett hyresvärde om 13 Mkr. Köpeskillingen för förvärvet av fastigheterna uppgår till 135 Mkr. Fastigheterna kommer att förvaltas av en egen förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Fastigheterna tillträdde den 2 oktober 2017.



#### Fjärde kvartalet

Brinova tecknade ett nytt hyresavtal, som löper från den 1 januari 2018, med H&M i Landskrona gällande en utökad butiksyta. Där ska H&M våren 2018 etablera sitt inredningskoncept H&M Home. Samtidigt byggs hela butiken om.

Brinova som tidigare fått förtroendet att utveckla ett kvarter i Hammar, Kristianstad gav Peab i uppdrag att uppföra två punkthus med totalt 60 lägenheter.

I enlighet med beslut på Brinovas årsstämma utsåg och offentliggjorde bolagets tre största aktieägare valberedningens ledamöter:

- Anders Nelson, utsedd av Backahill AB
- Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder
- Johan Tollgerdt, utsedd av ER-HO Förvaltnings AB

Fastigheterna Mats Lavesen 3 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp, med en uthyrbar yta om 8 000 kvm, med Sparbanken Skåne som hyresgäst tillträdde den 1 oktober 2017.

Fastigheten Garvaren 17, belägen i centrala Eslöv, med en uthyrbar yta om 7 600 kvm tillträdde den 2 oktober 2017.

Fastigheten Färgaren 21 i Eslöv tillträdde den 31 oktober 2017. Avtal om förvärv av fastigheten, som är en nybyggd bostadsfastighet med 39 lägenheter, tecknades i januari 2017.

#### Händelser efter årets utgång

Brinova förvärvade i Malmö fyra fastigheter (Yran 3, Äggsvampen 1 och 3 samt Flaggskepparen 3) med en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö Kommun och Provita AB. Fastigheterna har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år.



Flaggskepparen 3, Malmö.

Brinova förvärvade de fyra samhällsfastigheterna Hammarby 1:123, Västra Nättraby 10:87, Mjövik 2:36 och 2:76 i Karlskrona. På den uthyrbara ytan om cirka 2 500 kvm finns LSS-boende, förskola samt bostäder. Fastigheterna, varav två förvärvas i bolagsform och två som direkta fastighetsförvärv, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda bland annat till Karlskrona kommun. Tillträde sker den 1 mars 2018 för tre av fastigheterna och omkring den 1 september för den kvarstående, när en tillbyggnad på fastigheten är uppförd och hyresgäst inflyttad.

# Räntebärande skulder

Brinovas skuldsättning är vid varje tillfälle väl avvägd för fortsatt tillväxt och för att balansera en finansiell trygghet och kapacitet mot en attraktiv avkastning.

## Finanspolicy

Styrelsen anger och beslutar om riktlinjer för agerandet på finansmarknaden. Det sker genom att styrelsen fastställer finanspolicyn och fattar enskilda beslut i strategiska frågor. Finanspolicyn ska ses som ett ramverk som anger styrning och riktlinjer för finansförvaltningen i Brinova. Syftet med finansförvaltningen är att stödja Brinovas affärsidé. Val av finansiella instrument och arbetsmetoder samt motparter ska ske i enlighet med finanspolicyns fastställda mandat på ett sätt som optimerar det ekonomiska utfallet för koncernen.

## Finansförvaltning

Brinovas finansförvaltning svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar.

Bolagets räntebärande skulder utgörs idag av banklån. Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Bolaget ska ha minst fem kreditgivare i låneportföljen. All upplåning ska ske i svensk valuta. För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som ränteswap.

## Kapitalstruktur

Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 1 219,9 Mkr (1 121,6) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 1 867,6 Mkr (1 502,2) vilket motsvarar en soliditet om 37,2 procent (40,5). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.

## Rörelsekapital och kassaflöde

Fastighetsförvaltning binder begränsat rörelsekapital då fastighetsintäkter betalas i förskott medan merparten av kostnaderna betalas i efterskott. Detta innebär att det normalt inte finns något rörelsekapital i förvaltningen att finansiera. Förvärv kräver dock ett utökat rörelsekapital som bolaget finansierar med löpande kassaflöden och lån inom ramen för bolagets finanspolicy.

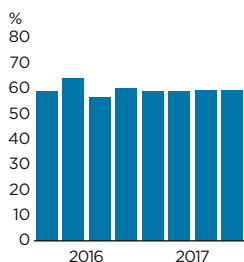
Det löpande kassaflödet före förändringar av rörelsekapital har under året ökat med 51,5 Mkr till 78,1 (26,6). Ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under hösten 2016 och 2017. Periodens kassaflöde uppgick till -158,9 Mkr (33,4). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 66,2 Mkr (225,1).

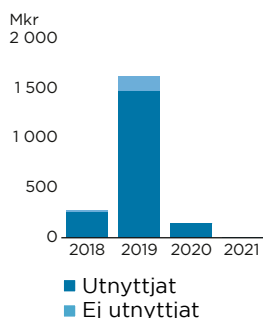
## Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 867,6 Mkr (1 502,2) uppdelat på lån från fem svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år. Av den totala skulden är 10 procent (43) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Belåningsgraden vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick till 59,5 procent (60,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,7 ggr (4,0).

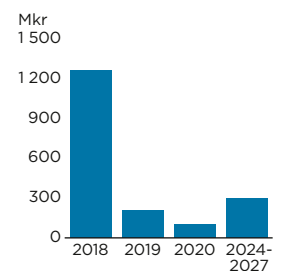
Belåningsgrad



Låneförfall



Ränteförfall





## Ränterisker

Skulderna löper med rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per balansdagen uppgick till 1,7 procent (1,5).

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i länepportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen intill. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till 0,1 Mkr (-0,6) vilket innebär att undervärdet uppgår till 0,6 Mkr (0,6). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	281,4	251,4	30,0
2019	1 626,0	1 466,5	159,5
2020	147,7	147,7	0,0
2021	2,0	2,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>2 057,1</b>	<b>1 867,6</b>	<b>189,5</b>

## Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 256,2	1,5	67
2019	208,0	2,2	11
2020	103,4	2,1	6
2024	100,0	2,4	5
2026	100,0	2,7	5
2027	100,0	1,6	5
<b>Totalt</b>	<b>1 867,6</b>	<b>1,7</b>	<b>100</b>

## Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2017	2027	1,3	100,0
<b>Totalt</b>			<b>300,0</b>



**Dannemann 33, 36 och 37 i Eslöv** är ett utvecklingsområde där Brinova planerar att uppföra cirka 68 bostäder som beräknas stå klara för inflyttning 2022.

# Brinovaaktien och ägarna

Brinova arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig avkastning på sin investering, till en balanserad risk. Med Brinovas tydliga tillväxtstrategi prioriteras för närvarande en fortsatt uppbyggnad av det egna kapitalet. Bolagets långsiktiga substansvärde per aktie kunde under 2017 öka från 16,00 till 17,70 kronor per aktie.

## Kursutveckling och omsättning

Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Stockholmsbörsen. Aktien handlas på Nasdaq Stockholm, First North Premier, under benämningen BRIN B. Aktien har under 2017 sjunkit med cirka 21,9 procent från 15,30 kronor till 11,95 kronor. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 864 Mkr<sup>1)</sup>. Som lägst noterades aktien till 11,95 kronor första gången den 27 december och som högst till 15,40 kronor den 2 januari. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med 6,4 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 11,0 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 9,9 miljoner B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på 18,7 procent.

## Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Brinova ska utgöra lägst 160 000 000 kronor respektive 640 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 40 000 000 och högst 160 000 000.

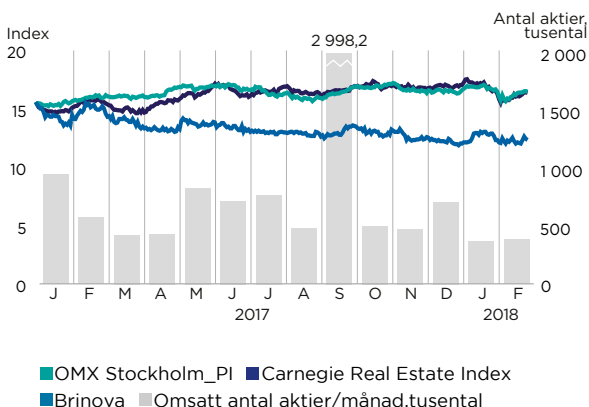
Aktiekapitalet i Brinova AB uppgår per den 31 december 2017 till 289,3 Mkr. Aktiekapitalet är fördelat på 72,3 miljoner stamaktier varav 19,2 miljoner aktier är av Serie A som berättigar till 10 röster och 53,1 miljoner aktier av Serie B som berättigar till en röst. Kvotvärdet per aktie är 4,00 kronor. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

➤ Läs mer om aktiekapitalets utveckling på i not 23 sidan 62.

1) Såväl A som B aktie till kursen 11,95.

## Kursutveckling



## Likviditetsgaranti

Sedan november 2016 är Remium Nordic Holding AB likviditetsgarant för bolagets aktie. Remium förbinder sig därigenom att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Brinovas aktie. Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Brinova en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

## Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde kan beräknas till 17,7 kr/aktie (16,0). Det motsvarar 148 procent av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	1 219,9	16,87
Återläggning		
Uppskjutna skatter	57,5	0,80
Räntederivat	0,6	0,00
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>1 278,0</b>	<b>17,67</b>

## IR-kontakt

Malin Rosén, CFO, malin.rosen@brinova.se  
Per Johansson, VD, per.johansson@brinova.se

## Kalendarium

2018-05-02 Årsstämma och delårsrapport januari-mars 2018  
2018-07-16 Delårsrapport januari-juni 2018  
2018-11-07 Delårsrapport januari-september 2018  
2019-02-26 Bokslutskommuniké 2018

Data per aktie	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	11,95	15,30
Kursutveckling under året, %	-21,9	-
Högst betalt under året, kr	15,40	24,10
Lägst betalt under året, kr	11,95	15,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,08	0,67
Resultat per aktie, kr	1,36	2,35
p/e-tal	9	7
Eget kapital per aktie, kr	16,87	15,51
Antal aktier vid årets slut, miljoner	72,3	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	72,3	49,5

## 6 största ägare, 2018-02-28

Namn	Antal		Andel av kapital, %	Andel av röster, %
	A-aktier, tusental	B-aktier, tusental		
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	4 850	11,8	12,3
Länsförsäkringar fond-förvaltning AB	-	2 355	3,2	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	-	1 070	1,5	0,4
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	19 355	26,8	7,9
<b>Summa</b>	<b>19 200</b>	<b>53 113</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Utdelningspolicy och utdelning

Brinova har som långsiktig ambition att lämna utdelning till aktieägarna. Utdelning får endast ske till ett sådant belopp att det efter utdelning finns full teckning för bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till:

- de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt enligt den så kallade "försiktighetsregeln".

Styrelsen och ledningen fokuserar för närvarande på tillväxt och föreslår därför att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret.

## Incitamentsprogram

Brinova har inga aktiebaserade incitamentsprogram.

## Ägare

Per den 2018-02-28 hade Brinova 2 342 aktieägare (1 877). Största ägare är Backahillgruppen med 29,8 procent (29,8) av kapitalet och 43,3 procent (43,3) av rösterna. Fastighets AB Balder var näst största ägare med 25,5 procent (25,5) av kapitalet och 34,7 procent (34,7) av rösterna. Utöver dessa två och den tredje största ägaren ER-HO Förvaltning AB med 11,8 procent (10,0) av kapitalet och 12,3 procent (11,8) av rösterna hade ingen ytterligare ägare mer än 10 procent av kapitalet och rösterna.

Bolaget hade på avstämningsdagen 27 utländska ägare. Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 87,31 procent av kapitalet med 96,26 procent av rösterna och fysiska personer med 11,59 procent av kapitalet med 3,42 procent av rösterna. Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

## Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Brinova lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Brinovas webbplats [www.brinova.se](http://www.brinova.se) finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter som också kan beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

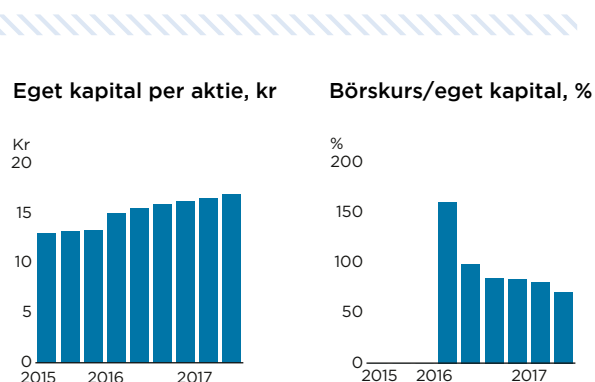
## Certified Adviser

Remium Nordic Holding AB  
Humlegårdsgatan 20  
114 46 Stockholm

## Listbyte

Brinova kommunicerade i samband med noteringen på First North Premier att det var ett naturligt delsteg inför notering på huvudlistan Nasdaq Stockholm. Brinova har beslutat att påbörja förberedelserna för detta, och siktar på att noteringen ska vara genomförd under 2018.

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2018-02-28	Ägare		
	Antal	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
1-500	745	0,25	00,7
501-1 000	518	0,64	0,19
1 001-5 000	698	2,47	0,73
5 001-10 000	172	1,82	0,54
10 001-15 000	49	0,87	0,26
15 001-20 000	32	0,82	0,24
20 001-	128	93,12	97,97
<b>Totalt</b>	<b>2 342</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>





# Finansiell information

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	35-39
------------------------	-------

## Rapporter

Koncernens rapport över totalresultat	40
Koncernens rapport över finansiell ställning	41
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	42
Koncernens kassaflödesanalys	43
Moderföretagets rapport över totalresultat	44
Moderföretagets balansräkning	44
Rapport över förändringar i moderföretagets eget kapital	45
Moderföretagets kassaflödesanalys	45

## Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper	46-51	Not 16. Andelar i koncernföretag	59
Not 2. Finansiell riskhantering	51-53	Not 17. Specifikation av andelar i koncernföretag	60
Not 3. Information om rörelsesegment	53	Not 18. Andra långfristiga fordringar	61
Not 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter	54	Not 19. Fordringar hos/skulder till koncernföretag	61
Not 5. Leasingavtal - leasgivare	54	Not 20. Kundfordringar	61
Not 6. Fastighetskostnader och central administration	54	Not 21. Övriga fordringar	61
Not 7. Arvode till revisorer	54	Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61
Not 8. Leasingavtal - leasetagare	54	Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	62
Not 9. Anställda och personalkostnader	55	Not 24. Upplåning och räntederivat	62-63
Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag	56	Not 25. Övriga skulder	63
Not 11. Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter	56	Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63
Not 12. Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter	56	Not 27. Ställda säkerheter	63
Not 13. Skatt på årets resultat	56-57	Not 28. Eventualförpliktelser	63
Not 14. Förvaltningsfastigheter	58-59	Not 29. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	64
Not 15. Inventarier	59	Not 30. Upplysning om transaktioner med närstående	64-65
		Not 31. Händelser efter balansdagen	65
		Not 32. Förslag till resultatdisposition	65



### Tenoren 1, Ödåkra.

Brinova bygger, inom ramen för fokusområde samhällsfastigheter, strax utanför Helsingborg en ny förskola med plats för cirka 100 elever. Byggnaden som uppförs i två plan om totalt cirka 1 100 kvm kommer att omgärdas av nyanlagda grönområden. Skolan beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556840-3918, med säte i Helsingborg, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

## Verksamheten

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterade kommersiella lokaler.

Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 3 137 Mkr (2 491) fördelat på 62 (50) fastigheter och tomträtter.

Sedan den 30 september 2016 handlas B-aktierna i Brinova på First North Premier, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B).

Brinova skapar en hög avkastning för sina aktieägare genom att selektivt förvärva, aktivt förvalta och effektivt nyproducera fastigheter.

Brinovas långsiktiga finansiella mål är:

- Avkastning på eget kapital ska vara minst riskfri ränta plus 7 procentenheter
- Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,75 ggr.

För 2017 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 8 procent (13), soliditet på 37 procent (40) och en räntetäckningsgrad på 4 ggr (4).

Koncernen bestod per 31 december av 52 aktiebolag (41), 4 handelsbolag (4) och 1 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en projektfastighet som ägs av moderbolaget.

## Moderbolag och organisation

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 19,7 Mkr (9,7). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 25,7 Mkr (-70,0). Likvida medel uppgick till 65,0 Mkr (144,5) och det egna kapitalet uppgick till 927,0 Mkr (901,2). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Brinovas operativa organisation består av förvaltningsorganisationen. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i två regioner, för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Förvaltning sker huvudsakligen med egen personal kompletterat med köpta tjänster lokalt. Förvaltningen ansvarar även för projektledning av ny- och ombyggnadsobjekt, upphandlingar

och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som Ekonomi/Finans och Administration. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Helsingborg. Därutöver finns lokalkontor i Kristianstad, Landskrona, Eslöv och Malmö. Antalet anställda vid årsskiftet uppgår till 25 (15), varav 15 män (9) och 10 kvinnor (6).

## Fastighetsbestånd

Koncernen har vid årets slut ett fastighetsbestånd om 62 (50) fastigheter främst lokaliserat på orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Kristianstad, Karlskrona och Lund.

Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 3 137 Mkr (2 491).

Fastighetsbeståndet omfattar cirka 204 000 (184 000) kvm. Av ytan avser cirka 37 (39) procent bostäder, 26 (33) procent samhällsfastigheter och 37 (28) procent kommersiella fastigheter.

Brinova lägger fokus på att identifiera intressanta förvärvsobjekt och samtidigt utveckla en effektiv förvaltning av det befintliga beståndet.

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs, till den del det inte är bostadshyresgäster, till största delen av kommuner, landsting eller andra myndigheter. Under 2017 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,0 (0,5) procent av den totala årshyran.

Brinova strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster.

## Finansiering och finansiell ställning

Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 1 219,9 Mkr (1 121,6). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 867,6 Mkr (1 502,2) motsvarande en belåningsgrad om 59,5 procent (60,3). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 1,7 år (1,9). Bolaget har under året säkrat låneräntan via ränteswapar med långa löptider varefter cirka 16 (13) procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusivt effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 1,7 år (1,9). Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2017 till 1,7 procent (1,5).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 78,1 Mkr (26,6). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -422,5 Mkr (-607,9). Årets förvärv av fastigheter om -266,5 Mkr (-507,3) och investeringar i befintliga fastigheter om -162,8 Mkr (-106,1), förvärv av inventarier om -1,3 Mkr (-0,6) totalt sett 430,6 Mkr (614,0). Detta har finansierats via kassaflödet från den löpande verksamheten om 66,4 Mkr (35,2), genom försäljningar av fastigheter om 8,1 Mkr (4,2), finansiella placeringar om 0 Mkr (1,9), nyemissioner om 0 Mkr (445,5) samt en nettouplåning om 197,2 Mkr (161,6) totalt sett 271,7 Mkr (648,4). Totalt uppgår årets kassaflöde till -158,9 Mkr (33,4). Koncernens likvida medel uppgår till 66,2 Mkr (225,1).

## Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 77,8 Mkr (33,4), vilket motsvarar 1,1 kr per aktie (0,7). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Årets resultat efter skatt uppgick till 98,3 Mkr (116,4), motsvarande 1,4 kr per aktier (2,4). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 0,4 Mkr (0,7), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 42,3 Mkr (115,1) samt värdeförändringar avseende räntederivat med 0,1 Mkr (-0,6).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 202,9 Mkr (111,6). Kontraktsporföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 248,6 Mkr (205,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 92,1 procent (89,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till 80,0 Mkr (52,1) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat till 124,0 Mkr (60,9), vilket innebär en överskottsgrad om 61,1 procent (54,6).

Finansnettot uppgick till -29,0 Mkr (-11,2).

## Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. Se ytterligare beskrivningar i hållbarhetsrapporten på sidan 74-75.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Brinova har fokuserat på att under året bygga en organisation som ska ta väl hand om Brinovas fastigheter och kunder, det vill säga en aktiv förvaltning. Under året har 10 personer anställt i förvaltning och administration. Brinova har bland annat anställt en enhetschef till en ny förvaltningsenhet i Eslöv.

Under första kvartalet tecknades avtal med Swedbank om en kreditfacilitet om 600 Mkr med en kapitalbindning om tre år där 401,5 Mkr utgörs av refinansiering av befintliga krediter. Avtal har även tecknats med Danske Bank om refinansiering om 168 Mkr med en kapitalbindning om två år.

I december räntesäkrade Brinova 100 Mkr av låneportföljen. Räntesäkringen gjordes med hjälp av en ränteswap om 100 Mkr på tio år till en ränta om 1,3 procent.

Brinova beslutade under 2017 att påbörja förberedelserna för notering på huvudlistan Nasdaq Stockholm och siktar på att noteringen ska vara genomförd under 2018.

## Förvärv och försäljningar

Under kvartal 1 sålde Brinova samtliga sina fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter. Beståndet i Hässleholm är projektfastigheter och består i princip av byggrätter, cirka 38 000 kvm. Samtidigt förvärvade Brinova av K-Fastigheter ett pågående bostadsprojekt i Eslöv på 39 lägenheter.

Under kvartal 2 förvärvade och tillträdde Brinova en bostadsfastighet i Rödeby, cirka 1 mil utanför Karlskrona. Fastigheten består av 14 bostadslägenheter samt ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun om cirka 350 kvm. Transaktionen gjordes i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr.

Under kvartal 2 tillträdde Brinova fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Avtal om förvärv av fastigheten tecknades 11 oktober 2016. Fastigheten förvärvades för 10 Mkr. Brinova påbörjade arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena.

Under kvartal 3 tecknade Brinova i början av juli avtal om förvärv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckén 9 och 20 med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform, baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. Fastigheten är belägen intill en fastighet som Brinova tillträder i juni 2018. Förvärvet är att betrakta som närståendetransaktion och är därför villkorat av beslut på årsstämma. Tillträde är planerat till att ske senast våren 2018.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av fastigheten Garvaren 17 belägen i centrala Eslöv som är en av bolagets, för sin expansion, utvalda orter. Fastigheten som kompletterar befintligt bestånd, ger bra förvaltningssynergier. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvm hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket, Sparbanken Skåne och utgörs dessutom av bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9,5 Mkr per år. Transaktionen som skedde i bolagsform baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Tillträde genomfördes den 2 oktober 2017.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av fastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Fastigheten med uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvm innehåller folktandvård, förskola samt bostäder. Hyresvärdet uppgår till 2 Mkr per år. Med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg. Tack vare stadens läge kan fastigheten förvaltas inom ramen för befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr. Tillträde genomfördes den 1 september 2017.

Avtal om förvärv av en mindre fastighet i Eslöv, Piggvaren 5, tecknades 2017-09-04, fastigheten tillträdde samma dag. Fastigheten ligger ihop med de befintliga fastigheterna i Berga-området och fastighetsvärdet uppgår till 1 Mkr.

Under kvartal 3 tecknades avtal om förvärv av, de till Sparbanken Skåne fullt uthyrda, fastigheterna Mats Lavesen 3, som är den största och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp. De utgör Sparbanken Skånes samtliga kontor i den av Brinova prioriterade kommunen Kristianstad. Tillträde genomfördes den 2 oktober 2017.

Fastigheten Färgaren 21 i Eslöv tillträdde den 31 oktober 2017. Avtal om förvärv av fastigheten, som är en nybyggd bostadsfastighet, tecknades i januari 2017.

Brinova förvärvade i januari 2018 fyra fastigheter i Malmö (Yran 3, Äggsvampen 1 och 3 samt Flaggskepparen 3) med en uthyrningsbar yta om ca 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB. Fastigheterna har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträdde 30 januari 2018.

Brinova förvärvade i februari 2018 fyra fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm i Karlskrona med LSS boende, förskola samt bostäder. Hyresgäster är bl a Karlskrona kommun. Fastigheterna där två förvärvades i bolagsform och resterande som ett direkt fastighetsförvärv, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. De är fullt uthyrda och har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 10 år. Fastigheterna tillträdde den 1 mars 2018.

## Projekt

Under året har Brinova investerat i befintliga fastigheter med 162,8 (106) Mkr, varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö stad.

Under kvartal 1 tilldelades Brinova, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 60 hyreslägenheter. I kvartal 4 tecknade Brinova ett entreprenadavtal med Peab om uppförande av lägenheterna. Byggprojektet är igång och lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2019.

## Uthyrning

Karlskrona kommun har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 300 Mkr i projektet Karlskrona Arena.

Brinova tecknade ett nytt hyresavtal, som löper från den 1 januari 2018 med H&M i Landskrona gällande en utökad butiksyta. Där ska H&M våren 2018 etablera sitt inredningskoncept H&M Home. Samtidigt byggs hela butiken om. På så sätt stärker Brinova sin närvaro i en prioriterad ort.

## Risker och riskhantering

Brinova utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är

inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

### *Hyresintäkter och fastighetskostnader*

Hyresintäkter utgör Brinovas huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser.

För Brinovas bestånd av samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror där nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Bostadsfastigheterna omfattas av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.

Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3 till 5 år. Även dessa avtal är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i och Bolaget verkar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed kunna höja hyresnivån.

Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter varierar med fastighetstyp, kontraktstider och kundstruktur. Det vill säga hyresgästernas verksamhet, storlek och finansiella status. Brinova har ett attraktivt bestånd med en balanserad mix av olika fastighetstyper. Brinovas kommersiella ytor är primärt belägna i anslutning till bolagets bostäder och samhällsfastigheter vilket gör dem attraktiva för olika servicefunktioner. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner Brinova verkar i, vilket gör det lätt att hyra ut bolagets moderna lägenheter till nya hyresgäster i samband med avflyttning.

Kundförluster kan uppstå när hyresgäster inte har möjlighet att fullfölja sina åtaganden. Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- och kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Av de tio största hyresgästerna utgörs sju av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som god.

Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning.

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen har ökat under året från 90 till 92 procent.

Brinovas fastighetskostnader består av kostnader för drift

och underhåll samt kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader såsom, el och värme beror på prisnivå och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.

Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova har inventerat sitt bestånd för att planlägga renoveringsbehovet, därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

Brinovas möjlighet att påverka kostnaderna för tomträttsavgälder och fastighetsskatt är begränsad. Tomträtterna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet.

Kostnaden för fastighetsskatten i samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Ökningar i tomträttsavgälden kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandlingar av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

#### *Fastighetsvärde och projektrisker*

Fastigheterna är Brinovas största tillgång. Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning, detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering med mera kommer att påverka Brinovas resultat och finansiella ställning.

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova genomför sedan 2017 varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. För en fjärdedel av beståndet görs en fullständig värdering och för resterande fastigheter uppdateras den senaste värderingen med väsentliga värdefaktorer, som stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller omfattande investeringar, samt kalkylränta och direktavkastningskrav.

Vid genomförande av projekt är riskerna främst relaterade till tidsplan och kostnadsnivå, men även att marknadens behov förändras innan fastigheten är klar att tas i bruk.

Brinova bedriver sin om-, till- och nybyggnation i nära samarbete med hyresgästen och påbörjas först efter att hyresavtal har ingåtts. Brinova har god kompetens och interna processer för att korrekt uppskatta kostnad för, planera och genomföra de utvecklingsprojekt som Bolaget genomför.

#### *Finansiella risker*

Brinovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. De finansiella riskerna består av ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk samt risken för värdeförändringar på finansiella instrument.

Räntekostnader utgör Brinovas enskilt största kostnads-post. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat och finansiella ställning, både direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.

Bolaget arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswapar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid. Brinova har idag derivat motsvarande 16 (13) procent av låneportföljen.

Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är dock under- eller övervärdet alltid noll.

Huvuddelen av Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede för såväl omförhandlingar som förhandlingar om nytt kapital.

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång på likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden. Brinova har likvida medel om 66 (225) Mkr på balansdagen.

#### *Transaktionsrelaterade risker*

De transaktionsrelaterade riskerna kan delas upp i risker kopplade till att förvärven är gjorda i bolagsform, miljörisker och tekniska problem.

Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Brinovas resultat och finansiella ställning.

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.

Den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening är även ansvarig för efterbehandlingen, enligt Miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna.



Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker. Även befintliga fastigheter analyseras, och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner.

Risker finns även som är kopplade till den tekniska driften av fastigheterna, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.

Vid förvärven görs även en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera sådana risker.

#### Organisatorisk risk

Organisatoriska risker kan härledas till personberoende, kompetensbrist eller risker kopplade till bristfälliga rutiner och intern kontroll.

Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Brinova har en ledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi.

Ett bolag med en liten organisation kan medföra ett beroende av den enskilda medarbetaren. Försämrad möjlighet för bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, kan få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. En kontinuerlig dialog förs med medarbetarna och marknadsmissiga villkor bidrar till en låg personalomsättning.

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare. Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken till följd av bristfälliga rutiner. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.

#### Legala risker

Legala risker kan delas upp i risker för tvister, risker kopplade till fastigheter som förvaltnings- och handelsprojekt, skatter och underskottsavdrag.

Brinova kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets resultat och finansiella ställning.

Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser ska vara väl dokumenterade och genomarbetade för att undvika risken för tvister.

En risk finns även för att Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom. Riskerna elimineras genom att fastigheterna är fullvärdeförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har adekvata försäkringar tecknats. Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte haft något betydande försäkringsärende.

När transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Beskattningen av utdelningar, vinst vid försäljning av andelar och förutsättningar för koncernbidrag påverkas.

Brinova kartlägger regelbundet skattesituationen i sin legala struktur och vidtar åtgärder för att behålla klassificeringen av de fastighetsägande bolagen som kapitaltillgångar.

Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras till de kommersiella hyresgästerna vilket innebär att förändringar i fastighetsskatten får en begränsad effekt på Brinova. I övrigt följer Brinova noggrant utvecklingen på detta område.

Brinova följer även utvecklingen och diskussionerna kring förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag som kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka Brinova resultat och finansiella ställning.

#### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förväntas även fortsättningsvis förvärva, utveckla och förvalta bostads- och samhällsfastigheter samt kompletment av kommersiella fastigheter

#### Ägarförhållanden

Brinova Fastigheter AB ägs till 30 (30) procent av Backahill AB, till 26 (26) procent av Fastighets AB Balder, och 12 (10) procent av ER-HO Förvaltning AB. Övriga aktieägare äger 32 (34) procent.

#### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2017. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	<b>Mkr</b>
Balanserat fritt eget kapital	612,0
Årets resultat	25,7
	<b>637,7</b>
disponeras så att	
i ny räkning överförs	637,7
	<b>637,7</b>

# Finansiella rapporter

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not 1,2,3,30,31,32	2017	2016
Hysesintäkter	4,5	202,9	111,6
Övriga intäkter	4	1,1	1,4
Fastighetskostnader	6	-80,0	-52,1
<b>Driftsöverskott</b>		<b>124,0</b>	<b>60,9</b>
Central administration	6,7,8,9	-17,2	-16,3
Finansiella intäkter	11	-	0,1
Finansiella kostnader	12	-29,0	-11,3
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>77,8</b>	<b>33,4</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter		0,4	0,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	14	42,3	115,1
Värdeförändringar derivat	24	0,1	-0,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120,6</b>	<b>148,6</b>
Aktuell skatt	13	-0,4	-0,5
Uppskjuten skatt	13	-21,9	-31,7
<b>Årets resultat</b>		<b>98,3</b>	<b>116,4</b>
Årets övriga totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>98,3</b>	<b>116,4</b>
<b>Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		98,3	116,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	1,4	2,4
Utdelning per aktie, kr		0,00 <sup>1)</sup>	0,00

1) Styrelsens förslag till utdelning

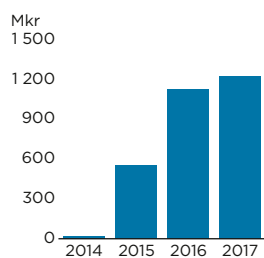
## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	3 136,6	2 491,4
Inventarier	15	1,5	0,6
Uppskjuten skattefordran	13	9,3	14,1
Andra långfristiga fordringar	18	31,8	6,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 179,2</b>	<b>2 512,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	20	9,5	4,3
Övriga fordringar	21	18,4	22,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3,6	2,8
Likvida medel	2,29	66,2	225,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>97,7</b>	<b>254,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 276,9</b>	<b>2 766,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	23	289,3	289,3
Övrigt tillskjutet kapital		660,1	660,1
Balanserat resultat		172,2	55,8
Årets resultat		98,3	116,4
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 219,9</b>	<b>1 121,6</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	66,8	49,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24,27,28	1 686,7	851,3
Derivatinstrument	24	0,6	0,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 754,1</b>	<b>901,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24,27,28	180,9	650,9
Leverantörsskulder		42,6	23,0
Aktuella skatteskulder		2,8	3,8
Övriga skulder	25	33,9	33,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	42,7	32,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>302,9</b>	<b>743,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 276,9</b>	<b>2 766,7</b>

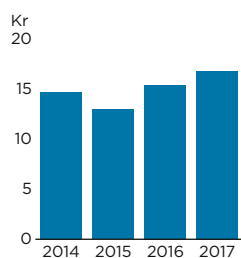
### Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>168,9</b>	<b>336,1</b>	<b>44,9</b>	-	<b>549,9</b>
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	116,4	-	116,4
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	120,4	329,7	-	-	450,1
Emissionskostnader	-	-7,2	-	-	-7,2
Skatt på emissionskostnader	-	1,6	-	-	1,6
Effekt av nya definitioner av eget kapitalinstrument	-	-	10,8	-	10,8
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>289,3</b>	<b>660,2</b>	<b>172,1</b>	-	<b>1 121,6</b>
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	98,3	-	98,3
	-	-	-	-	-
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>289,3</b>	<b>660,2</b>	<b>270,4</b>	-	<b>1 219,9</b>

Eget kapital, Mkr



Eget kapital per aktie, kr

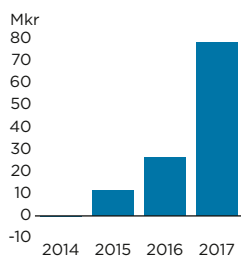




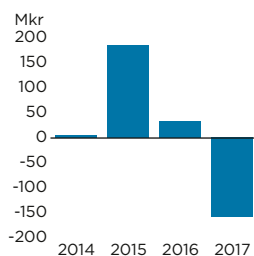
## Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 29	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		120,6	148,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-42,3	-114,5
Resultat försäljning anläggningstillgångar		-0,5	-0,7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,4	0,1
Övrigt		-	-1,6
Betald skatt		-0,1	-5,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>78,1</b>	<b>26,6</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		4,3	-9,1
Förändring av rörelseskulder		-16,0	17,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>66,4</b>	<b>35,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-266,5	-507,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter		8,1	4,2
Investering i förvaltningsfastigheter		-162,8	-106,1
Förvärv av inventarier		-1,3	-0,6
Försäljning av finansiella tillgångar		-	1,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-422,5</b>	<b>-607,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	444,5
Upptagna lån		979,9	857,8
Amortering av lån		-782,7	-696,2
Utbetald utdelning		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>197,2</b>	<b>606,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-158,9</b>	<b>33,4</b>
Likvida medel vid årets början		225,1	191,7
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>66,2</b>	<b>225,1</b>

Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital, Mkr



Kassaflöde, Mkr



### Moderföretagets rapport över totalresultat

Mkr	Not 1,2,30,32	2017	2016
Nettoomsättning	4	19,7	9,7
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	5,7,8	-12,3	-13,1
Personalkostnader	9	-16,9	-12,2
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-0,4	-0,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9,9</b>	<b>-15,8</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	9,1	-54,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	10,7	0,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-17,2	-0,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7,3</b>	<b>-70,8</b>
Värdförändringar derivat	24	0,1	-0,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7,2</b>	<b>-71,4</b>
Erhållna och lämnade koncernbidrag		37,7	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30,5</b>	<b>-71,4</b>
Skatt på årets resultat	13	-4,8	1,4
<b>Årets resultat</b>		<b>25,7</b>	<b>-70,0</b>
Årets övriga totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>25,7</b>	<b>-70,0</b>

### Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	40,9	-
Inventarier	15	1,5	0,6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42,4</b>	<b>0,6</b>
<i>Finansiella anläggnings-tillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17	837,4	907,2
Uppskjuten skattefordran	13	8,1	12,9
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	506,0	-
Andra långfristiga fordringar	18	26,0	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 377,5</b>	<b>920,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 419,9</b>	<b>920,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	20	8,6	-
Fordringar hos koncernföretag	19	372,7	155,3
Övriga fordringar	21	7,8	3,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4,3	0,5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>393,4</b>	<b>159,4</b>
<b>Kassa och bank</b>	29	<b>65,0</b>	<b>144,5</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>458,4</b>	<b>303,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 878,3</b>	<b>1 224,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (72 313 448 aktier)		289,3	289,3
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>289,3</b>	<b>289,3</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		660,1	660,1
Balanserat resultat		-48,1	21,8
Årets totalresultat		25,7	-70,0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>637,7</b>	<b>611,9</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>927,0</b>	<b>901,2</b>
<b>SKULDER</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder kreditinstitut	24,27,28	536,0	-
Räntederivat	24	0,6	0,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>536,6</b>	<b>0,6</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9,4	7,6
Skulder till koncernföretag	19	400,0	311,1
Övriga skulder	25	0,7	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4,6	3,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>414,7</b>	<b>322,8</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>951,3</b>	<b>323,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 878,3</b>	<b>1 224,6</b>

## Rapport över förändringar i moderföretagets eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	Total eget kapital
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	168,9	336,1	21,8	-	526,8
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	-	-70,0	-70,0
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	120,4	324,0	-	-	444,4
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>289,3</b>	<b>660,1</b>	<b>21,8</b>	<b>-70,0</b>	<b>901,2</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>289,3</b>	<b>660,1</b>	<b>-48,2</b>	<b>-</b>	<b>901,2</b>
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	-	25,7	25,7
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>289,3</b>	<b>660,1</b>	<b>-48,2</b>	<b>25,7</b>	<b>927,0</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 29	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7,2	-71,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		0,1	0,6
Avskrivningar och nedskrivningar		37,2	64,4
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>30,1</b>	<b>-6,4</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-728,4	-144,0
Förändring av rörelseskulder		92,0	321,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-606,3</b>	<b>170,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42,2	-0,6
Investering i finansiella tillgångar		-	-519,4
Försäljning av finansiella tillgångar		33,0	1,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9,2</b>	<b>-518,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	444,5
Upptagna lån		536,0	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>536,0</b>	<b>444,5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-79,5</b>	<b>96,5</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>144,5</b>	<b>48,0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>65,0</b>	<b>144,5</b>

# Noter

## NOT 1. Väsentliga redovisningsprinciper

*Belopp i Mkr om inget annat anges*

### Allmän information

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets adress är Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg. Moderbolagets aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq, Stockholm (Ticker BRIN B).

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler.

Verksamheten i moderföretaget Brinova Fastigheter AB består i huvudsak av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen den 23 mars 2018 och föreläggs årsstämman den 2 maj 2018.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer), vilket innebär samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan moderföretagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av Årsredovisningslagen samt i vissa fall av skatteskäl.

### *Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper*

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, utom i de fall där det särskilt anges.

### *Dotterföretag och intresseföretag*

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### *Uppställningsform för resultat- och balansräkning*

Moderföretaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### *Obeskattade reserver och uppskjuten skatt*

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive

uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som är redovisade till verkligt värde.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden 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 de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs i not till den post som skulle kunna bli föremål för justering.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag och intresseföretag.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2017 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter 2017.

### Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRIC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

### *IAS 7, Rapport över kassaflöden*

IAS 7 har ändrats och innebär utökade upplysningskrav på förändringar i skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten. Koncernen lämnar informationen i not 29.

### *IFRS 9, Finansiella instrument*

IFRS 9, Finansiella instrument omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden träder i kraft den 1 januari 2018. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen.



IFRS 9 inför även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning. Brinova tillämpar inte någon säkringsredovisning.

Företagsledningens analys visar att tillämpningen av IFRS 9 inte får någon väsentlig påverkan på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Standarden innebär en ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster. Detta får i praktiken inte någon påverkan på Brinova då merparten av intäkterna betalas i förskott, men kan innebära ytterligare dokumentation. Kostnaden för konstaterade och befarade kundförluster uppgick 2017 till 0,0 Mkr (0,6). Koncernen kommer inte räkna om jämförelsetal.

#### *IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder*

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförs till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster.

Brinovas intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Brinova redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden innebär dock utökade upplysningskrav kring försäljningen, som till exempel om det finns någon rörlig eller villkorad köpeskilling, och om det finns något inslag av finansiering. Vad gäller hyresintäkter ska bolaget dra en gräns mellan hyres- och serviceintäkter, och det kan bli så att det som benämns vidarefakturerings ska redovisas som serviceintäkt enligt IFRS 15. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 202,9 Mkr fördelats mellan Hyresintäkter om 192,9 Mkr respektive Serviceintäkter om 10,0 Mkr.

Övergången till IFRS 15 kommer således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. Koncernen kommer inte räkna om jämförelsetal.

#### *IFRS 16, Leasingavtal*

IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal vilket kommer att innebära en förändring i Brinovas redovisning. Brinova utreder och analyserar för närvarande på vilket sätt som koncernens tomträttsavtal ska redovisas enligt IFRS 16 varför påverkan på resultat och ställning inte vid denna tidpunkt kan uppskattas.

IFRS 16 är tillämpligt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden träder i kraft 1 januari 2019.

#### **Segmentsrapportering**

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I

Brinova har denna funktion identifierats som koncernledning, d v s den enhet inom Brinova som fattar strategiska beslut.

#### **Klassificering**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### **Konsolideringsprinciper**

##### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Brinova. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget skall redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2016 och 2017 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

##### *Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma

sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

### Avyttring av ett bestämmande inflytande respektive betydande inflytande

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande eller betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade verksamheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificerats till resultatet.

### Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

### Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida. Utfakturerad fastighetskatt och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Brinova.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

### Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

#### Central administration

Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, IT och IR, revision samt finansiella rapporter.

#### Kostnader för operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i

resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

#### Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

#### Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. För poster som går mot övrigt totalresultat redovisas även skatteeffekten mot övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och lånefordringar. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörsskulder, låneskulder och derivat.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, benämnd kundfordran i årsredovisning, och övriga fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader förutom för de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar och som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Brinova tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan med än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat som innehas för handel. Brinova tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Skulder i kategorin värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i värderingshierakin med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

#### Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt avtal om räntesäkring sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i värderingshierakin.

**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**  
Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösningen av lån redovisas i resultaträkningen vid löstidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

#### Derivat och säkringsredovisning

Brinova tillämpar inte säkringsredovisning. Samtliga derivat redovisas i kategorierna "Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen" respektive "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen".

#### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när följande kriterier är uppfyllda:

- Det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, och
- Företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller samtidigt realisera tillgångarna och skulderna.

Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittning sker.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 2, Finansiell riskhantering.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet 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 tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, uträngas och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarier och installationer skrivs av på 5 år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

### Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även under ombyggnationen som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år finns närmare beskriven i not 14. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal alla sina fastigheter externt. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringar under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med realiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

### Tillkommande utgifter

Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. 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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

### Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av

riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

### Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

För lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas eventuell nedskrivning som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

### Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan hänförs till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

### Eget kapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänförs till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

### Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Det finns för räkenskapsåret 2016 och 2017 inga instrument som medför utspädningseffekter.

### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera samt sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

### Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltar-administrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Brinova har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är



att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2015-2017 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

#### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Brinova före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Brinova redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

#### Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagens kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

#### Leasing – leasetagare

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och om så inte är fallet är det fråga om operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

#### Leasing – leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 5. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan.

## NOT 2. Finansiell riskhantering

### Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinova styrelse. Finanspolycyn anger de övergripande reglerna för hur Brinovas finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella

la riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolycyn.

### Finansiella riskfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Brinova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

### Finansieringsrisk – Likviditetsrisk

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Brinova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 31 december 2017 har koncernen en likviditet om 66,2 Mkr (225,1) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 30,0 Mkr (30,0). Likviditetsrisken hanteras, förutom med tillgång till likvida medel och checkräkningskredit som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden även genom regelbundna likviditetsprognoser.

Enligt finanspolycyn ska nettoskulden huvudsakligen vara täckt av medelfristig och långfristig upplåning dvs med en genomsnittlig kapitalbindningstid uppgående till 2-10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,7 år (1,9).

Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

I nedanstående tabell visas förfallostrukturen vid årets slut.

### Låneförfall

Förfall, år	Belopp, Mkr	Andel, %
2018	163,7	9 %
2019	1 466,5	78 %
2020	235,4	13 %
2021	2,0	0 %
<b>Totalt</b>	<b>1 867,6</b>	<b>100 %</b>

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av ett antal finansiella nyckeltal, som till exempel belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Villkoren till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Brinovas mål för finansförvaltningen enligt finanspolycyn. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 65 procent. Per den 31 december var soliditeten 37,2 procent (40,5) och belåningsgraden 59,5 procent (60,3) vilket ger en stabil plattform för framtida expansion. Brinova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

### Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncernen för

ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 0,5 procentenheter skulle räntekostnaden öka med 10,8 Mkr (7,5) respektive minska med 1,5 Mkr (1,0). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån en antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

Enligt finanspolicy ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,7 gånger (4,0).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswapar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas.

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2017.

#### Ränteförfall

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 256,2	1,5	67 %
2019	208,0	2,2	11 %
2020	103,4	2,1	6 %
2024	100,0	2,4	5 %
>2025	200,0	2,1	11 %
<b>Totalt</b>	<b>1 867,6</b>	<b>1,7</b>	<b>100 %</b>

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 300 Mkr (200) fördelat på tre (två) ränteswapar. Se nedanstående tabell. Brinovas derivatportfölj uppgår till 0,6 Mkr (0,6) vilket har inneburit en värdeförändring på 0,0 Mkr (0,6) under året.

#### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-0,2
2016	2026	1,1	100,0	-0,4
2017	2027	1,3	100,0	-0,0
<b>Totalt</b>			<b>300,0</b>	<b>-0,6</b>

#### Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswaparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorteras.

#### Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2017-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2018	180,9	31,8	5,1	217,8
2019	1 455,3	23,6	5,1	1 484,0
2020	230,9	2,4	5,1	238,4
>2021	0,5	0,0	31,6	32,1
	<b>1 867,6</b>	<b>57,8</b>	<b>46,9</b>	<b>1 972,3</b>

#### Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2016-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2017	650,9	20,1	3,1	674,1
2018	9,4	17,5	3,1	20,6
2019-2022	834,3	14,3	12,4	866,9
>2023	7,6	2,3	9,6	23,0
	<b>1 502,2</b>	<b>54,2</b>	<b>28,1</b>	<b>1 584,5</b>

Övriga långfristiga skulder avser undervärde på derivatinstrument. Leverantörsskulder och övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. Brinovas åtagande kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som förfaller månads- och kvartalsvis.

#### Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicy att Brinova endast ska arbeta med de större affärsbankerna i Sverige. Fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut bör vara sådan att det åtminstone finns fem huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 50 procent av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns fem (fyra). Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 36 procent (39).

Beträffande Brinovas kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- och kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Fordringar äldre än tre månader reserveras för i räkenskaperna om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelser gjorts med hyresgästen. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not Kundfordringar för åldersfördelning.

#### Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och generera nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Brinova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga- och Kortfristiga skulder till kreditinstitut i Koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens rapport över finansiell ställning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2017 och 2016 var som följer:

#### Koncernen

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Total upplåning	1 867,6	1 502,2
Avgår likvida medel	-66,2	-225,1
<b>Nettoskuld</b>	<b>1 801,4</b>	<b>1 277,1</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>1 219,9</b>	<b>1 121,6</b>
<b>Summa totalt kapital</b>	<b>3 021,3</b>	<b>2 398,7</b>

Skuldsättningsgrad	60 %	53 %
--------------------	------	------

Brinovas långsiktiga mål avseende belåningsgraden för fastigheterna uppgår till maximalt 65 procent.

#### Koncernen

%	Mål	2017-12-31	2016-12-31
Belåningsgrad	Max 65	59,5	60,3

## Finansiella instrument per kategori

Mkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	31,8	6,0	-	-	-	-
Kundfordringar	9,5	4,3	-	-	-	-
Övriga fordringar	18,4	22,4	-	-	-	-
Likvida medel	66,2	225,1	-	-	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-1 686,7	-851,3
Derivatinstrument	-	-	-0,6	-0,6	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-180,9	-650,6
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-42,6	-23,0
Övriga skulder	-	-	-	-	-24,3	-18,7
Upplupna kostnader	-	-	-	-	-11,8	-9,4
<b>Summa</b>	<b>125,9</b>	<b>257,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1 946,3</b>	<b>-1 553,0</b>

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

## Finansiella mål fastslagna av styrelsen

Följande mål är fastslagna av styrelsen;

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 4 Mdkr före årsskiftet 2018
- Ränteteckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent

För härledning av nyckeltal se sidan 87.

## NOT 3. Information om rörelsesegment

Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterade kommersiella lokaler. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per region vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Regionerna är Region Väst och Region Öst.

Resultaträkning Mkr	Region Väst		Region Öst		Central administration		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	160,8	72,9	42,1	38,7	-	-	202,9	111,6
Övriga intäkter	0,1	-	-	-	1,0	1,4	1,1	1,4
Fastighetskostnader	-61,4	-36,5	-18,6	-15,6	-	-	-80,0	-52,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>99,5</b>	<b>36,4</b>	<b>23,5</b>	<b>23,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>	<b>124,0</b>	<b>60,9</b>
Central administration	-	-	-	-	-17,2	-16,3	-17,2	-16,3
Finansiella intäkter	-0,5	-	0,5	-	-	0,1	-	0,1
Finansiella kostnader	-23,2	-8,1	-4,6	-2,0	-1,2	-1,2	-29,0	-11,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>75,8</b>	<b>28,3</b>	<b>19,4</b>	<b>21,1</b>	<b>-17,4</b>	<b>-16,0</b>	<b>77,8</b>	<b>33,4</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	41,6	-	0,7	0,7	-	-	42,3	0,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	4,5	75,6	-4,1	39,5	-	-	0,4	115,1
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	0,1	-0,6	0,1	-0,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>121,9</b>	<b>103,9</b>	<b>16,0</b>	<b>61,3</b>	<b>-17,3</b>	<b>-16,6</b>	<b>120,6</b>	<b>148,6</b>
Skatt	-	-	-	-	-22,3	-32,2	-22,3	-32,2
<b>Årets resultat</b>							<b>98,3</b>	<b>116,4</b>
<b>Fastighetsvärden och investeringar per segment</b>								
Förvaltningsfastigheter	2 524,0	2 027,5	612,6	463,9	-	-	3 136,6	2 491,4
Årets fastighetsförvärv	335,8	1 207,6	162,8	89,9	-	-	498,6	1 297,5
Övriga investeringar i fastigheter	113,9	89,8	48,9	16,3	-	-	162,8	106,1

Brinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter.

All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

**NOT 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter**

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter bostäder	65,0	23,7	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	134,5	79,9	0,0	0,0
Hyresintäkter övrigt	3,4	8,0	0,0	0,0
	<b>202,9</b>	<b>111,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknning av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 10,0 (5,9).

Av bolagets totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 5,6 Mkr (5,8) och då avses grundhyra.

Hyresintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Region Väst	160,8	72,9	0,0	0,0
Region Öst	42,1	38,7	0,0	0,0
	<b>202,9</b>	<b>111,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Nettoomsättning och övriga intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	18,0	8,8
Intäkter från bostadsrättsandelar	0,3	1,4	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,8	0,0	1,7	0,9
	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>19,7</b>	<b>9,7</b>

Moderbolagets intäkter utgörs i huvudsak av koncernintern fakturering.

**NOT 5. Leasingavtal - leasegivare***Operationell leasing*

Hyresintäkterna grundas sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Inom 1 år	132,4	73,4	0,0	0,0
Senare än 1 år men inom 5 år	463,2	177,4	0,0	0,0
Senare än 5 år	422,4	400,8	0,0	0,0
	<b>1 018,0</b>	<b>651,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**NOT 6. Fastighetskostnader och central administration****Fastighetskostnader**

Mkr	2017	2016
Driftskostnader	28,6	16,6
Reparationer och underhåll	13,2	10,8
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	13,7	7,6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	6,4	4,8
Övriga externa kostnader	3,8	0,8
Fastighetsadministration	14,3	11,5
<b>Totalt</b>	<b>80,0</b>	<b>52,1</b>

**Central administration**

Mkr	2017	2016
Personalkostnader	18,0	13,3
Köpta tjänster	13,2	11,7
Vidarefakturering till dotterföretag	-14,2	-8,8
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,2	0,1
<b>Totalt</b>	<b>17,2</b>	<b>16,3</b>

Inom koncernen är en del av moderbolagets kostnader vidarefakturerade till dotterföretagen och klassificeras hos dotterföretag i respektive koncern som fastighetskostnader.

**NOT 7. Arvode till revisorer**

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	1,6	1,2	1,6	1,2
Annan revisionsverksamhet	0,3	0,6	0,3	0,6
Skatterådgivning	0,3	0,1	0,3	0,1
Övriga tjänster	0,0	0,1	0,0	0,1
	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>

**NOT 8. Leasingavtal- leasetagare**

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Operationell leasing</i>				
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	1,4	1,0	0,8	0,5
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Ska betalas inom 1 år	1,2	1,7	0,9	1,2
Ska betalas mellan 1-5 år	3,0	3,1	0,8	0,9
Ska betalas senare än 5 år	6,3	6,3	0,0	0,0
	<b>10,5</b>	<b>11,1</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>

Koncernens operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och operationella billeasingavtal.



**NOT 9. Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2017		2016	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	16	65%	9	56%
	<b>16</b>	<b>65%</b>	<b>9</b>	<b>56%</b>
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	3	0%	3	0%
	<b>3</b>	<b>0%</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>19</b>	<b>53%</b>	<b>12</b>	<b>42%</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	41%	41%	0%	0%
Andel män i styrelsen	59%	59%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

**Principer**

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Övriga förmåner avser tjänstebil. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av CFO.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2017 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,1 Mkr (0,1), som utbetalades till styrelseledamoten Johan Ericsson. Till styrelsens ordförande utgick ingen ersättning. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

**Bonus**

Bonus till verkställande direktören har avtalats bort.

För all personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av en gratifikation ske.

**Pensioner**

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av den pensionsmedförande månadslönen. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Årets avgifter för avgiftsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,1 Mkr (0,1). För 2018 förväntas bolaget betala cirka 0,1 Mkr (0,1) till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknades enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte stämmer överens med IAS 19. Brinovas andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till mindre än 0,01% (0,01).

**Avgångsvederlag**

För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på 12 månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader.

Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på sex månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden tre månader.

**Beredningsunderlag**

Lön och förmåner till verkställande direktören och ekonomichef för verksamhetsåret 2017 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares löner och förmåner har beslutats av verkställande direktören.

**Löner och övriga ersättningar**

Mkr	2017	2016
<b>Moderföretaget</b>		
VD-Grundlön	1,7	2,1
VD-Övriga ersättningar	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare		
Övriga ledande befattningshavare - grundlön	1,0	0,9
Övriga ledande befattningshavare - övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	7,3	4,3
<b>Summa</b>	<b>10,3</b>	<b>7,6</b>
<b>Dotterföretag</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>11,2</b>	<b>8,5</b>

**Pensionskostnader**

Mkr	2017	2016
<b>Moderföretaget</b>		
Verkställande direktören	0,7	0,8
Övriga ledande befattningshavare	0,3	0,3
Övriga anställda	1,2	0,8
<b>Summa</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>
<b>Dotterföretag</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2,3</b>	<b>2,0</b>

**Lagstadgade sociala kostnader**

Mkr	2017	2016
<b>Moderföretaget</b>		
Verkställande direktören	0,6	0,8
Övriga ledande befattningshavare	0,3	0,3
Övriga anställda	2,7	1,4
<b>Summa</b>	<b>3,6</b>	<b>2,5</b>
<b>Dotterföretag</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>

**NOT 10. Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2017	2016
Resultat vid avyttringar	9,1	0
Erhållen utdelning från koncernföretag	46,0	0
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-46,0	-54,5
	<b>9,1</b>	<b>-54,5</b>

Nedskrivning av aktier i koncernföretag är utförda i samband med lämnad utdelning. Nedskrivning av aktier i koncernföretag föregående år är utförda i samband med lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott.

**NOT 11. Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Koncerninterna ränteintäkter	0,0	0,0	10,6	0,0
Övriga ränteintäkter	0,0	0,1	0,1	0,1
	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>10,7</b>	<b>0,1</b>

**NOT 13. Skatt på årets resultat**

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-0,5	-0,5	0,0	-8,7
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	0,0	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16,8	-39,3	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-4,8	7,7	-4,8	10,1
Övrigt	-0,3	0,0	0,0	0,0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-22,3</b>	<b>-32,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,4</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>120,6</b>	<b>148,5</b>	<b>30,5</b>	<b>-71,4</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%):	26,5	32,7	6,7	-15,7
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,3	0,0	0,4	14,3
Ej skattepliktiga intäkter	-4,4	0,0	-2,6	0,0
Omvärdering skattemässiga underskottsavdrag	-0,1	-0,6	0,3	0,0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>22,3</b>	<b>32,1</b>	<b>4,8</b>	<b>-1,4</b>
Effektiv skattesats	18,5%	21,6%	15,8%	2,0%

**NOT 12. Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Koncerninterna räntekostnader	0,0	0,0	6,9	0,0
Övriga räntekostnader	29,0	11,3	10,3	0,6
	<b>29,0</b>	<b>11,3</b>	<b>17,2</b>	<b>0,6</b>

Av koncernens räntekostnader avser 26,0 Mkr (11,0) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 14,2 Mkr (0,3). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

Uppskjuten skattefordran och skatteskulder fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Undervärden derivat	0,1	0,1	0,1	0,1
Underskottsavdrag	9,2	14,0	8,0	12,8
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>9,3</b>	<b>14,1</b>	<b>8,1</b>	<b>12,9</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	66,5	49,7	0,0	0,0
Övrigt	0,3	0,0	0,0	0,0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>66,8</b>	<b>49,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjutna skatter, netto</b>	<b>-57,5</b>	<b>-35,6</b>	<b>8,1</b>	<b>12,9</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i koncernen är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras. Av underskottsavdragen om totalt 41,7 Mkr (64,2) är 9,1 Mkr (9,2) spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2017.

#### Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>77,8</b>	<b>0,0</b>	<b>77,8</b>
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-37,6	37,6	0,0
Direktavdrag hyresgästpassningar mm	-9,9	9,9	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	-2,3	0	-2,3
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1,6	0	1,6
Omvärdering uppskjuten skatt	-0,4	0,4	0,0
Skattepliktigt resultat försäljning fastigheter	-0,7	0	-0,7
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	0	-0,5
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>28,0</b>	<b>47,9</b>	<b>75,9</b>
Värdeförändringar, derivat	0,0	-0,6	-0,6
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	42,3	42,3
Upplösning av uppskjuten skatt till följd av försäljningar	0,0	-16,0	-16,0
Justering för:			
Uppgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skatteskulden ryms inom skattefordran från förvärv	0,0	1,1	1,1
Övrigt	0,0	-1,4	-1,4
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>28,0</b>	<b>73,3</b>	<b>101,3</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-63,6	63,6	0,0
Förvärvade och omvärderade underskott	-4,3	4,3	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	41,7	-41,7	0,0
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>1,8</b>	<b>99,5</b>	<b>101,3</b>
Aktuell skatt på årets resultat	-0,4	-21,9	-22,3

**NOT 14. Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående verkligt värde	2 491,4	976,2	0,0	0,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	162,8	106,1	40,9	0,0
Fastighetsförvärv	498,6	1 297,5	0,0	0,0
Försäljningar	-58,5	-3,5	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändring	42,3	115,1	0,0	0,0
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 136,6</b>	<b>2 491,4</b>	<b>40,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Skattemässiga värden</b>	<b>1 878 ,3</b>	<b>1 446,4</b>	<b>40,9</b>	<b>0,0</b>
Taxeringsvärde				
Byggnader	865,8	729,6	0,0	0,0
Mark	294,5	267,3	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>1 160 ,3</b>	<b>996,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Brinovas samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova förhyr kontor i Landskrona, Eslöv och Kristianstad i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter inte gjorts. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Brinova innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2016 utförts av Newsec Advice AB. Brinova genomför sedan 2017 varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. För en fjärdedel av beståndet görs en fullständig värdering och för resterande fastigheter uppdateras den senaste värderingen med väsentliga värdefaktorer, som stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller omfattande investeringar, samt kalkylränta och direktavkastningskrav. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För 2017 värderades samtliga fastigheter externt en gång om året rullande med en fjärdedel per kvartal, där den resterande delen intervjuvärderades.

Fastigheterna är främst lokaliserade till Eslöv, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Karlskrona och Lund.

Värdeförändringarna härrör främst till investeringar i fastigheterna och förändringar i hyresnivåer eller vakansgrader.

**Begreppet marknadsvärde**

Med marknadsvärde avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

**Värderingsmetod**

Grunden för alla marknadsvärdesbedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (den så kallade areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/hettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de,

enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser osv. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftsnetto samt nuvärdet av fastigheternas restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognosticerade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

**Kalkylränta**

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Brinovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylränta på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bland annat på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylränta genom att inflationsanpassa det av Brinova bedömda direktavkastningskravet.

I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10-28 år
Årlig inflation:	2,0 procent
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 70-100 % av KPI
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	100 procent av KPI
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 procent av KPI
Kalkylränta för nuvärdeberäkning:	varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål



## Antagande per fastighetskategori, år 1

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Viktat hyresvärde kr/kvm	1 293,0	1 251,0	1 683,0	1 600,0	1 263,0	1 104,0
Viktad initial vakans*	1,3	1,4	3,7	6,4	12,7	12,9
Viktade drift- och underhållskostnader	383,0	390,0	267,0	275,0	303,0	289,0
Direktavkastningskrav	2,5 - 5,5	4,0 - 7,1	3,9 - 6,6	4,5 - 7,8	6,0 - 7,8	6,4 - 7,6
Kalkylränta	4,6 - 7,9	6,0 - 9,6	5,0 - 8,0	5,5 - 9,6	6,0 - 9,9	7,4 - 9,7

\*) Initial vakansrisk på beståndsnivå. Går ej att utläsa per segment.

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Region Väst	2 524,0	2 027,5
Region Öst	612,6	463,9
	<b>3 136,6</b>	<b>2 491,4</b>

## Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utefter vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/-5-10 procent. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat

osäkerhetsintervall om +/- 5,0 procent. Vid en avvikelse i värde om 5 procent på portföljen av förvaltningsfastigheter påverkas resultat och tillgång med 156,8 Mkr (124,6).

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1%-enhet förändring i hyresvärde, direktavkastningskrav och kalkylränta påverkar värderingen. Känsligheten är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade.

## Känslighetsanalys +/- 1 %, Mkr

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hyresvärde	3,8	2,7	9,5	7,8	9,1	7,0
Direktavkastningskrav	146,4	167,7	100,0	75,0	60,7	40,7
Kalkylränta	108,7	114,6	130,2	89,6	57,8	35,9

## NOT 15. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,9	0,3	0,9	0,3
Årets anskaffningar	1,3	0,6	1,3	0,6
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>
Ingående avskrivningar	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1
Årets avskrivningar	-0,4	-0,2	-0,4	-0,2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,3</b>
<b>Summa inventarier</b>	<b>1,5</b>	<b>0,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,6</b>

## NOT 16. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	971,9	461,2
Årets förvärv	0,0	445,2
Årets avyttringar	-69,8	0,0
Lämnade koncernbidrag	0,0	39,5
Uppskjuten skatt i koncernbidrag	0,0	-8,7
Lämnade kapitaltillskott	0,0	34,7
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>902,1</b>	<b>971,9</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-64,7	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	-64,7
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-64,7</b>	<b>-64,7</b>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>837,4</b>	<b>907,2</b>

**NOT 17. Specifikation av andelar i koncernföretag**

Moderbolaget innehar, direkt eller indirekt, andelar i följande dotterbolag:

	Org.nr.	Säte	Kapi- tal- andel	Röst- rätts- andel	Antal andelar	2017-12-31 Redovisat värde	2016-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Färgaren AB	556979-2889	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Garvaren AB	559113-8192	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Holding Vellinge AB	559047-9712	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Fina Fågeln AB	556694-4400	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Rödebyholm AB	559081-5709	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Sadeln AB	559111-1694	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 1 AB	559120-1719	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 2 AB	559120-1701	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 3 AB	559120-1636	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 4 AB	559120-1644	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 5 AB	559120-1610	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 6 AB	559120-1628	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Projekt AB	559061-2940	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,1	0,1	Projektbolag
Brinova Invest AB	556549-0454	Helsingborg	100%	100%	1 000	1,0	1,0	Holdingbolag
Anders Skoogs Byggnads AB	556191-3129	Helsingborg	100%	100%	25 000	18,0	18,0	Fastighetsbolag
HB Järnet	916821-9054	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Halmstad KB	916824-0977	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	100%	100%	136 594	11,6	11,6	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Holding AB	556933-5796	Helsingborg	100%	100%	500	228,7	228,7	Holdingbolag
Brinova Dannemannen 33 AB	556933-5945	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gjutaregården AB	556933-5705	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Berga AB	556937-4480	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 36 AB	559058-8306	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 37 AB	559058-8355	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova S-ärlan 3 AB	556775-4642	Helsingborg	100%	100%	1 000	34,6	34,6	Fastighetsbolag
Brinova Hässleholm AB	556040-3957	Helsingborg	100%	100%	50 000	-	69,8	Fastighetsbolag
Brinova Vellinge AB	556630-1577	Helsingborg	100%	100%	8 000	5,0	5,0	Fastighetsbolag
Brinova Eskilstorp AB	556866-3636	Helsingborg	100%	100%	500	6,3	6,3	Fastighetsbolag
AB ERLAB Fastigheter	556710-8583	Helsingborg	100%	100%	3 000	1,7	1,7	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv AB	559027-6027	Helsingborg	100%	100%	50 000	3,3	3,3	Fastighetsbolag
Brinova Hörby AB	559027-6019	Helsingborg	100%	100%	50 000	20,3	20,3	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,1	0,1	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Bostäder AB	559075-4601	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,1	0,1	Fastighetsbolag
Brinova Fastigheter i Karlskrona AB	559081-2128	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tigern AB	556704-6460	Helsingborg	100%	100%	1 000	5,0	5,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona Holding AB	556715-5485	Helsingborg	100%	100%	1 000	188,3	188,3	Holdingbolag
Brinova Landskrona 1 AB	556683-4460	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Helsingborg	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Köpmanen AB	556787-1784	Helsingborg	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
United Scan Dutch 11 AB	556595-6546	Helsingborg	100%	100%	20 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 2 AB	556728-8658	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
HB Elefanten i Oskarshamn	916423-3455	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
HB Ladan	916752-4587	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Göingegeten AB	559061-1090	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lomma AB	559061-1082	Helsingborg	100%	100%	500	26,8	26,8	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%	100%	500	15,0	15,0	Fastighetsbolag
Brinova Blentarp AB	559061-1124	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%	100%	500	13,8	13,8	Fastighetsbolag
Brinova Karaby AB	559061-7832	Helsingborg	100%	100%	500	6,1	6,1	Fastighetsbolag
Brinova Malmö AB	556753-4960	Helsingborg	100%	100%	100 000	108,1	108,1	Fastighetsbolag
Brinova Barsebäck AB	556741-6234	Helsingborg	100%	100%	1 000	16,8	16,8	Fastighetsbolag
Brinova Oxie AB	556471-9317	Helsingborg	100%	100%	7 000	53,9	53,9	Fastighetsbolag
Fastighetsbolaget Adonis Ett HB	916623-1572	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Fastighets AB S-Hem	556785-5027	Helsingborg	100%	100%	100 000	65,2	65,2	Fastighetsbolag
Brinova Ödåkra AB	559065-0155	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,1	0,1	Fastighetsbolag
Fastighets AB S-Hem 8	556817-0475	Helsingborg	100%	100%	500	7,5	7,5	Fastighetsbolag
						<b>837,4</b>	<b>907,2</b>	

**NOT 18. Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6,0	6,0	0,0	0,0
Tillkommande fordringar	25,8	0,0	26,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31,8</b>	<b>6,0</b>	<b>26,0</b>	<b>0,0</b>
Bostadsrättsandelar i Brf Olofsbo	5,0	5,0	0,0	0,0
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	25,6	0,0	25,6	0,0
Övrigt	0,2	0,0	0,4	0,0
<b>Redovisat värde</b>	<b>31,8</b>	<b>6,0</b>	<b>26,0</b>	<b>0,0</b>

Andra långfristiga fordringar har värderats till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i värderingshierakin.

**NOT 19. Fordringar hos/skulder till koncernföretag**

Moderbolaget	Fordringar		Skulder	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	155,3	15,4	311,1	0,0
Årets förändring	723,4	139,9	88,9	311,1
<b>Utgående balans</b>	<b>878,7</b>	<b>155,3</b>	<b>400,0</b>	<b>311,1</b>

Fastställd amorteringsplan saknas.

**NOT 20. Kundfordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	10,2	5,4	8,6	0,0
Reservering för osäkra fordringar	-0,7	-1,1	0,0	0,0
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>9,5</b>	<b>4,3</b>	<b>8,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Åldersfördelning- förfallna kundfordringar</b>				
0-30 dagar	9,2	3,8	8,6	0,0
31-60 dagar	0,2	0,1	0,0	0,0
61-90 dagar	0,0	0,1	0,0	0,0
>90 dagar	0,8	1,4	0,0	0,0
Reservering för osäkra fordringar	-0,7	-1,1	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>9,5</b>	<b>4,3</b>	<b>8,6</b>	<b>0,0</b>

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 0,0 Mkr (0,6).

**NOT 21. Övriga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	5,1	8,4	1,0	0,8
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	5,0	10,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	6,4	2,8	6,4	2,8
Övriga fordringar	1,9	1,2	0,4	0,0
<b>Redovisat värde</b>	<b>18,4</b>	<b>22,4</b>	<b>7,8</b>	<b>3,6</b>

**NOT 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	0,1	0,1	0,4	0,0
Förutbetalda försäkringspremier	0,0	0,7	0,0	0,0
Förutbetalda fastighetskostnader	1,2	1,5	3,9	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	2,3	0,5	0,0	0,5
	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>4,3</b>	<b>0,5</b>

**NOT 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital**

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 289,3 Mkr (289,3) och fördelar sig på 72 313 448 aktier (72 313 448). Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Aktierna är uppdelade på 19 200 000 aktier (19 200 000) av serie A där varje aktie motsvaras av tio röster samt 53 113 448

aktier (53 113 448) av serie B där varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital, kronor
Nybildning	2011-02-02		500	50 000
Nyemission	2011-03-21		500	50 000
Split	2011-11-07		9 000	0
Nyemission	2011-12-16		1 490 000	14 900 000
Nyemission	2015-01-23		517 606	5 176 060
Nedsättning	2015-04-09		0	-2 017 606
Nyemission	2015-04-09		333 333	2 999 997
Nyemission	2015-05-07		704 348	6 339 132
Apportemission	2015-05-07		521 435	4 692 915
Nedsättning	2015-08-21		0	-17 883 610
Apportemission	2015-08-21		5 513 044	22 052 176
Apportemission	2015-12-09		30 923 957	123 695 828
Apportemission	2016-01-22		2 211 928	8 847 712
Uppdelning aktieslag	2016-04-06	19 200 000	-19 200 000	0
Nyemission	2016-05-26		10 365 068	41 460 272
Nyemission	2016-12-21		11 782 052	47 128 208
Nyemission	2016-12-28		1 365 627	5 462 508
Nyemission	2016-12-28		3 000 000	12 000 000
Nyemission	2016-12-29		3 575 050	14 300 200
<b>Utgående värde</b>		<b>19 200 000</b>	<b>53 113 448</b>	<b>289 253 792</b>

**NOT 24. Upplåning och räntederivat**

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 1 867,6 Mkr (1 502,2) innebärande en belåningsgrad om 59,5 procent (60,3). Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala avtal med banker som ingåtts av Brinovas fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank,

Sparbanken Skåne, Danske Bank, Nordea och SBAB och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2017 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 159,5 Mkr (0). Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Banklån	1 686,7	851,3	536,0	0,0
	<b>1 686,7</b>	<b>851,3</b>	<b>536,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Banklån	180,9	650,9	0,0	0,0
	<b>180,9</b>	<b>650,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Kreditfacilitet</b>				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	30,0	30,0	30,0	30,0
	<b>30,0</b>	<b>30,0</b>	<b>30,0</b>	<b>30,0</b>

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 686,7 Mkr (851,3). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 180,9 Mkr (650,9). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs av avtalsenliga amorteringar under kommande 12 månader med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Brinova strävar efter att ha en lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minska den kortfristiga finansieringsrisken. Brinova hade per 31 december 2017 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 1,7 år (1,9).



## Ränte- och kapitalbindning

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall			Låneförfall	
		Ränta, %	Andel, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	
2018	1 256,2	1,5	67%	163,7	9%	
2019	208,0	2,2	11%	1 466,5	78%	
2020	103,4	2,1	6%	235,4	13%	
2021	0,0	0,0	0%	2,0	0%	
2024	100	2,4	5%	0,0	0%	
>2025	200,0	2,1	11%	0,0	0%	
<b>Totalt</b>	<b>1 867,6</b>	<b>1,7</b>	<b>100%</b>	<b>1 867,6</b>	<b>100%</b>	

## Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-0,2
2016	2026	1,1	100,0	-0,4
2017	2027	1,3	100,0	-0,0
<b>Totalt</b>			<b>300,0</b>	<b>-0,6</b>

## NOT 25. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till Balder Storstad AB	15,0	15,0	0,0	0,0
Koncernmässig avsättning vid förvärv	9,6	14,6	0,0	0,0
Mervärdesskatterelaterade skulder	3,2	1,6	0,0	0,0
Skuld till Landskrona stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Fastighetsskatt	4,0	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	1,1	1,1	0,7	0,5
	<b>33,9</b>	<b>33,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>

## NOT 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	3,1	1,9	2,9	1,7
Upplupna administrationskostnader	1,0	1,6	1,0	1,6
Upplupna driftskostnader	4,3	5,0	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	3,4	0,9	0,4	0,3
Förutbetalda hyresintäkter	30,9	23,1	0,3	0,0
	<b>42,7</b>	<b>32,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,6</b>

## NOT 27. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	2 118,7	1 642,6	95,5	0,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	403,5	5,0	318,9	0,0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 522,2</b>	<b>1 647,6</b>	<b>414,4</b>	<b>0,0</b>

Moderföretagets skulder till kreditinstitut är säkerställt via pantbrev i dotterbolagens fastigheter.

## NOT 28. Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0	0	1 332,5	1 222,1
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 332,5</b>	<b>1 222,1</b>

## NOT 29. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncernen	
	2017	2016
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	0,0	0,1
Erlagd ränta	-30,8	-11,9
<b>Förvärv av dotterföretag</b>		
Förvaltningsfastigheter	498,6	1 297,5
Rörelsefordringar	0,7	1,7
Likvida medel	11,3	18,3
Avsättningar	-0,1	-1,7
Lån	-83,6	-759,8
Rörelseskulder	-149,1	-30,4
<b>Köpeskillning</b>	<b>277,8</b>	<b>525,6</b>
Utbetald köpeskillning	277,8	525,6
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-11,3	-18,3
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>266,5</b>	<b>507,3</b>
<b>Avyttring av förvaltningsfastigheter</b>		
Förvaltningsfastigheter	59,2	4,2
Rörelsefordringar	0,5	0,0
Avsättningar	-0,2	0,0
Lån	-19,0	0,0
Rörelseskulder	-0,4	0,0
<b>Försäljningspris</b>	<b>40,1</b>	<b>4,2</b>
Avgår: Säljarrevers	-32,0	0,0
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>8,1</b>	<b>4,2</b>

Betalda räntor	Moderföretaget	
	2017	2016
Erhållen ränta	10,4	0,1
Erlagd ränta	16,2	0,3

Likvida medel	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	66,2	225,1
	<b>66,2</b>	<b>225,1</b>
Likvida medel	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	65,0	144,5
	<b>65,0</b>	<b>144,5</b>

## NOT 30. Upplysning om transaktioner med närstående

Transaktionens art	Belopp, Mkr	Närstående	Part
Finansiella kostnader	0,8	Fastighets AB Balder	Brinova Landskrona Holding AB
Entreprenadtjänster	0,6	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Berga AB
Entreprenadtjänster	0,1	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Eskilstorp AB
Entreprenadtjänster	1,0	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Hörby AB
Entreprenadtjänster	7,8	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Tigern AB
Entreprenadtjänster	1,5	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Landskrona 1 AB
Entreprenadtjänster	23,2	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Gallerian AB
Entreprenadtjänster	2,1	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Köpmannen AB
Entreprenadtjänster	4,9	ER-HO Förvaltning AB	United Scan Dutch 11 AB
Entreprenadtjänster	2,9	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Malmö AB
Entreprenadtjänster	16,4	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Ödåkra AB
Konsulttjänster	0,1	Ateneum AB	Brinova Fastigheter AB (publ)
	<b>61,4</b>		

Förutom ovanstående transaktioner har Brinova Holding AB under andra kvartalet tillträtt fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge. Förvärvsavtalet tecknades 2016 med Backastad Omsorg AB och ER-HO Förvaltning Försäljning 2 AB och förvärvet gjordes i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 154 Mkr.

Brinova Fastigheter AB frånträdde under andra kvartalet projektfastigheterna Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3, 4 och 5 i Hässleholm. Avtal om försäljning tecknades i januari 2017 med Karlsson Equity Holding AB med frånträde under andra kvartalet 2017 och ett underliggande fastighetsvärde om 52 Mkr.

Ovanstående närståendebolag utgör alla ägarbolag till Brinova Fastigheter AB, förutom Ateneum AB som är ett bolag ägt av Lars Rosvall som har suttit som styrelseledamot del av året samt Karlsson Equity Holding AB som är ett bolag delägt av styrelseledamoten Erik Selin.

### NOT 31. Händelser efter balansdagen

Brinova förvärvade i Malmö fyra fastigheter (Yran 3, Äggsvampen 1 och 3 samt Flaggskepparen 3) med en uthyrningsbar yta om ca 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö Kommun och Provita AB. Fastigheterna har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträdde 30 januari.

Brinova förvärvade i februari fyra fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 2 500 kvm i Karlskrona med LSS boende, förskola samt bostäder. Hyresgäster är bl a Karlskrona kommun. Fastigheterna där två förvärvas i bolagsform och resterande som ett direkt fastighetsförvärv, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. De är fullt uthyrda och har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 10 år. Fastigheterna tillträdde den 1 mars.

### NOT 32. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2017. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserat fritt eget kapital	612,0
Årets resultat	25,7
	<b>637,7</b>
disponeras så att	
i ny räkning överförs	637,7
	<b>637,7</b>

## Påteckning

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intyga vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför

Helsingborg den 23 mars 2018

Erik Selin  
Ordförande

Svante Paulsson  
Styrelseledamot

Mikael Hofmann  
Styrelseledamot

Johan Edenström  
Styrelseledamot

Johan Ericsson  
Styrelseledamot

Erik Paulsson  
Styrelseledamot

Per Johansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2018  
Ernst & Young AB

Per Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-65 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av rapport över bolagets verksamhet men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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 koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande 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 årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 verkstäl-



lande 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 koncernredovisningen. 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 revisionsbevis 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 beträffande 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. Den 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Helsingborg den 26 mars 2018

Ernst & Young AB

Per Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Marknads- utsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för administration, utbildning, fritid och vård. Lokal ansvarsfull 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 vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

## Förslag till resul- tatdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2017. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Mkr
Balanserat fritt eget kapital	612,0
Årets resultat	25,7
	<b>637,7</b>
disponeras så att	
i ny räkning överförs	637,7
	<b>637,7</b>



**Sjöhem 11, Kristianstad.** En av fastigheterna där avtal om förvärv tecknades under tredje kvartalet som förhys av Sparbanken Skåne. Fastigheten tillträdde den 2 oktober 2017 och har en uthyrningsbar yta om 1 426 kvadratmeter.

# Brinovas ansvar

När Brinova i det dagliga arbetet möter representanter för en kommun, agerar som arbetsgivare, möter leverantörer och kunder eller ägare och kapitalmarknad görs det utifrån ramverk som stöder alla som på ett eller annat sätt företräder bolaget. Ett ramverk som bygger på en hållbar utveckling och en aktiv transparent bolagsstyrning.



## Styrelsens ordförande Erik Selin:

Styrelsens viktigaste uppgift är att, genom ett aktivt och ansvarsfullt styrelsearbete, på olika sätt, balansera de risker och möjligheter som är förknippade med all kommersiell verksamhet. För att på så sätt skapa värde för samhälle, kunder och alla andra intressenter, och i slutändan inte minst för ägarna. Ett arbete som vi bedriver på ett öppet sätt och med en transparent kommunikation för att, utan att skada bolagets affär, informera ägarna och alla andra intressenter om verksamheten, organisationen, kontrollsystemen och andra centrala initiativ och processer. På så sätt har vi skapat det förtroende som har varit så viktigt för de framgångar som bolaget haft när vi på ett lönsamt sätt kraftfullt kunnat expandera verksamheten. Idag är Brinova en ledande förvaltare av bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter. Vi har en kvalificerad styrelse som representerar alla de kompetenser som är centrala för en framgångsrik fastighetsutveckling och -förvaltning, som tillsammans med ledningen arbetar professionellt med riktlinjer, styrdokument och policies. Vi har dessutom byggt och fortsätter bygga en stark finansiell position som ger oss möjligheter att ta tillvara de affärsmöjligheter som löpande uppstår på vår marknad. Tillsammans med det förtroende som intressenterna, inte minst de kommuner där vi verkar lokalt, visar oss ger det oss goda möjligheter att fortsätta växa på ett lönsamt sätt. På så sätt kan vi fortsätta skapa värden för alla våra intressenter – och därigenom i slutändan våra huvudmän ägarna.

## VD Per Johansson:

Ansvar för en långsiktig och hållbar utveckling av vår verksamhet handlar inte bara om uttalade tillväxtambitioner och en kontrollerad ekonomi i balans. Vi bedriver också ett hållbarhetsarbete med högt ställda mål i fyra dimensioner: För det första är vi engagerade och deltar aktivt i utvecklingen av de samhällen vi verkar i. Det ligger i vår vision och affär att vara den självklara partnern i samhällsbygget genom att utveckla attraktiva och hållbara bostäder och lokaler för utbildning, vård, fritid och förvaltning. För det andra är vi energisnåla för att spara såväl kostnader som miljö. Vi söker i vår dagliga verksamhet alltid lösningar som minimerar belastningen på miljön. Än viktigare är att vi alltid försöker spara miljö och energi när vi väljer material till våra byggen. Men kanske viktigast av allt, att vi utvecklar energisnåla bostäder och lokaler. Den tredje dimensionen är våra högt ställda krav som vi formulerat i en uppförandekod. Såväl Brinovas egen personal som alla de som på olika sätt i olika relationer företräder oss måste följa lagar men också våra policies och koder. Sist men inte minst handlar det om våra medarbetare, bolagets viktigaste resurs för att utveckla verksamheten. Att rekrytera, utveckla och behålla våra medarbetare är Brinovas viktigaste uppgift. Ett arbete som bygger på ansvar, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.





Brinova bedriver en aktiv projektutveckling. Ett projekt är **Färgaren 21** i Eslöv, som visas på bilden. Byggnaden, som stod klar under det fjärde kvartalet har fem våningar med 39 lägenheter och är belägen i centrala Eslöv nära tågstationen och torget. I Eslöv har Brinova för närvarande cirka 500 lägenheter och 17 000 kvadratmeter lokaler.



# Hållbar utveckling – ett ramverk för verksamheten

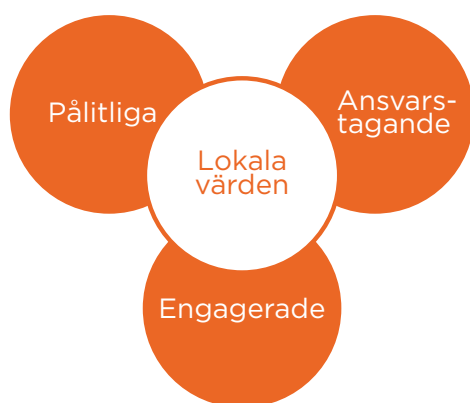
Oavsett om Brinova möter representanter för en kommun, agerar som arbetsgivare, använder leverantörer eller gör sitt bästa för att serva hyresgäster och kunder förhåller bolaget sig löpande till ett ramverk som ett stöd för det dagliga arbetet.

En ansvarsfull och hållbar verksamhet är tillsammans med en sund ekonomi förutsättning för bolagets framgångsrika utveckling. I det ingår en ömsidig samverkan med bolagets intressenter för vilka bolaget också har ett ansvar. Ett ansvar som bygger på lagar och förordningar.

Under året har Brinova också initierat ett arbete för att implementera nya regler som gäller från och med 25 maj 2018: GDPR – General data protection regulation. Den slår fast reglerna för all form av behandling av information som direkt eller indirekt kan knytas till en person.

Bolaget har sedan tidigare etablerat policies och en uppförandekod som gäller för alla som på ett eller annat sätt företräder Brinova. Så gör också den värdegrund som bolaget arbetat fram.

Företagskulturen präglas av engagemang, pålitlighet och ansvarstagande. När bolaget agerar som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker, mäklare och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:



**Pålitliga** – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

**Ansvarstagande** – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

**Engagerade** – vi är en långsiktig och seriös fastighetsförvaltare.

## BRINOVAS UPPFÖRANDEKOD

- Vi fattar inte beslut utifrån privata intressen utan enbart för företagets bästa. Vårt affärsmannaskap får aldrig ifrågasättas.
- Vi agerar med måttfullhet och omdöme när det gäller gåvor.
- Vi tolererar inte mutor och korruption.
- Vi agerar inte i strid mot konkurrenslagstiftningen.
- Vi tror på jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor.

En gång om året går bolaget genom sitt affärsmannaskap med samtliga medarbetare: hur de ska uppträda och agera, och vad kunder och andra partners kan förvänta sig av en Brinova-medarbetare.

## Brinova i Samhället

### *Bidra till ortens utveckling*

En aktiv förvaltning har också en ansvarsdimension för Brinova: Genom att vara en stark aktör med lokal närvaro kan bolaget medverka till utvecklingen av de orter man verkar i. Bolaget har en ambition att vara en samtalspartner och rådgivare till kommunerna i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden ska utvecklas. I sådana samarbeten bidrar Brinova med sin specialistkunskap. Redan idag arbetar Brinova tillsammans med flera kommuner i södra Sverige och bidrar därmed till stadsutvecklingen. Bolaget har till exempel en löpande samverkan med Landskrona kommun gällande utformningen av centrala Landskrona och är delägare och aktiv part i Landskrona stadsutvecklingsbolag. I Eslöv, där ett nytt enhetskontor etablerats under året, har bolaget i en dialog med kommunen om utveckling av nya bostäder. Vid sidan av förvärvet av Garvaren 17 med 22 lägenheter som nu förvaltas av Brinova har bolaget också tillträtt 39 nya hyresbostäder.

Nya avtal har också träffats med Capiro/Region Skåne gällande fastigheten Dannemannen 33 och därmed skapat en bra plattform för den fortsatta utvecklingen av fastigheten. Ett ytterligare exempel där Brinova samverkar med kommunen är Karlskrona kommun gällande det pågående bygget av en ny idrotts- och eventarena som kommer att stå klar 2019.

#### *Miljöansvaret är centralt i verksamheten*

Brinova arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är centralt i detta.

Bolaget har en miljö- och hållbarhetspolicy som kontinuerligt följs upp av den miljöansvarige. Den finns på bolagets

hemsida och reglerar bland annat källsortering, städning utan kemikalier och pappersanvändning. Brinova har också en resepolicy som slår fast hur medarbetarna ska planera sitt resande i tjänsten för att minimera miljöpåverkan.

Den i särklass största miljöpåverkan har energianvändningen i fastigheterna. Genom en kontinuerlig översyn av fastigheterna kan miljöpåverkan minskas till exempel genom energieffektiviseringar och mediauppföljning. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sina fastigheter med upp till 20 procent 2019. Bolaget samverkar därför bland annat aktivt med sina hyresgäster för att minska energiförbrukningen.

Under 2017 inventerade Brinova sina fastigheter för att initiera energieffektiviserande åtgärder såsom förbättrade

#### **FYRA FRÅGOR TILL ULF ALEXANDERSSON, ENERGISAMORDNARE**

##### **Vad är prioriterat inom ert hållbarhetsarbete?**

Det viktigaste är att minska vår klimatpåverkan, genom att sänka energi- och vattenanvändningen i vårt bestånd. Vi arbetar också aktivt för att minska användningen av fossila bränslen för uppvärmning i våra byggnader. I de byggnader vi värmer med gas använder vi enbart fossilfri biogas. Vi använder 100 procent förnybar och miljödeklarerad el producerad av vattenkraft, så kallad Grön el. Vi har också satt upp tydliga energiprestandakrav för all ny- och ombyggnation.

##### **Vilka åtgärder är prioriterade inom energiområdet?**

Att fortsätta koppla upp våra värme- och ventilationsanläggningar. Vi sparar mycket tid och pengar genom att kunna se anläggningarnas status och driftoptimera anläggningarna i realtid på distans. Vi byter också ut värmväxlare till nya energieffektivare anläggningar. Liksom konventionell belysning till närvarostyrd LED belysning.

##### **Vilka viktigare projekt har ni genomfört under 2017?**

Vi har genomfört sju projekt i Landskrona. Där har vi bytt ut gamla fjärrvärmväxlare mot nya energieffektiva växlare, installerat ny styr- och reglerutrustning, samt installerat filter och så kallade avgasare som ger renare media i värmesystemet och därmed bättre verkningsgrad. Vi har också bytt gamla belysningsarmaturer mot nya närvarostyrda LED-armaturer på några ställen. Under hösten har vi även bytt styrsystem i fem av våra byggnader utanför tätorten. Det gör att vi kan driftövervaka, ställa temperaturer, se anläggningsstatus och få larm på

distans i realtid. Genom dessa projekt som påbörjades under sommaren 2017 och avslutades innan årsskiftet, har vi under hösten minskat energiförbrukningen med 23 procent på uppvärmning och använt 10 procent mindre el i Landskronas samlade bestånd jämfört med 2016 års förbrukning.

##### **Vilka framtida projekt ser du framför dig?**

Vi har två större projekt under 2018. I Oxie Centrum skall vi byta hela undercentralen till en ny energieffektiv fjärrvärmväxlare och installera nya ventiler, pumpar samt givare. Vi ska uppgradera styrsystemet, installera filter och uttag för avgasare. Dessutom ska vi installera nya ventiler med termostater på radiatorerna. På en av våra fastigheter i Landskrona byter vi, på samma sätt som i Oxie, ut hela undercentralen. Dessutom ersätter vi luftburen värme till vattenburna radiatorer och ett nytt återvinningsaggregat för detta. Vi har för övrigt ett antal riktigt gamla fjärrvärmväxlare som skall bytas ut, liksom vi gör i Oxie och Landskrona. Vidare hoppas jag att vi så småningom kan installera filteranläggningar och uttag för avgasning i samtliga våra byggnader. Andra projekt som vi tittar på är utbyte av strålsamlare och duschmunstycken till nya sådana med mer inblandning av luft men bibehållen komfort. Färskvattentillgången i dag är bra, men vi ser hur grundvattennivån minskar för varje år. Det kan initiera regleringar och högre priser på vatten. Så har jag ett eget önskeprojekt i framtiden: att installera solceller i samband med ett takbyte så att vi kan utvärdera sådana alternativ.



kylsystem, lufttäta byggnader och installera behovsstyrd belysning. Ett arbete som kommer att fortsätta under de närmaste åren. Brinova har också en ambition att erbjuda sina hyresgäster Gröna hyresavtal.

Vid nybyggnation är ambitionen att i möjligaste mån miljöqualificera enligt Green Building, som är en internationell standard för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Vid om- och nybyggnation står också energianvändningen i fokus och byggnadsmaterial och kemikalier väljs i största möjliga mån utifrån miljöhänsyn.

Ansvar mot kunderna kommer först

Som fastighetsägare har Brinova en speciell och ansvarsfull roll. Bolaget hanterar andras arbetsplatser och bostäder. Det kräver att bolaget kan agera på ett ansvarsfullt och förtroendeskapande sätt.

Det ligger i Brinovas intresse att snabbt kunna agera och möta både behov och problem hos bolagets olika hyresgäster. Därför har bolaget byggt upp ett antal kontaktvägar som tydligt är beskrivna på bolagets hemsida. Det har också utsetts

kontaktpersoner lokalt som har ”örat mot marken”. Det är en viktig del av Brinovas affärsidé.

Kontroll och uppföljning är viktiga verktyg.

Brinova kommer från och med hösten 2018 genomföra NKI (Nöjd Kund Index) för att fånga upp hyresgästernas syn på bolaget som hyresvärd. Den ger värdefull återkoppling på hur verksamheten kan förbättras.

Kunniga och engagerade medarbetare är kärnan i verksamheten

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna har därför också en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, och deras utveckling är en tydlig prioritet. Alla medarbetare ska också vara väl införstådda med Brinovas mål, strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod.

Utifrån de årliga utvecklingssamtalen upprättas individuella planer för kompetensutveckling. Det kan innefatta utbildningar inom förvaltning, ekonomi, administration och juridik. Under 2017 genomförde företaget utbildningar inom områden som fastighetsägarnas ansvar, hyresjuridik och arbetsmiljö.

Brinova ser också en utvecklande arbetsmiljö med jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor. Bolaget har därför



Fastigheteten **Banér 1**, en av de fastigheter som energieffektiviseras.

utvecklat en arbetsmiljöhandbok som utgör grunden för företagets systematiska arbetsmiljöarbete. Den anger rutinerna för hur bolaget löpande ska arbeta med att förbättra arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald och hur beslutade åtgärder följs upp och efterlevs.

Per den 31 december hade Brinova totalt 25 medarbetare, varav tio är kvinnor.

Samma ansvar läggs på leverantörerna som på de egna medarbetarna

När Brinova väljer leverantörer tar bolaget hänsyn till det pris och den kvalitet samt övriga villkor de erbjuder. Bolaget förväntar inte bara att samarbetspartnerna följer lagar, förordningar och affärsetik i den miljö de agerar. Utan också hur de

agerar utifrån Brinovas uppförandekod. Brinova tar å sin sida ansvar för samarbetet med leverantörerna, bygger långsiktiga och hållbara relationer och säkerställer att leverantörerna behandlas korrekt.

Transparens och tydlighet gentemot ägare och kapitalmarknad

Brinova har ett ansvar gentemot ägare och finansörer. Sedan hösten 2016 är Brinova noterat på Nasdaq Stockholm First North Premier. Med noteringen följer ett antal lagar och regler som ökar transparensen kring bolaget. Där beskrivs bland annat förbud mot missbruk av insiderinformation, sekretess och lämplig hantering av information, rådgivningsförbud och påföljd vid brott mot insiderreglementet.



#### AKTIVITETSPARK, ESLÖV

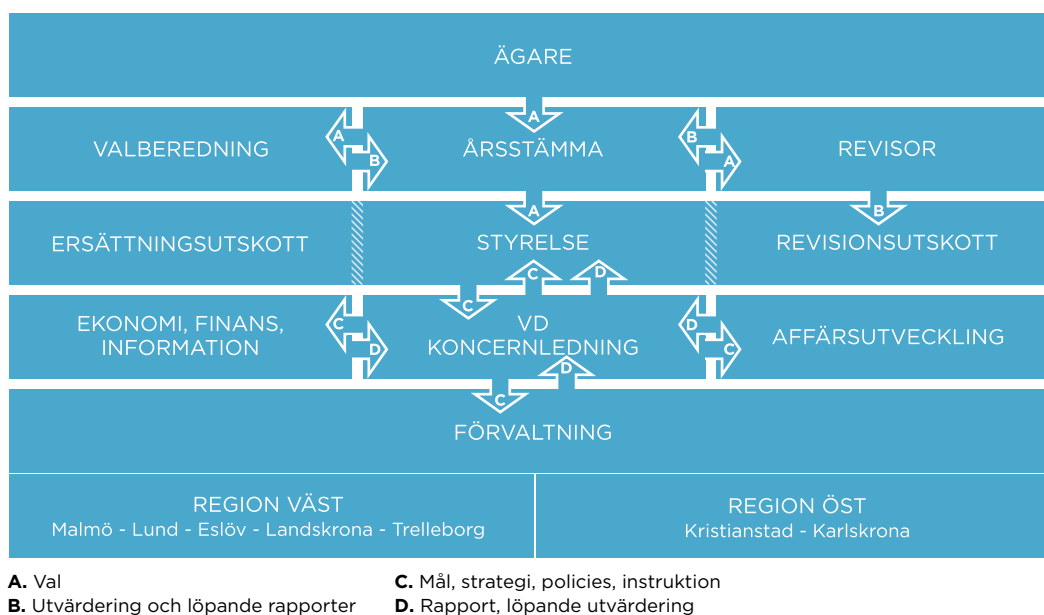
##### Lokala värden - kvarteret Piggvaren, Berga

Berga i Eslöv är ett miljonprogramsområde som byggdes under åren 1966-69. Området, med sammanlagt 360 lägenheter, som är mycket barnvänligt ligger endast tio minuters promenad från centrum. I enlighet med samhällets intentioner har Brinova där tagit ett initiativ till en aktivitetspark för att, i samverkan med framförallt hyresgästerna, förbättra utemiljöer och stimulera till aktivitet, social gemenskap och bidra till attraktiva, funktionella, jämställda och trygga utemiljöer. Samtidigt som bostadsområdets gestaltning bevaras eller utvecklas. Aktivitetsparken som utformas efter skissen ska vara klart senast den 30 juni 2018.



# Bolagsstyrning

Brinova är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm First North Premier. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och regler, Nasdaq Stockholms regelverk och rekommendationer för emittenter på den aktuella listan samt interna riktlinjer och policies.



Brinovas styrelse och ledning strävar efter att Brinova ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och alla andra intressenter ställer på Brinova. Bolaget följer sedan årsstämman den 4 maj 2017 Svensk kod för bolagsstyrning.

## Avvikelser från koden

I en rapport skall bolaget redovisa eventuella avvikelser från koden. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek. Brinova avviker från Kodens med avseende på att endast en av ledamöterna, av totalt 4 personer, som är oberoende i förhållande till ledningen även är oberoende i förhållande till större ägare.

## Bolagsstämmor

### Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och

revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Brinovas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

### Årsstämma den 4 maj 2017

Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman att:

- i enlighet med styrelsens förslag att ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2016 utan att samtliga fria vinstmedel ska balanseras i ny räkning.
- bevilja styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2016. Det antecknades att styrelsens ledamöter och den verkställande direktören avstått från att rösta om ansvarsfrihet för egen del och att beslutet i övrigt var enhälligt.
- styrelsen, för tiden intill nästa årsstämma, ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.



- omvälja Erik Selin, Johan Ericsson, Mikael Hofmann och Svante Paulsson som ordinarie styrelseledamöter och att nyvälja Erik Paulsson och Johan Edenström som ordinarie styrelseledamöter samt att omvälja Erik Selin till styrelsens ordförande. Det noterades att Lars Rosvall inte stod till förfogande för omval.
- ett årligt arvode till styrelseledamöter, som inte utgör tre av de största aktieägarna i bolaget, ska utgå med 100 000 kronor per person och räkenskapsår, samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla något arvode.
- ett registrerat revisionsbolag ska utses som revisor och att ersättning till revisorn ska utgå enligt löpande räkning.
- omvälja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill nästa årsstämma.
- bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B. Bemyndigandet får högst omfatta maximalt så många aktier som bolaget kan emittera med beaktande av de gränser för bolagets aktiekapital och antal aktier som finns i bolagets bolagsordning. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen.
- ändra bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag och med vad som framgår av förslaget på bolagets webbplats.
- anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt på bolagets webbplats publicerat förslag.
- intill slutet av nästa årsstämma, anta principer för utseende av valberedningen. Dessa bygger på att de tre största aktieägarna i bolaget äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Principerna i sin helhet finns publicerade på bolagets hemsida.
- godkänna förvärv av K-Fast Eslöv AB och indirekt fastigheten Eslöv Färgaren 21, Backastad Omsorg Vellinge AB och indirekt fastigheten Vellinge Påfågeln 1 samt Trehörningen 15 AB och indirekt fastigheten Kävlinge

Trehörningen. Stämman godkände överlåtelsen av Brinova Hässleholm AB, och indirekt fastigheterna Hässleholm Intendenten 3, Hässleholm Magasinet 1 och Hässleholm Magasinet 4, i enlighet med villkor angivna i styrelsens redogörelse. Underlagen för dessa beslut finns att tillgå på bolagets webbplats.

### Valberedning

Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvodet, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. I enlighet med beslut på Brinovas årsstämma den 4 maj 2017, har följande valberedning utsetts: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder och Johan Tollgerdt, utsedd av ER-HO Förvaltning AB. Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande. De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 90 procent av rösterna i Brinova per den 1 oktober 2017. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

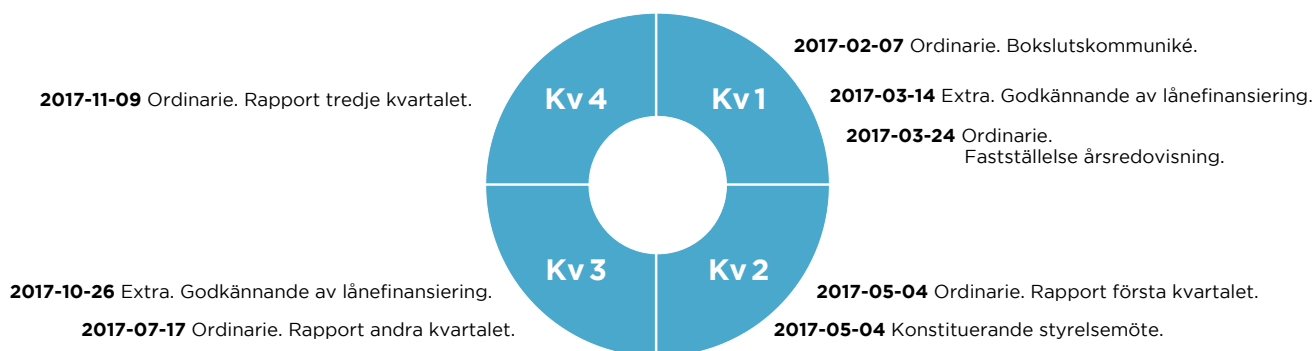


Anders Nelson

### Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 4 maj. Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta moderbolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som

### Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2017



kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 82-83.

#### Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2017 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 82. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten. Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 27 februari då rapporten för det fjärde kvartalet behandlades.

#### Arbetsordning

Styrelsen i Brinova arbetar efter en arbetsordning som behandlar arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen är ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Brinovas bolagsordning. Den ses över varje år.

Styrelsen utser VD och utvärderar också VDs arbete. Styrelsen genomförde under februari 2018 en årlig utvärdering av VDs prestationer. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte väl.

Löpande på styrelsemötena rapporteras Brinovas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, behandlas ärenden av investeringskaraktär och andra aktuella frågor.

Årligen fastställer styrelsen också de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

#### Utvärdering av styrelsen

Årlig utvärdering av styrelsen har genomförts avseende styrelsens arbete. Samtliga ledamöter har utvärderat och svarat på en enkät. Den visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2018.

#### Styrelsens utskott

##### Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Sedan våren 2017 då utskottet tillsattes har ersättningsutskottet bestått av Erik Paulsson samt Erik Selin.

#### Revisionsutskott

Brinovas styrelse tillsatte våren 2017 ett revisionsutskott vars uppgift är att utöva tillsynen av koncernens rutiner för redovisning och finansiell rapportering, utveckla kontakten med koncernens revisor samt att utvärdera revisorns arbete. I utskottet har hela Brinovas styrelse deltagit.

#### Revisor

Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse. Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.



Per Karlsson

#### Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån.

Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköbspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en kommunikation och insiderpolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten och regleras i en mötespolicy.

# Möjligheter och risker

All företagsamhet handlar om att, till gagn för bolaget och alla dess intressenter, dra fördel av de möjligheter som en definierad marknad erbjuder och på bästa sätt hantera de risker som är förknippade med företagandet. Rätt hanterat skapar det värde likvärdigt som en bristfälligt riskhantering kan få ödesdiga konsekvenser.

Riskhantering är en viktig del i styrningen av Brinovas verksamhet. Den innefattar att löpande utvärdera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

## Identifierade risker

För risker, som kan uppkomma i den löpande verksamheten och av beteenden som kan påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policies, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

## Risker utanför bolagets kontroll

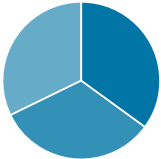

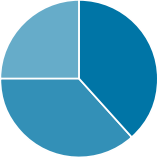

Risker som bygger på händelser som Brinova inte kan påverka men som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar.

Även eventuella risker för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Brinovas agerande hanteras med försäkringslösningar till adekvata värden som kan täcka tänkbara skador.

I utvärderingen av riskerna prioriteras hanteringen av dessa så att de risker som, om de skulle inträffa, har den för tillfället största påverkan på bolaget. Det vill säga en avvägning mellan sannolikheten att risken ska inträffa och den skada som kan uppkomma. I de nedan definierade riskerna står:

- lågt riskvärde,
- ▲ mellan riskvärde,
- högt riskvärde.

## Hyresintäkter och fastighetskostnader

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
<p><b>Hyresintäkter och hyresnivå</b></p> <p>För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror. Nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyresnivån.</p>	<p>Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna succesivt då avtalen normalt sträcker sig 3-5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, d.v.s. helt eller delvis inflationsjusterade. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i. Bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån.</p>	<p><b>Hyresintäkter per fastighetstyp</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bostäder</li> <li>■ Kommersiellt</li> <li>■ Samhällsfastigheter</li> </ul>	
<p><b>Uppsaidade kontrakt</b></p> <p>Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanter och hyresintäkter varierar med fastighetstyp, kontraktstider och kundstruktur. Det vill säga hyresgästernas verksamhet, storlek och finansiella status.</p>	<p>Brinova har ett attraktivt bestånd med en balanserad mix av olika fastighetstyper. Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god och förväntas att förbli så även fortsättningsvis. Brinovas kommersiella ytor är primärt belägna i anslutning till bolagets bostäder och samhällsfastigheter vilket gör dem attraktiva för olika servicefunktioner. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner Brinova verkar i, vilket gör det lätt att hyra ut bolagets moderna lägenheter till nya hyresgäster i samband med avflyttning.</p>	<p><b>Bokfört värde per fastighetstyp</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bostäder</li> <li>■ Kommersiellt</li> <li>■ Samhällsfastigheter</li> </ul>	

## Risk

## Hantering

## Exponering

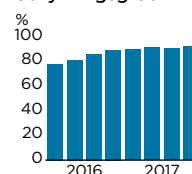
## Riskvärde

## Vakanser

Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändring i infrastruktur samt befolknings-tillväxt och sysselsättning.

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Återstående löptid följs upp kontinuerligt.

## Uthyrningsgrad



## Kundförluster

Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Av de tio största hyresgästerna utgörs sju av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som god. Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster. För alla nya hyresgäster, såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning innan avtal tecknas. I vissa avtal garanteras hyresgästens förpliktelser av moderbolag, borgen eller genom bankgaranti.

## Andel av kontraktsvärde - tio största hyresgästerna, Mkr

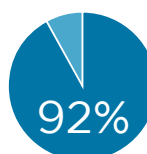
Eslöv Kommun	13,3
Malmö stad	9,0
Landskrona stad	8,8
Region Skåne	8,8
Skatteverket	4,0
Vardaga Skåneborg AB	3,8
Capio	3,6
Arbetsförmedlingen	3,6
Trafikverket	6,3
LM Ericsson	3,5
<b>Totalt</b>	<b>62,1</b>

## Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheterna att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet.

Kostnaden för fastighetsskatten i samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandling av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

## Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde

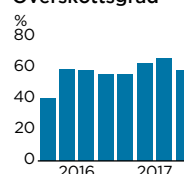


## Drift och underhåll

Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.

Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för renoveringar. Därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

## Överskottsgrad



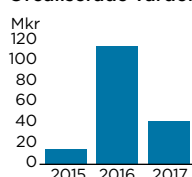
## Värdoförändringar

## Fastigheter

Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering med mera kommer att påverka Brinovas finansiella rapporter.

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova värderar varje kvartal sina fastigheter externt.

## Orealiserade värdoförändringar





## Risk

## Företagsförvärv

Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.

## Hantering

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.

## Exponering

## Fastighetsvärde, förvärv i Mkr

Bolagsform	352,1
Direkta fastighetsförvärv	146,5
<b>Totalt förvärvat fastighetsvärde</b>	<b>498,6</b>

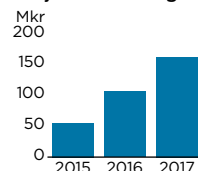


## Projekt

Vid genomförande av projekt är riskerna främst relaterade till tidsplan och kostnadsnivå, men även att marknads behov förändras innan fastigheten är klar att tas i bruk.

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av projektens framtida potential som också genomförs under strikt kontroll. Bostäder har normalt nästintill obefintliga vakanser. Lokaler påbörjas normalt inte förrän kontrakt tecknas med framtida hyresgäster.

## Projektutveckling

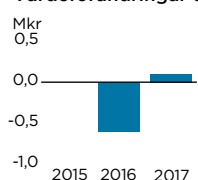


## Finansiella instrument

För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat, i form av ränteswapar. Räntederivaten redovisas löpande till verklig värde i rapport över finansiell ställning.

Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är under- eller övervärdet alltid noll.

## Värdoförändringar derivat



## Finansiella risker

## Ränterisk

Räntekostnaden utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat, direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.

Brinova arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswapar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid.

## Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 256,2	1,5	67
2019	208,0	2,2	11
2020	103,4	2,1	6
2024	100,0	2,4	5
2026	100,0	2,7	5
2027	100,0	1,6	5
<b>Totalt</b>	<b>1 867,6</b>	<b>1,7</b>	<b>100</b>



## Refinansieringsrisk

Huvuddelen av Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långgivare för att minska risken för brist på kapital. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

## Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	281,4	251,4	30,0
2019	1 626,0	1 466,5	159,5
2020	147,7	147,7	0,0
2021	2,0	2,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>2 057,1</b>	<b>1 867,6</b>	<b>189,5</b>



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde										
<p><b>Likviditetsrisk</b></p> <p>Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.</p>	<p>Brinova hanterar detta med outnyttjade lånelöften samt likvida medel. Brinova har per balansdagen likvida medel om 66,2 Mkr. Bolaget har löpande kontakter med finansinstitut för att säkerställa tillgångar på likvida medel.</p>	<p><b>Likvida medel vid periodens slut</b></p> <table border="1"> <caption>Likvida medel vid periodens slut (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Medel (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	År	Medel (Mkr)	2016	150	2016	250	2017	100	2017	120	
År	Medel (Mkr)												
2016	150												
2016	250												
2017	100												
2017	120												

## Transaktionsrelaterade risker

### Miljöförhållanden

Den som bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening är även ansvarig för efterbehandlingen, enligt Miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna.

Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker. Även befintliga fastigheter analyseras och skulle några miljörisker förkomma, upprättas åtgärdsplaner.

Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015-2017, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.



### Tekniska problem

Risikförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.

Vid varje förvärv genomförs en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera de risker som är förknippade med investeringen.



## Organisatoriska risker

### Personberoende

Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Brinova har en koncernledning med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi. Bolagets avtal med nyckelpersoner och succionsplan säkerställer kompetensen inom centrala områden.

*Per Johansson:*  
VD sedan 2016. Över 20 års erfarenhet av fastigheter och har varit regionschef för Klöver AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB.

*Malin Rosén:*  
CFO sedan 2015. Över 20 års erfarenhet av fastigheter och har varit redovisningschef på tidigare Brinova och Catena AB.




### Kompetensbrist


Ett bolag med liten organisation har ett beroende av nyckelpersoner.


En kontinuerlig dialog med medarbetarna och marknadsmässiga villkor för ersättning bidrar till en låg personalomsättning.





Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
<b>Bristfälliga rutiner, kontroll</b> Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare.	Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken för skada till följd av bristfälliga rutiner. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.	Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslost beteende.	


## Legala risker

<b>Twister</b> Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade.	Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.	
---	---	--	---

<b>Skada på person och egendom</b> Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har adekvata försäkringar tecknats.	Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte haft något betydande försäkringsärende.	
---	---	--	---

<b>Fastigheter som förvaltnings- och handelsobjekt</b> När transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Beskattningen av utdelningar, vinst vid försäljning av andelar och försättningar för koncernbidrag påverkas.	Brinova kartlägger regelbundet skattesituationen i sin legala struktur och vidtar åtgärder för att behålla klassificeringen av de fastighetsägande bolagen som kapitaltillgångar.		
--	---	--	---

<b>Skatter</b> Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighets-skatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.		
---	---	--	---

<b>Underskottsavdrag</b> Förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.	Uppskjuten skatt till följd av underskottsavdrag uppgår till 9,2 Mkr (14,0).	
---	---	--	---

## Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+/-2,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+/-2,4
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+10,8/-1,5
Fastighetskostnader	+/-1	+0,8/-1,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+/-156,8



**Karlskrona Arena** är Brinovas hittills största projekt. En idrotts- och eventarena för upp till 3 000 personer. Byggnaden, som ska stå klar sommaren 2019, tog en mer konkret form i början på mars då takstolarna restes och lokalerna kom under tak. Projektet följs löpande upp med kontroller och avstämningar. Hyresavtal på totalt 8 000 kvadratmeter är tecknat med Karlskrona kommun.



# Styrelse



	<b>Erik Selin</b>	<b>Svante Paulsson</b>	<b>Johan Edenström</b>
<b>Född</b>	1967	1972	1982
<b>Befattning</b>	Styrelsens ordförande	Ledamot	Ledamot
<b>Invald</b>	2015	2015	2017
<b>Utbildning och erfarenheter</b>	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	High School i USA.	Civilingenjör.
<b>Huvudsaklig sysselsättning</b>	VD Fastighets AB Balder.	Ansvarelig för strategi och projekt, Backahill AB.	VD Pejoni AB.
<b>Övriga befattningar</b>	Styrelseordförande Skandrenting AB. Styrelseledamot och vice ordförande, Collector Bank AB (publ). Styrelseledamot Västsvenska Handelskammaren, Hedin Bil AB, Ernström & Co och Hexatronic Scandinavia AB.	Styrelseordförande i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot i Backahill AB och i AB Cernelle.	Styrelseledamot och VD Pejoni AB. Styrelseordförande Pejoni NG AB. Styrelseledamot Stronghold Invest AB, Newsec Asset Management AB, Newsec AB, Trafalgar Capital AB, Collage Intressenter Stockholm AB, Boappa AB.
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2017</b>	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	87 500 B-aktier genom Svantab AB.	-
<b>Beroende/oberoende</b>	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Beroende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.



	<b>Mikael Hofmann</b>	<b>Johan Ericsson</b>	<b>Erik Paulsson</b>
<b>Född</b>	1967	1951	1942
<b>Befattning</b>	Ledamot	Ledamot	Ledamot
<b>Invald</b>	2015	2016	2015
<b>Utbildning och erfarenheter</b>	Gymnasieingenjör. Drivit familjeföretaget ER-HO Fastigheter AB och ER-HO Bygg AB sedan 1986.	Civilekonom, FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.	Folkskola. Företagsledare och entreprenör sedan 1959. En av grundarna till Peab AB och SkiStar AB.
<b>Huvudsaklig sysselsättning</b>	Företagsledare för ER-HO Fastigheter AB och ER-HO Bygg AB sedan 1986.	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.
<b>Övriga befattningar</b>	Styrelseledamot och ordförande Backerhof Sunnanå AB. Styrelseledamot och VD Deramont Grundläggning AB. Styrelseledamot ER-HO Fastigheter AB, ER-HO Bygg AB, Margretetorp Utvecklings AB, Fina Fågeln i Vellinge AB och HME Investment AB.	Styrelseledamot och ordförande Master Training AB. SHH Bostad AB och Castar Europe AB. Styrelseledamot i Oscar Robur AB. VD i Logistea AB och VD i Klockarebäcken Property Investment AB.	Styrelseordförande Fabega AB, Backahill AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot Catena AB.
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2017</b>	125 000 B-aktier. 2 400 000 A-aktier och 6 146 776 B-aktier genom ER-HO Förvaltning AB, 100 000 B-aktier genom HME-Investment AB.	37 500 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	9 400 000 A-aktier och 12 170 513 B-aktier genom Backahill AB, samt 1 925 000 B-aktier i av Backahill delägda bolag.
<b>Beroende/oberoende</b>	Beroende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.

# Koncernledning



<b>Född</b>	1960	1968
<b>Befattning</b>	CEO	CFO
<b>Anställd sedan</b>	2016	2015
<b>Utbildning</b>	Gymnasieekonom. Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år.	Civilekonom.
<b>Tidigare befattningar</b>	Regionchef Klöver samt VD Dagon AB och Tribona AB.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova Fastigheter AB och på Catena AB.
<b>Övriga uppdrag</b>	Ledamot i distriktstyrelsen för Fastighetsägarna Syd, Malmö, SIPA (Scandinavian International Property Association) och styrelseledamot Bästa bostaden AB.	
<b>Egna och närståendes aktieinnehav 2017</b>	12 500 B-aktier.	3 750 B-aktier.

# Flerårsöversikt och definitioner

Brinova skapades i sin nuvarande form hösten 2015. Tidigare bedrev bolaget endast begränsad verksamhet. Mot denna bakgrund redovisas endast fyra år i nedanstående flerårsöversikt då en jämförelse med tidigare år ej är meningsfull.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	202,9	111,6	39,1	0,7	
Driftsöverskott, Mkr	124	60,9	22,3	-0,6	
Hysesvärde, Mkr	248,6	205,2	104,6	1,7	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,1	89,5	78,3	82,4	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.
Överskottsgrad, %	61,1	54,6	57,0	0,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Beläningsgrad, %	59,5	60,3	59,2	54,0	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid årets slut.
Uthyrbar yta, tkvm	203,8	184,0	108,9	2,7	
<b>Finansiell</b>					
Avkastning på eget kapital, %	8,4	13,9	8,4	-3,6	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	8,1	5,5	0,7	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittligt balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,0	4,0	0,3	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,5	1,4	2,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.
Soliditet, %	37,2	40,5	45,9	51,8	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Förvaltningsresultat, Mkr	77,8	33,4	11,5	-0,3	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	120,6	148,6	29,4	-0,5	
Årets resultat, Mkr	98,3	116,4	23,8	-0,7	
Balansomslutning, Mkr	3276,9	2 766,7	1 197,9	42,7	
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Eget kapital per aktie, kr	16,9	15,5	13,0	14,7	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid årets slut.
Långsiktigt substansvärde	17,7	16,0	13,4	14,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och räntederivat enligt balansräkningen i förhållande till utestående aktier vid årets utgång.
Resultat per aktie, kr	1,4	2,4	3,6	-0,5	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,1	0,7	1,7	-0,2	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	42,2	1,5	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	49,5	6,6	1,5	

# 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 4 Mdkr före årsskiftet 2018
- 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	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec
<b>Fastigheternas redovisade värde, Mkr</b>			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 136,6	2 491,4
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>			
Resultat före skatt, Mkr	RR	120,6	148,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	29,0	11,3
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	42,7	114,5
<b>Justerat resultat före skatt, Mkr</b>		<b>106,9</b>	<b>45,4</b>
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,7	4,0
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	98,3	116,4
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 170,8	835,8
Avkastning på eget kapital, %		8,4%	13,9%
<b>Soliditet, %</b>			
Eget kapital, Mkr	BR	1 219,9	1 121,6
Balansomslutning, Mkr	BR	3 276,9	2 766,7
Soliditet, %		37,2%	40,5%





## 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 aktivt valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 204 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på drygt 3,1 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 sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

---

### Huvudkontor

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

### Lokalkontor

Brinova - Landskrona  
Östergatan 29  
261 34 Landskrona

Brinova - Kristianstad  
Björkhemsvägen 15D  
291 54 Kristianstad

Brinova - Karlskrona  
Drottninggatan 38  
371 32 Karlskrona

Brinova - Eslöv  
Malmgatan 1 B  
241 30 Eslöv