

Årsredovisning
2018

 **Brinova**
Lokala värden

Med boendet i centrum

Brinova fokuserar på hyresbostäder
och samhällsfastigheter i södra Sverige



Kallelse

Årsstämma

Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 2 maj klockan 15:00 på bolagets huvudkontor, 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 torsdagen den 25 april, dels anmäla sig till årsstämman senast torsdagen den 25 april via e-post till 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.

På omslaget:

Brinovas bostadsfastighet Trehörningen 15 i Kävlinge är med sina 9 våningar ortens högsta hus. Fastigheten omfattar tre centralt placerade byggnader med totalt 46 hyreslägenheter och ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter. Fastigheten har ett underjordiskt garage samt en takterrass som samtliga hyresgäster har tillgång till. Bostäderna stod klara för inflyttning hösten 2018. Lägenheternas storlek varierar mellan cirka 51 och 111 kvadratmeter fördelade på två, tre eller fyra rum. Alla lägenheter är utrustade med disk- och tvättmaskin samt torktumlare.

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

Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats www.brinova.se den 21 mars 2019. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 31-47. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 50-78 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2017 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 och andra faktorer. För finansiella definitioner, se sidan 92.

Innehåll

INLEDNING

Kallelse till årsstämma	Flik
Brinova i korthet	2
Året i korthet	3
VD har ordet	4-5
Verksamheten i sammandrag 2016-2018	6-7

DELMARKNADER

Hyresmarknad	9-11
Delmarknader	12-14

AFFÄRSMODELLEN

Affärsmodell	16-17
Projektutveckling	18-19
Förvärv	20
Egen förvaltning	21
VD om Brinovas ansvar	23
Hållbar utveckling	24-27
Mål och strategier	28-29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten	31-34
Fastighetsvärdering	35
Väsentliga händelser	36-37
Räntebärande skulder	38-39
Aktie och ägare	40-41
Riskhantering	42-46
Resultatdisposition	47

FINANSIELLA RAPPORTER

Innehåll	49
Finansiella rapporter	50-55
Noter	56-78
Påteckning	78

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse	79-83
---------------------	-------

BOLAGSSTYRNING

Ordförandens kommentar	85
Bolagsstyrningsrapport	86-89
Styrelse och ledning	90-91
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	91

ÖVERSIKTER

Flerårsöversikt och definitioner	92
Härledning av nyckeltal	93
Fastighetsförteckning	95 + utvik
Följ Brinova året om och adresser	Flik

Attraktiva bostäder på växande orter

Brinova erbjuder företrädesvis bostäder och samhällsfastigheter som i huvudsak är belägna på nio utvalda växande orter i södra Sverige. På dessa orter är Brinova en aktiv och betydande aktör och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Den geografiska bredden ger Brinova en unik position som gör bolaget attraktivt för den som söker en bostad i södra Sverige. Affärsmodellen som skapar stabila kassaflöden vilka investeras i fortsatt värdetillväxt gör Brinova till en attraktiv placering.

Brinova utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige. Fastigheterna är belägna på utvalda växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till södra Sveriges större städer. Orter som kombinerar närheten till fler arbetstillfällen med attraktiva boendemiljöer som ofta också kan erbjuda ett mer prisvärt boende. På de flesta av orterna där Brinova verkar är bolaget en betydande fastighetsägare.

Den lokala värden skapar intressentvärden. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn. Samt inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka. På så sätt kan Brinova såväl vårda som ytterligare förbättra relationerna med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen. Bolaget kan också erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt boende samtidigt som fastighetsbeståndet kan utvecklas. Det är grunden för värdeskapandet som ger möjligheter att skapa aktieägarvärde genom en minskad nettoskuld, lämnade utdelningar eller tillväxt.

Utdelningspolicy och utdelning

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet. Styrelsen föreslår därför stämman att ingen utdelning lämnas för 2018. På så sätt kan bolaget fortsätta bygga upp ett långsiktigt hållbart substansvärde som sedan utgången av 2016 ökat med 23,4 procent. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, när bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

BOSTÄDER FÖR ALLA

Boende går som en röd tråd genom Brinovas fastighetsbestånd. Förutom cirka 1 000 befintliga lägenheter och ytterligare 175 i produktion har Brinova inom sitt andra fokusområde samhällsfastigheter specialiserat sig på särskilda boenden som anpassats för exempelvis äldre med stort behov av omsorg eller andra särskilda behov så kallat LSS-boende. För närvarande förvaltar Brinova 229 lägenheter för särskilt boende på 7 orter i södra Sverige.

Gemensamt för alla Brinovas lägenheter är att de är lokaliserade i eller i anslutning till viktigare tätorter. I närheten av goda kommunikationer så att man lätt kan nå arbete, utökad

Fyra skäl för en investering i Brinova
Brinovas B-aktie är sedan den 27 september 2018 noterad på Nasdaq Stockholms Small-Cap lista. Aktien erbjuder ett ägande i ett bolag med:

1. En attraktiv växande portfölj av fastigheter med fokus på bostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden.
➤ Läs mer på sidan 16.
2. Väl definierade finansiella mål som tydligt visar bolagets ambitioner och riktning.
➤ Läs mer på sidorna 28-29.
3. En klar vision och tydliga strategier som bygger på:
 - Tillväxt för att skapa skal fördelar i alla processer.
 - Fokus på bostäder och samhällsfastigheter belägna på växande orter i södra Sverige.
 - Kvalitativ och effektiv förvaltning med egna medarbetare som stärker relationerna med beslutsfattare och hyresgäster samt säkerställer såväl en sund överskottsgrad som fastigheternas värdeutveckling.
 - Finansiell stabilitet som gör det möjligt att aktivt utveckla verksamheten.
 - Organisatorisk kapacitet att förverkliga intentionerna.
➤ Läs mer på sidorna 28-29.
4. En tydlig och stabil positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget.
➤ Läs mer på sidan 31.

service, shopping samt restauranger och nöjen. När Brinova bygger ut sin bostadsportfölj är en egen utveckling prioriterat. Det ger bolaget de bästa möjligheterna att utforma moderna, attraktiva och energieffektiva bostäder. Brinova erbjuder också centralt belägna äldre hus med charm, för de som gillar det. Alla boenden karaktäriseras förutom läget av hög funktionsstandard vad avser bad, tvätt, matlagning samt attraktiva materialval på golv, väggar och inredning. De är oftast också väl utrustade vad avser uteplatser, parkering och gemensamma ytor.

Fortsatt tillväxt

2018 blev ännu ett bra år för Brinova som fortsatte växa. Målet för fastighetsportföljens storlek infriades, givet att under 2018 gjorda förvärv som tillträds först under 2019 räknas in. Förvaltningsresultatet fortsatte utvecklas positivt.

Året i siffror

+20% Fastighetsportföljens värde ökade, efter en aktiv projektutveckling till ett samlat värde av 221,2 Mkr och förvärv om 348,0 Mkr till 3 759,2 Mkr.

+21% Hyresintäkterna ökade till 246,4 Mkr som en effekt av nyuthyrningar, förvärv och färdigställda projekt.

+21% Förvaltningsresultatet, som princip utgör det löpandet kassaflödet, ökade till 94,5 Mkr, i huvudsak som en följd av det förbättrade driftöverskottet. Exklusive kostnader för byte av noteringslista, ökade förvaltningsresultatet med 25 procent till 97,7 Mkr.

+19% Årets resultat ökade till 116,7 Mkr. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet ökade, jämfört med 2017, med 16,2 Mkr medan värdeförändringarna i derivat var 10 Mkr lägre.

+18% Resultat per aktie, före och efter utspädning, ökade till 1,61 kronor. Det egna kapitalet per aktie ökade med drygt 9 procent.

Koncernen i siffror	2018	2017	Förändring, %
Fastighetsvärde, Mkr	3 759,2	3 136,6	20
Hyresintäkter, Mkr	246,4	202,9	21
Driftöverskott, Mkr	157,1	124,0	27
Överskottsgrad, %	63,8	61,1	4
Uthyrningsgrad, %	92,6	92,1	1
Förvaltningsresultat, Mkr	94,5	77,8	21
Periodens totalresultat, Mkr	116,7	98,3	19
Avkastning på eget kapital, %	9,1	8,4	8
Soliditet, %	34,4	37,2	-8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,61	1,36	18
Eget kapital per aktie, kr	18,5	16,9	9

Några väsentliga händelser under året



Brinova ökade under 2018 bostadsbeståndet med 80 lägenheter.



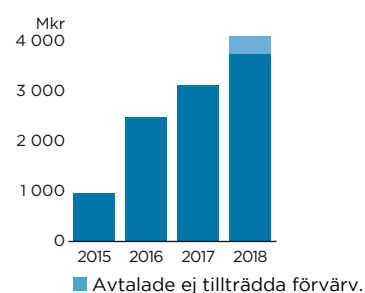
Brinova förvärvade inom ramen för den ökade fokuseringen på segmentet särskilda boenden på utvalda orter cirka 7 500 kvadratmeter samhällsfastigheter.



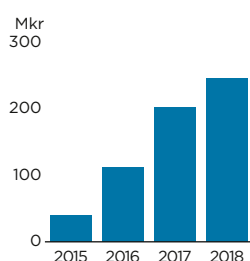
Brinovas B-aktie handlas sedan den 27 september på Nasdaq Stockholms Small-Cap lista.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidorna 36-37.

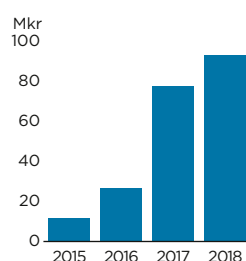
Fastighetsportföljens utveckling



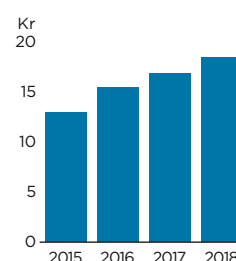
Hyresintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Eget kapital per aktie



Fortsatt tillväxt och resultatförbättringar enligt plan

När jag summerar vårt fjärde verksamhetsår kan jag konstatera att 2018 blev vårt bästa år. Vi gläds över förbättrade nyckeltal som uthyrningsgraden som under året ökade till 93 procent och överskottsgraden som ökade till 64 procent. Vi redovisar också ett förbättrat förvaltningsresultat som är det högsta och bästa i vår historia.

Vi har också lyckats infria de finansiella mål som vi satte upp 2016: En fastighetsportfölj på 4 Mdkr, givet att vi räknar in förvärv gjorda under 2018 som vi tillträder 2019. Räntetäckningsgraden har tack vare vår förbättrade överskottsgrad och ett aktivt arbete med finansieringen stadigt legat över målsatta 1,75 gånger. Avkastningen på det egna kapitalet som för året uppgår till 9,1 procent överträffar det finansiella målet med god marginal.

» Vi har lyckats infria de finansiella mål som vi satte upp 2016.

Ny affärsplan med reviderade mål

Vi ska fortsätta växa lönsamt och antog under 2018 en ny affärsplan för perioden 2019–2021. Vårt nya tillväxtmål har vi satt till: Ett fastighetsvärde överstigande 6 Mdkr senast utgången av 2021. Vi tydliggör också vårt fokus på projektutveckling genom att stipulera ett operationellt mål om att 30 procent av tillväxten vid periodens slut ska ha kommit från egen projektutveckling. Vidare tydliggör vi vårt fokus på bostäder och samhällsfastigheter, framförallt inom bostadssegmentet. Vi stipulerar att dessa, vid planeringsperiodens slut, ska uppgå till minst 85 procent av fastighetsportföljens värde. Våra finansiella mål för lönsamhet och finansiell stabilitet ligger kvar: Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger och avkastningen på det egna kapitalet 7 procent utöver riskfri ränta. Allt under en finansiell kontroll definierad som en soliditet som över tid inte ska understiga 30 procent.

Goda förutsättningar att infria målen

Vi ser också att vi har goda förutsättningar att nå våra mål: *Vår fokusering på boende, som vi stramat upp ytterligare under året.*

Vi ser en växande efterfrågan på bostäder, ett område som vi kan väl och som är basen i vår verksamhet. Det är också därför

vi prioriterar särskilda boenden, inklusive LSS-boenden, inom segmentet samhällsfastigheter som i övrigt också inbegriper lokaler för vård, utbildning, fritid och förvaltning. Under året har vi genom förvärv och inte minst projektutveckling ökat vår bostadsportfölj med 105 lägenheter varav 25 kan betecknas som särskilda boenden. Vi arbetar enbart med hyresbostäder som inte drabbats av den turbulens som bolag som huvudsakligen arbetar med bostadsrätter fått vidkänna.

» Vi arbetar enbart med hyresbostäder som inte drabbats av den turbulens som bolag som huvudsakligen arbetar med bostadsrätter fått vidkänna.

Vår egen projektutveckling som vi stärkt och intensifierat.

Det ger oss de största möjligheterna för att kunna leverera bra bostadslösningar till gagn för såväl hyresgäster som de kommuner vi samarbetar med. Projektutveckling ger i dagens marknad också Brinova och ägarna den bästa avkastningen. Under 2018 har vi färdigställt en förskola i Helsingborg, med plats för cirka 100 elever och 46 bostäder samt ett LSS-boende med 6 bostäder i Kävlinge. Under 2019 räknar vi med att bli klara med den nya arenan i Karlskrona, 10 nya hyreslägenheter i Vellinge samt 60 i Kristianstad. Vi räknar också med att under 2019 starta upp några av de projektmöjligheter vi har om totalt cirka 200 lägenheter. Även framgent kommer vi att fortsätta identifiera och arbeta fram fler bygggrätter för bostäder. Vi har också genomfört flera strategiska affärer som stärker vår position och närvaro på utvalda orter. Bland annat i Helsingborg med omnejd där vi förvärvade två projekt med totalt 105 lägenheter som är under produktion och som vi tillträder när de är klara för inflyttning under 2019.

Vårt fokus på utvalda växande orter i södra Sveriges större eller mellanstora orter.

Orter med goda möjligheter för service, fritid och rekreation och goda kommunikationer som gör det lätt att nå större befolkningscentra där fler arbetstillfällen ges. Orter där människor kan bo bättre till en rimligare kostnad. Som också erbjuder oss bättre möjligheter för en attraktiv direktavkastning.

Vår aktiva förvaltning med egna medarbetare på de orter vi verkar.

Genom att ständigt vara tillgängliga för våra hyresgäster och lokala beslutsfattare kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Likaså kan uppkomna affärsmöjligheter effektivt tas tillvara. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att Brinova på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling genom att utveckla attraktiva bostäder samt lokaler för till exempel utbildning, vård och fritid. Den närhet till våra hus som vår lokala närvaro ger underlättar också underhållet av våra fastigheter. Brister och skador kan snabbt och kostnadseffektivt åtgärdas innan några större problem uppstår. På så sätt säkerställer vi såväl nöjda hyresgäster som en attraktiv överskottsgrad för bolaget. Samtidigt som vi ges goda möjligheter att utveckla vårt bestånd och att växa. Det är mot bakgrund av detta som vi bland annat öppnat ett boendekontor i Oxie, inför utvecklingen av Oxie centrum.

Vi ska heller inte förglömma vårt ökade fokus på hållbarhetsfrågorna.

Genom en kontinuerlig översyn av fastigheterna sänker vi inte bara kostnaderna, utan även vår miljöpåverkan. Vi har nu en ambition att i dagens fastighetsbestånd uppnå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019 och därefter sänka den med ytterligare 10 procent vid utgången av 2021.

Tydligare aktiefokus

De resultat vi rapporterar och att vi levererar på våra finansiella mål tycker jag visar att vi är på rätt väg. Tillsammans med vår personella såväl som finansiella kapacitet ger det oss goda förutsättningar för en fortsatt

» Tillsammans med vår personella såväl som finansiella kapacitet ger det oss goda förutsättningar för en fortsatt lönsam tillväxt och fortsatt värdetillväxt i aktien.

lönsam tillväxt och fortsatt värdetillväxt i aktien. En bra verksamhet ska också ha en bra aktie. Det är bland annat mot den bakgrunden man ska se att vår aktie nu handlas på Stockholm Nasdaq's huvudlista. Liksom den långsiktiga målsättningen att lämna utdelning till aktieägarna med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, när bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Vi gläds över vår utveckling under det gångna året och såväl jag som alla medarbetare ser framtiden an med tillförsikt.

Helsingborg i mars 2019

Per Johansson, VD



Verksamheten i sammandrag mål och utfall 2016-2018

Syftet med Brinovas verksamhet är att skapa värden för sina intressenter genom en effektiv och ansvarsfull användning av begränsade resurser. För det har bolaget löpande planeringscykler med tydliga mål för att följa upp aktiviteter och utfall.

Intressenter



Kunder

Brinova hanterar andra människors bostäder och arbetsplatser. Det kräver att bolaget agerar ansvarsfullt, förtroendeskapande och snabbt för att möta hyresgästernas och samarbetspartner-

nas behov och utmaningar. Bolagets framgång mäts i operationella mål som uthyrningsgrad och överskottsgrad.

Utfallet på bland annat dessa redovisas till höger.



Samhälle

Bolagets ambition är att vara samtalspartner och rådgivare till kommunerna i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden kan utvecklas. På så sätt bidrar Brinova med specialistkunskap inom bostäder och samhällsfastigheter och tar en aktiv del i samhällsutvecklingen.

Utfall:

Brinova arbetar redan idag tillsammans med flera kommuner i södra Sverige och bidrar till stadsutvecklingen. Som exempel kan nämnas uppförandet av Karlskrona nya arena med plats för 2 500 åskådare. Det blir en viktig destination i staden. Bolaget arbetar också intensivt med att skapa ett levande och attraktivt centrum i Landskrona, för att därigenom skapa långsiktiga förutsättningar för bra service, handel, restauranger och kaféer.



Miljö

Brinova har en miljö- och hållbarhetspolicy som löpande följs upp för att säkra en hållbar utveckling. Den interna miljöpolicyen reglerar bolagets processer inom utveckling, förvaltning och administration. Fastigheternas energiförbrukning är den enskilda parametern som har störst inverkan på miljön. Brinova har ett uttalat mål att sänka energiförbrukningen i sina fastigheter med upp till 20 procent 2019. Ett mål som för övrigt bolaget stärkt i anslutning till en ny affärsplan för 2019-2021.

Utfall:

Brinova inventerar löpande sina fastigheter för att initiera energieffektiviserande åtgärder såsom förbättrade kyl- och värmesystem, bättre energistyrning och behovsstyrd belysning. All inköpt el är också grön. Bolaget, som dessutom har börjat använda solenergi, genomförde under 2018 mer än femton energibesparingsprojekt. Merparten av alla bolagets fastigheter har också kopplats upp mot bolagets driftskontor. På så sätt kan energianläggningarnas status och förbrukning övervakas och styras på distans i realtid. Det minskar miljöbelastningen liksom driftskostnaderna. Dessutom har Brinova börjat teckna gröna hyresavtal.

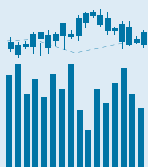


Medarbetare och underleverantörer

Kunniga och engagerade medarbetare är kärnan i Brinovas erbjudande. Jämlikhet och mångfald är en viktig framgångsfaktor. Därför är också medarbetarnas utveckling en tydlig prioritering. Brinova bygger också långsiktiga och hållbara relationer med sina leverantörer på vilka bolaget ställer samma krav på uppförande som de egna medarbetarna.

Utfall:

Under 2018 har Brinova bland annat haft gemensamma utbildningar med samtliga medarbetare inom HLR, kundvård och GDPR. Bolaget har också gått igenom uppförandekoden och samtliga policyer med alla medarbetare. Även arbetsmiljöarbetet har behandlats systematiskt i syfte att säkerställa en bra, trygg och säker arbetsmiljö.



Kapitalmarknad

För att på bästa sätt kunna finansiera verksamheten är Brinova sedan hösten 2016 noterat på Stockholmsbörsen, och från och med den 27 september 2018 på börsens huvudlista. Det ställer krav på en ansvarsfull styrning och en tydlig samt transparent rapportering av verksamheten. En

verksamhet som såväl kreditmarknad som alla andra intressenter kan följa genom ett antal operationella mål varav en del kommuniceras. Dessa operationella mål som sammanfattas i fyra finansiella mål utgör styrelsens primära styrmedel. Utfallet redovisas till höger.

Finansiella mål

Tillväxt

Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. På så sätt stärker bolaget sina positioner på utvalda marknader. Målet var en fastighetsportfölj om 4 Mdkr före årsskiftet 2018.

Utfall

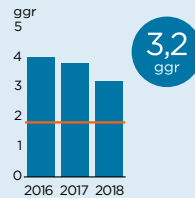


Kommentar

Fastighetsportföljens värde ökade under 2018 med 20 procent till cirka 3,8 Mdkr. Det är i nivå med tillväxtmålet för planeringsperioden 2016-2018: En fastighetsportfölj på minst 4 Mdkr vilket uppnåddes givet att gjorda förvärv till ett värde av 298 Mkr som tillträds först under 2019 räknas in.

Räntetäckningsgrad

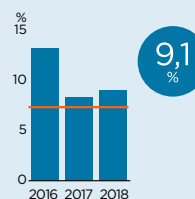
Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.



Räntetäckningsgraden ligger över målet. Den under 2018, jämfört med 2017, något lägre nivån 3,2 gånger, har primärt sin förklaring i ökad projektutveckling och ökade räntenivåer.

Avkastning på eget kapital

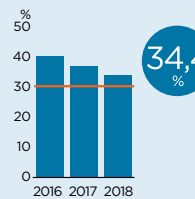
Målet minst riskfri ränta plus 7 procent är satt för att vid varje tid vara relevant för att skapa en rimlig avkastning samtidigt med en för verksamheten väl avvägd finansiering.



Avkastningen på det egna kapitalet 9,1 procent överträffar målet. Bakom den högre nivån jämfört med 2017 ligger det förbättrade förvaltningsresultatet och en ökad kapitaleffektivitet samt en något högre skuldsättning.

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 låg i nivå med målet hade på balansdagen 2018, jämfört med 2017, minskat något. Det är primärt ett resultat av gjorda förvärv som ökat balansomslutningen och en ökad belåningsgrad.

Operativa mål

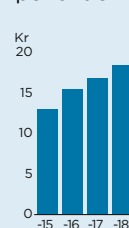
Årlig tillväxt i egna projekt	Genomsnittlig direktavkastning		Uthyrningsgrad	Överskottsgrad	Belåningsgrad, långsiktigt
>150 Mkr	Förvärv: +3,0%	Nyproduktion: +3,5%	>90%	>60%	<65%
Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
2018: 221,2	2018: 4,9	2018: 6,4	2018: 92,6	2018: 63,8	2018: 61,1
2017: 162,8	2017: 6,0	2017: -	2017: 92,1	2017: 61,1	2017: 59,5
2016: 106,1	2016: 4,9	2016: -	2016: 89,5	2016: 54,6	2016: 60,3

Aktien

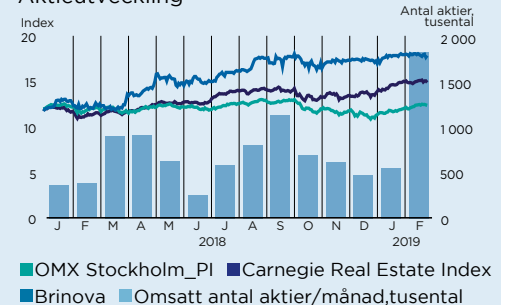
Brinova prioriterar tillväxt och därför beslutade stämman att ingen utdelning skulle lämnas för 2017. Långsiktigt substansvärde har ökat med 11,3 procent under 2018. För hela planeringsperioden, 2016-2018 är ökningen 23,4 procent.

Kursen för Brinovas B-aktie ökade under 2018 med cirka 45 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under samma period med cirka 13 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med cirka 8 procent. Med anledning av bolagets fortsatta prioritering av tillväxt föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2018. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019-2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Eget kapital per aktie



Aktieutveckling



MARKNADEN

An aerial photograph showing a large school complex in the foreground, consisting of several long, yellow buildings with brown roofs. The school is surrounded by green lawns, trees, and a playground. In the background, there is a dense residential area with many houses and trees. The sky is clear and blue.

Dannemannen 33, 36 och 37 i Eslöv är ett utvecklingsområde där Brinova påbörjat planarbetet i samverkan med kommunen för att förtäta området med mer bostäder.

Fortsatt stark hyresbostadsmarknad

En fortsatt stark ekonomi och en ökande urban befolkning fortsätter driva en hög efterfrågan på bostäder i och omkring tätorterna. Det är i sin tur grunden för en fortsatt god efterfrågan på samhällsfastigheter. Tillsammans med en fortsatt expansiv penningpolitik driver det utvecklingen på transaktionsmarknaderna.

Brinovas marknad drivs primärt av en ökad befolknings efterfrågan på bostäder och de disponibla inkomsterna. 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 som tenderar bli allt äldre och utbyggnaden av välfärdssamhället driver också efterfrågan på samhällsfastigheter i de växande orterna, inte minst för boende. Efterfrågan på såväl bostäder som lokaler för vård och omsorg, hälsa och fritid tillsammans med det allmänekonomiska läget och kapitalmarknadernas utveckling driver också transaktionsmarknaden. Liksom, från tid till annan, olika politiska beslut.

Högkonjunkturen på väg att mattas av
Den svenska ekonomin är, enligt Konjunkturinstitutets decemberprognos 2018, på väg in i en avmattningsfas. Även om högkonjunkturen förväntas bestå de kommande två åren. Svensk BNP, som Konjunkturinstitutet beräknar växa med 2,2 procent för hela 2018, föll med 0,2 procent det tredje kvartalet. Ett resultat av att såväl bostadsinvesteringarna som hushållens konsumtion minskade. Det fjärde kvartalet 2018 förväntar institutet sig en rekyll i hushållens konsumtion, med en återhämtning till 0,6 procent.

Arbetsmarknaden är fortsatt stark men sysselsättningen förväntas öka långsammare framöver.

Tillsammans med sänkta skatter och ökade transfereeringar har hushållens reala disponibla inkomster under 2018 utvecklats i normal takt, trots en dämpad löneökningstakt. Hushållens konfidensindikator föll emellertid under året och var i december något under sitt historiska medelvärde. Det finns en rad möjliga förklaringar till den minskade tillförsikten, exempelvis fallande tillgångspriser, förväntningar om räntehöjningar och ökad osäkerhet till följd av en komplicerad regeringsbildning. Förutsättningarna för hushållen att öka konsumtionen är trots allt goda. Beslutade skattesänkningar bidrar till att de reala disponibla inkomsterna förväntas fortsätta att öka i god takt 2019, trots att sysselsättningstillväxten då bromsar in. Sammantaget bedöms hushållen öka sin konsumtion ungefär i takt med inkomsterna 2019.

Svenska exportföretag som gynnas av den svaga kronan är sedan ett bra tag tillbaka mycket nöjda med efterfrågeläget enligt Konjunkturinstitutet. Efter en inbromsning 2018

BOSTÄDER - UPPLÅTELSE

I Sverige finns primärt upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Brinova arbetar uteslutande med hyresrätter. 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.

bedöms den svenska exporten öka något snabbare 2019, trots de kapacitetsbegränsningar som börjat göra sig gällande.

Investeringarna har gett stora bidrag till efterfrågetillväxten de senaste åren och investeringsnivåerna är nu höga i delar av näringslivet. Tillsammans med stor brist på arbetskraft, ökad osäkerhet om den framtida ekonomiska utvecklingen och ett fortsatt fall i bostadsinvesteringarna gör detta att investeringarna, enligt Konjunkturinstitutet, totalt sett förväntas minska något 2019.

Konjunkturuppgången i Sverige drevs bland annat av en stor efterfrågan på nya bostäder och bostadsinvesteringarna steg till historiskt höga nivåer i början av 2018. Sedan dess har

bostadsinvesteringarna minskat delvis som en följd av att priserna på bostäder föll under hösten 2017 och inledningen av 2018. Prisfallet har bidragit till att antalet påbörjade lägenheter har gått ner markant och bostadsinvesteringarna kommer därmed att fortsätta att minska 2019. Sammantaget innebär detta att toppen på investeringskonjunkturen är passerad. Investeringarna gav 2018 ett relativt stort bidrag till efterfrågetillväxten, men 2019 förväntas investeringarna i stället ge en återhållande effekt.

Fortsatt låga räntor som förväntas stiga
Riksbanken bedömde vid sitt möte i december 2018 konjunkturen som stark och att inflationen ska ligga nära inflationsmålet framöver. I takt med att inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2 procent bedömde Riksbanken att behovet av en mycket expansiv penningpolitik minskat något. Därför beslutade man att höja reporäntan och aviserade att en ny höjning sannolikt kommer att ske under andra halvåret 2019. Riksbanken bedömde dock penningpolitiken som fortsatt expansiv som även framgent kommer att ge stöd åt konjunkturen.

En ökande befolkning dras mot tätorter

Under första halvåret 2018 ökade Sveriges befolkning med 51 282 personer till 10 171 524 personer. Invandringsöverskottet stod för fyra femtedelar av folkökningen.

Enligt statistik från SCB förväntas folkmängden i Sverige att öka med omkring 1,5 procent per år de närmsta åren. Det är historiskt sett en mycket hög nivå som tidigare bara förekommit några enstaka år på 1800-talet. Folkmängden beräknas öka i alla åldersklasser mellan 0 till 80 år, förutom i åldrarna 19–24 år. Cirka 85 procent av Sveriges befolkning bor 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.

Bostadsbrist i Sverige

Att det behövs fler bostäder i Sverige, drivet av en ökande befolkning, är väl känt. Många saknar också bostad eller bor under förhållanden som inte är önskvärda. Till exempel ungdomar som bor kvar hos sina föräldrar trots en önskan om eget hushåll samt andra som bor trångt som en nödlösning. Efterfrågan utgår dock 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 för bostadsrätter, även om de under året börjat stagnera. Samtidigt har köerna för att få en hyresrätt förblivit långa.

Boverkets prognos juni 2018 som uppdaterats med nya befolkningssiffror från Statistiska centralbyrån visar att det i snitt behövs 67 000 nya bostäder varje år fram till 2025. Det är i stort sett samma behov som prognosen visade 2017. Boverket uppger vidare i sin prognos att byggtakten i riket behöver vara högre de närmaste åren än vad man tidigare räknat med.

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.

Det är ett resultat av att befolkningen de närmaste åren förväntas växa snabbare än förväntat, men också för att kompensera för tidigare byggunderskott. Boverket räknar med att 90 000 bostäder kan behöva byggas varje år fram till 2020, för att därefter avta till 50 000 per år fram till 2025.

Boverkets bedömer också att den snabba ökningen av bostadsbyggandet bröts vid halvårsskiftet 2017 och att det i riket som helhet minskade under 2018. Under 2017 påbörjades preliminärt knappt 68 000 bostäder inräknat ett nettotillskott genom ombyggnad, vilket var 7 procent fler än 2016. Signaler om en minskad försäljning av nyproducerade bostadsrätter och en inbromsning i byggloven gör att Boverkets prognos för bostadsbyggandet skrevs ner. 2018 förväntas cirka 60 000 bostäder påbörjas genom nybyggnad och ombyggnad. Det är en minskning med 11 procent jämfört med år 2017. Boverket gjorde i sin prognos antagandet att antalet påbörjade bostäder blir, jämfört med 2018, oförändrat 2019.

Hyresrätten behövs

Hyresrätten, som behövs i olika skeden i livet, har stor betydelse på bostadsmarknaden och attraktiviteten ökar. Idag råder bostadsbrist i flertalet av landets kommuner. Värst är problemet i storstadsregionerna där bristen på hyresrätter har blivit en allvarlig hämsko på utveckling och tillväxt. Företag har svårt att rekrytera, studenter tvingas tacka nej till utbildningsplatser och trångboddheten ökar. På landsbygden ser utmaningarna annorlunda ut, men även här finns det ett behov av att bygga nytt, inte minst för att tillgången på hyresrätter stärker kommunen i konkurrensen om arbetstillfällena.

Det synliggör behovet av dialoger mellan kommunerna kring bostadsförsörjningsplanering eftersom behov som uppstår i en kommun måste tillgodoses i en annan kommun.

För få tillgängliga bostäder för äldre

Även om andelen äldre ökar så är det särskilt ökningen av de allra äldsta som påverkar behovet av särskilda bostäder för äldre. Det saknas idag bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov. Det finns brister i tillgänglighet inom det ordinarie bostadsbeståndet och ett antal kommuner saknar platser i särskilt boende. Många kommuner saknar även en plan för hur de ska tillgodose äldres behov av förändrat boende. Det dåliga utbudet innebär en inlåsnings effekt för de som vill flytta, men som inte har möjlighet till detta, eftersom inga alternativ finns.



Befolkningen ökar i Skåne

Under 2017 var Skånes befolkningsökning fortsatt stor. Totalt ökade befolkningen med 20 124 individer vilket innebär att Skåne totalt hade 1 344 689 invånare vid årsskiftet 2017/2018. Totalt ökade sydvästra Skåne med nästan 11 800 individer och nordvästra Skåne med

5 370 vilket motsvarar 59 respektive 27 procent av Skånes befolkningsökning 2017. De flesta av Skånes kommuner, utom två stycken, hade en befolkningsökning år 2017. De största kommunerna står även 2017 för den största befolkningsökningen.

I Blekinge som under perioden 2014–2017, enligt Ekonomifakta ökade sin befolkning med 3,2 procent ökade Karlshamn med 3,6 procent

Bostadsunderskottet i Skåne består

2017 var året då byggnationen i Skåne kom upp i det beräknade årliga behovet av bostäder om cirka 7 000 bostäder. Då byggdes det fler bostäder än tidigare år. Det byggdes också i alla kommuner i Skåne. Trots detta står fler medborgare utanför bostadsmarknaden än tidigare år. Marknaden levererar så mycket det går men produktionen begränsas av bristen på byggarbetskraft. Kommunernas skattning av bostadsbyggnandet för 2018 och 2019 visar inte på någon nedåtgående trend. Betraktar man första kvartalet 2018 och jämför med samma period 2017 så har lika många bostäder påbörjats i Skåne, även om det skedde en inbromsning i Stormalmö under det första kvartalet.

Fortfarande råder underskott på bostäder i alla Skånes kommuner. Endast fem kommuner anger liksom 2017 att bostadsmarknaden är i balans i kommunen som helhet. Många kommuner har bostadsbrist i samtliga tätorter och inte enbart i centralorten. En obalans som förväntas fortsätta. Totalt spår 26 av 33 skånska kommuner ett underskott på bostäder i kommunen som helhet 2020. Situationen är fortfarande ansträngd för grupper som har det svårt på bostadsmarknaden. Det gäller till exempel unga, nyanlända och äldre som vill flytta till en mer tillgänglig bostad.

Behovet av samhällsfastigheter växer med befolkningen

Segmentet samhällsfastigheter karakteriseras av stabil avkastning i relation till risk. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärda och det är vanligt med långa avtal på fem till femton år, vilket kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där en vanlig löptid är tre till fem år. Samhällsfastigheter som investeringsobjekt är sedan några år tillbaka därför ett väletablerat segment med en väl fungerande marknad. Den kraftiga värdeökningen har gjort samhällsfastigheter till ett allt intressantare segment att investera i.

Samhällsfastigheternas andel av transaktionsvolymen under det tredje kvartalet 2018 ligger på stabila 10 procent, vilket är en väldigt stark siffra som visar på det starka intresset för segmentet. Offentliga aktörer har emellertid ännu inte varit särskilt aktiva på transaktionsmarknaden i förhållande till marknadens storlek.

Efterfrågan på samhällsfastigheter och speciellt vårdboende kommer även att öka framöver med bakgrund av en ökande befolkning och en ökad medellivslängd hos både män och kvinnor. Tillväxten för 2018 väntas nå 2,5 procent, vilket kan jämföras med föregående år på 2,4 procent. Det sätter en väldig press på välfärden och dess finansiering.

Stor efterfrågan på särskilda boendeformer i Skåne

I september 2017 bodde drygt 8 700 personer 65 år eller äldre i permanenta särskilda boendeformer i Skåne. I Skåne uppger tretton kommuner underskott i utbudet av särskilt boende för äldre. Sju kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer att tillgodoses inom 2 år och tio kommuner uppger att behovet inte kommer att vara tillgodosett om 5 år.

Bostäder – en attraktiv investering

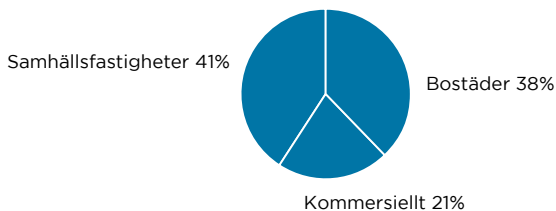
Under det tredje kvartalet 2018 uppgick bostadstransaktionsvolymen till 21,7 Mdkr. Det är en markant ökning jämfört med det andra kvartalet då volymen uppgick till 10,6 Mdkr. Ackumulerat per den sista september uppgick bostadstransaktionernas andel till 37 procent. Det är den högsta andelen sedan år 2000.

Marknaden för bostadsrätter har visat på en viss återhämtning men präglas fortfarande av en osäkerhet med överutbud och långa försäljningsprocesser. Investeringar i bostadshyreshus med en relativt låg risk är fortsatt intressant för långsiktiga investerare. Den svenska fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta segment och geografiska delmarknader. Det finns överlag fortsatt goda finansieringsmöjligheter, särskilt för de större aktörerna. Det låga ränteläget genererar inte enbart en fördelaktig finansiering utan leder också till att fastigheter alltjämt ses som en attraktiv investering ur ett risk- och direktavkastningsperspektiv. Direktavkastningskraven för samtliga segment bedöms nå sin botten under 2018 för att sedan sakta börja klättra uppåt under 2019.

Utvalda växande orter

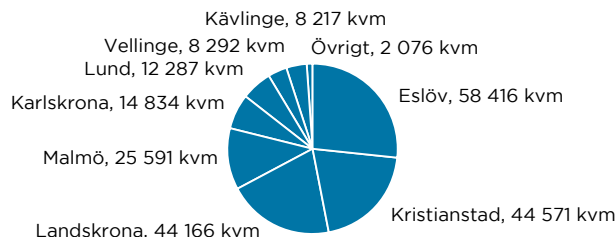


Bokfört värde, %



Totalt: 3 759,2 Mkr

Yta per ort, kvm



Total yta: 218 450 kvadratmeter

Brinovas marknad är en del av en större svensk fastighetsmarknad. Bolagets verksamhet är primärt fokuserad på bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är dessutom koncentrerad till södra Sverige, i en av Sveriges folkrikaste regioner – Öresundsregionen med cirka fyra miljoner invånare.

Blekinges och Skånes befolkning har vuxit med drygt fyra procent mellan 2015 och 2018, en tillväxt som förväntas fortsätta växa under de kommande åren. Tillväxten drivs bland annat av regionens, med svenska mått mätt, centrala placering i Europa, som förstärkts 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.

På utvalda orter i regionen fokuserar Brinova sin verksamhet. Utvalda eftersom de av olika skäl, såsom goda kommunikationer, är växande och förväntas fortsätta växa. Därigenom ökar efterfrågan på såväl bostäder som lokaler för samhällsservice.

Brinovas delmarknader i sammandrag

Kommun	Folk- mängd, 2018	Befolknings- utveckling, 2015-2018, %	Arbets- löshet, 2018	Arbets- löshet, förändring vs. 2017, %
Landskrona	45 775	4,1	12,5	-1,8
Eslöv	33 557	3,4	8,2	-0,3
Kävlinge	31 491	4,6	4,5	-0,1
Malmö	339 313	5,2	13,9	-0,8
Lund	122 948	5,2	6,3	0,1
Karlskrona	66 675	2,0	7,9	-0,6
Vellinge	36 499	5,3	4,0	0,0
Helsingborg	145 415	5,4	10,3	-0,4
Kristianstad	84 908	2,9	9,7	-0,7

Landskrona – Kustnära mellan regionens storstäder



Landskrona, strategiskt belägen vid kusten mellan de lätt nåbara städerna Malmö och Helsingborg, är en växande industristad med drygt 45 000 invånare. Staden växer med knappt 1,5 procent per år.

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, smäsklig och överblickbar lummig närmiljö. Landskronas gynnsamma geo-

grafiska läge med närheten till motorväg, djuphamn och järnväg gör orten attraktiv inte bara för boende, utan också för ett aktivt näringsliv inom, till exempel logistik, e-handel, industri och livsmedel. Bland de större företagen finns Haldex, Oatly, DSV, Trioplast och Assa Abloy.

Eslöv – I Skånes mitt



Eslöv som ligger naturskönt mitt i Skåne har cirka 33 000 invånare. Befolkningen ökar med drygt 1 procent per år. Orten som är en historisk knutpunkt för kommunikation ligger också nära Lunds forskningscentra.

Eslövs centrala läge, den utbyggda servicen och goda kommunikationer 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 med tåg längs södra stambanan eller med bil längs E22:an och väg 113. Med tåg nås Lund på under kvarten och Malmö under halvtimmen.

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.

Kävlinge – Nära till Skånes metropoler



Kävlinge är en strategiskt belägen kommun nära städer som Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Kommunen som har cirka 31 000 invånare växer starkt, med en prognos på nästan 38 000 invånare 2027.

Svenskt Näringsliv har rankat 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.

En stor del av befolkningen pendlar dagligen till de närliggande orterna för arbete och studier. Kävlinge har flera regelbundna tågförbindelser inom Skåne. Från Kävlinge till Malmö C tar det bara cirka 20 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 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 nästan 340 000 invånare, är även Skånes residensstad. Stadens befolkning har ökat i mer än 30 år i rad. Befolkningen är ung. Cirka 40 procent är under 30 år. Staden ingår i storstadsområdet Stormalmö med drygt 700 000 invånare och, tillsam-

mans med bland annat Köpenhamn, i Öresundsregionen.

Malmö erbjuder sina invånare en hög samhällsservice och en attraktiv miljö med betydande grönområden och ett utbyggt nöjesliv. Köpenhamn och dess internationella flygplats nås lätt under en halvtimme tack vare den fasta förbindelsen och den nya citytunneln.

Malmö är regionens främsta tillväxtcentrum. Den ekonomiska tillväxten är stark. Mycket tack vare en rad beslut som togs i mitten av 1990-talet. Till exempel etableringen av en högskola, som nu upphöjts till universitet, och den fasta Danmarksförbindelsen, vilka resulterade i en positiv vändning för Malmö.

Lund – Kunskapsstaden



Lund är en traditionsrik universitetsstad. Universitetet, som etablerades redan 1666, är Skandnaviens största med cirka 48 000 studerande. Staden är också attraktivt belägen i natursköna omgivningar. Trots närheten till Malmö erbjuder staden också väl utbyggd handel och ett antal nöjesetablissemang som restauranger, biografier och teatrar.

Lunds kommun har idag nästan 123 000 invånare. Befolkningstill-

växten har varit stabil under ett flertal år och 2025 förväntas kommunen passera 137 000 invånare.

De dominerande arbetsplatserna är universitetet och Region Skåne med Universitetssjukhuset. Det privata näringslivet är starkt teknik- och forskarorienterat. Många stora och välkända företag har sitt ursprung i Lund. Dit hör till exempel Tetra Pak, Alfa Laval, Gambro, Sony, Ericsson och QlikTech. Flera har en fortsatt

verksamhet i staden. I Lund ligger också Ideon som är Sveriges första forskningsby. Idag är cirka 400 företag verksamma i området. I direkt anslutning finns MAX IV, som färdigställdes 2016, en världsledande synkrotronljusläggning. Intill uppförs nu ESS, en materialforskningsanläggning som väntas locka 5 000 forskare per år vid full drift 2025.

Karlskrona – Porten mot öst



Karlskrona är Blekinges residensstad med, efter en genomsnittlig årlig tillväxt med knappt 1 000 personer, cirka 66 500 invånare. Staden präglas av sin marina historia, vilket också har gett staden dess karaktär med en 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 tät 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. Samt drygt 5 000 företag, däribland Ericsson AB, Saab, Kockums, Telenor, NKT och affärsnätverket Telecom City. Den senare är också knuten till Blekinge Tekniska Högskola som är en viktig del i stadens utbildningsväsen.

Vellinge – En av de attraktivaste pendlarkommunerna



Vellinge, som är centralort i Vellinge kommun, är belägen cirka 15 km söder om Malmö. Strax söder om centralorten ligger de internationellt kända badorterna Skanör och 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 drygt 36 000 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 nästan 300 invånare per år. År 2030 beräknas befolkningen i Vellinge kommun uppgå till cirka

45 000 personer. En ökning med cirka 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 grannkommuner, framförallt i Malmö.

Helsingborg – Strategiskt belägen vid Öresund



Helsingborgs befolkning ökade 2018, inte minst efter en inflyttning bland annat från utlandet, för femte året i rad. Befolkningen uppgår nu till drygt 145 000, vilket gör Helsingborg till den åttonde största staden i Sverige. Helsingborg är efter Malmö Skånes andra största tätort och ingår i Öresundsregionen. Staden ligger vid Öresunds smalaste del, där knappt 4 kilometer skiljer staden från Helsingör i Danmark. Platsen där Öresund är som smalast har gett staden en strategisk position

under lång tid. De många krigen mellan Sverige och Danmark på medeltiden gick hårt åt staden. Men sedan 1700-talet har staden levt i fred och på 1800-talet lyckades Helsingborg återhämta sig ordentligt. Helsingborg blev då en av Sveriges snabbast växande städer och en viktig hamn- och industristad. Industrin i Helsingborg domineras inte av några stora privata företag, utan av flera mindre. Många sysslar med handel och kommunikationer samt livsmedel, kemi och läkemedelsteknik.

Stadens goda läge intill hamnen, E6/E4, en utbyggd järnvägstrafik och närheten till flera internationella flygplatser gör det lätt att pendla. Det gör också att det finns flera åkeriföretag och distributionscentraler i staden. Helsingborg hamn är, efter Göteborgs, Sveriges största containerhamn och färjetrafiken är omfattande. Två rederier har färjetrafik över Öresund, varav det ena med avgångar dygnet runt.

Kristianstad – Nordöstra Skånes huvudstad



Kristianstad är centralort i Kristianstads kommun och Skånes fjärde största tätort med drygt 40 000 invånare av kommunens nästan 85 000 invånare. Sedan sekelskiftet har kommunens befolkning vuxit med cirka 25 procent. Befolkningstillväxten är driven av natursköna omgivningar som ger stora möjligheter till ett aktivt fritids- och friluftsliv, samt ett aktivt näringsliv. Staden är också lätt att

nå från hela Skåne och Blekinge tack vare goda kommunikationer innefattande såväl järnväg som ett utbyggt vägnät. Everöds flygplats strax utanför staden erbjuder också täta förbindelser med bland annat Stockholm.

Kristianstad är den svenska livsmedelsindustrins största centrum med över 3 500 personer 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, Central sjukhuset och Högskolan Kristianstad med flera.

AFFÄRSMODELLEN

Sånekulla 16 i Malmö är ett av Brinovas särskilda boenden, centralt belägen intill den välkända Ribersborgsstranden.



En affär baserad på hyresbostäder och samhällsfastigheter

Brinova utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten bedrivs på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Den kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn. Samt inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka. Ett starkt kassaflöde gör det möjligt att skapa aktieägarvärde; genom investeringar i fortsatt tillväxt, minskning av nettoskulden eller, när tillväxtmålen infriats, aktieutdelning.

Brinovas vision
Brinova har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter på utvalda attraktiva tillväxtorter. Den del av portföljen som är kategoriserad som kommersiella lokaler består huvudsakligen av lokaler belägna i bolagets bostadshus och samhällsfastigheter. Lokaler som primärt används för medborgarservice som till exempel arbetsförmedling, försäkringskassan, vård och friskvård.

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 hyresgästerna kan erbjudas ett attraktivt boende. Fokuseringen på utvalda orter gör det möjligt att tillhandahålla den aktiva servicen på ett kostnadseffektivt sätt.



Värdeskapandet

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna med en snabb och tillgänglig service. Som lokal värd med egen närvaro ges Brinova också de bästa möjligheterna att förvärva attraktiva fastigheter. Närheten till beslutsfattarna gör att bolaget kan identifiera projektmöjligheter och styra sina investeringar i fastighetsutveckling optimalt. Den gör det också möjligt att proaktivt underhålla fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndet

Förvaltning och utveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter är Brinovas huvudsakliga verksamhet. Bolaget har på balansdagen 73 fastigheter om totalt cirka 218 450 kvadrater uthyrbar yta till ett värde på cirka 3,8 Mdkr. I det ingår cirka 1 200 lägenheter som är färdiga eller som håller på att färdigställas. Tanken bakom fokuseringen på bostäder och samhällsfastigheter är att det råder en god efterfrågan och mycket låga vakansgrader.

➤ Läs mer på sidan 31.

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, vård, idrott, kultur och vårdboende som är ett av Brinova prioriterat segment.



Marknaden – utvalda tillväxtorter i södra Sverige
Brinova prioriterar orter med växande befolkning, drivet bland annat av goda kommunikationer till regionens största befolkningscentra där fler arbetstillfällen ges. Orter där människor kan bo mer prisvärt i en attraktiv miljö som kan erbjuda småskalighet, natur och kultur. På de orter där Brinova verkar är bolaget en aktiv aktör.

➤ Läs mer om marknaden på sidorna 9–14.

Affärsidén

Verksamheten präglas av att:

Vi tror på långsiktighet

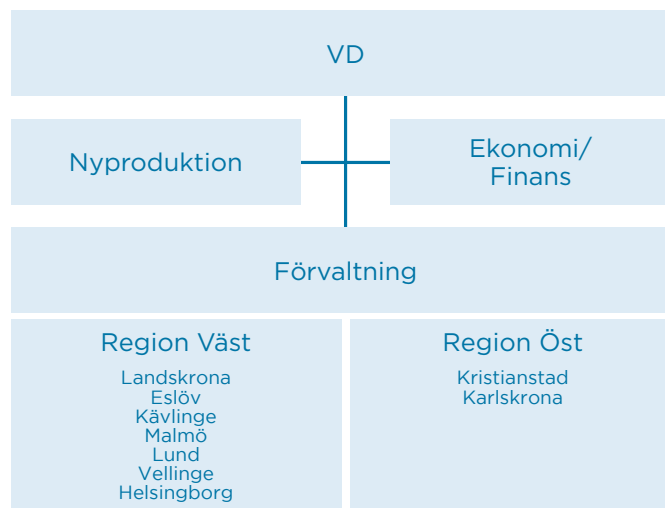
Därför gör vi en noggsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

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 partners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i bolagets förvaltningsorganisation som består av två regioner med varsin chef som leder och utvecklar arbetet för förvaltare, driftschefer, fastighetsskötare, energisamordnare samt hyres- och uthyrningsadministratörer. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation samt HR.

FOKUS PÅ BOSTÄDER I UTVALDA VÄXANDE ORTER GER BRINOVA EN UNIK POSITION

Brinova har ett tydligt fokus på hyresbostäder. Bolaget har också koncentrerat verksamheten till södra Sverige där bolaget har en geografisk bredd. Den tillsammans med fokuseringen på bostäder ger Brinova en unik position.

Brinova erbjuder prisvärda attraktiva bostäder på framförallt nio växande orter i eller i anslutning till södra Sveriges centralorter. Men framförallt med goda kommunikationer som gör det möjligt att enkelt nå ett ännu bredare utbud av aktiviteter och inte minst en större arbetsmarknad. På dessa utvalda orter är Brinova en aktiv aktör. För de offentliga beslutsfattarna en kompetent och viktig partner i deras ansträngningar att utveckla sin kommun. Den geografiska bredden gör också Brinova till en naturlig kontakt för den som söker en bostad i södra Sverige. Affärsmodellen som skapar goda stabila kassaflöden, som för närvarande används för att fortsatt bygga värden i bolaget, gör dessutom Brinova till en attraktiv investering.



Tillväxt genom projektutveckling prioriterat

Brinova har en uttalad ambition att växa genom utveckling av såväl befintliga som ny-förvärvade fastigheter, och på så sätt stärka sina positioner på utvalda marknader. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.



Brinova uppdaterade i samband med en ny affärsplan för 2019–2021 sina finansiella mål. Enligt det nya tillväxtmålet ska fastighetsportföljen ha vuxit till minst 6 Mdkr 2021. Att jämföra med balansdagens 3,8 Mdkr vilket är i linje med det tidigare målet 4 Mdkr med hänsyn taget till gjorda men ej tillträdade förvärv. För att fortsätta växa har Brinova väl utarbetade processer. Inte minst har bolaget byggt upp ett aktivt nätverk som kan erbjuda förvärvsmöjligheter. Liksom en egen lokal förvaltningsorganisation i eller i anslutning till de orter bolaget verkar. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att hålla sig uppdaterad om och att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov. Det gäller för såväl bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och annan medborgar- och samhällsservice.

Projektutveckling prioriterat

Prioriterat för att fastighetsportföljen ska växa är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokal-lösningar för nya såväl som befintliga kunder. Samtidigt är det, i dagens ekonomi, ett attraktivt sätt för Brinova att växa.

Under året pågick 5 större projekt på flera orter varav 2 startats under året. Målet för 2019–2021 är att 30 procent av tillväxten vid periodens slut ska ha kommit från projektutveckling och nybyggnation.

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgick under 2018 i löpande nedlagda kostnader till 305,3 Mkr, varav 117,7 Mkr återstår att investera. När projekten är färdiga redovisas de externa värderingarna, som inkluderar projektvinster.

Under 2018 stod bland annat en förskola i Ödåkra utanför Helsingborg, med plats för cirka 100 elever, klar för inflyttning. Då tillträdades också projektfastigheten Kävlinge Trehörningen 15, med 46 bostäder, samt ett LSS-boende med 6 bostäder.

Projekt som blir klara under 2019 innefattar fastigheten Karlskrona Gasverket 18 där arbetet med att bygga den nya 9 000 kvadratmeter stora Karlskrona Arena pågår. Dessutom uppför Brinova 10 nya lägenheter på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge. Ett ytterligare bostadsprojekt är området Hammar i Kristianstad där bolaget bygger totalt 60 hyreslägenheter. I Helsingborg med omnejd ska inom ramen för det förvärvade projektet Rosmarinen 34 och Kvadraten 1 105 nya lägenheter stå klara.

Kvadraten 1, Bjuv.

En stark finansiell ställning, utbyggd organisation, förvärv av projekt samt en attraktiv projektportfölj ger Brinova goda möjligheter till en aktiv projektutveckling. I Bjuv, nära Helsingborg med goda kommunikationer, uppförs 28 lägenheter och ett LSS-boende med 6 lägenheter som tillträds när de står klara under det andra kvartalet 2019.



Brinova har intensifierat arbetet med att identifiera potentiella byggrätter, samt initiera utnyttjandet av befintliga byggrätter.

Till detta kommer ytterligare projektförvärv när passande objekt är tillgängliga.

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 till höger 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 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.

Större projekt

Färdigställda projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lägenheter	Typ	Färdigställt
Tenoren 1	Helsingborg	1 100	0	Förskola	2018
Trehörningen 15	Kävlinge	4 000	52	Bostäder	2018
Summa		5 100	52		

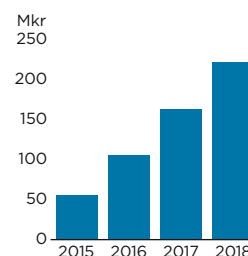
Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lägenheter	Typ	Beräknat färdigt
Gasverket 18	Karlskrona	9 000	0	Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		13 050	70		

Framtida projektmöjligheter

Fastighet	Ort	Kvm	Lägenheter	Typ
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 500	24	Bostäder
Lindblad 24	Karlskrona	400	16	Bostäder
Sadeln 2	Trelleborg	1 200	0	Förskola
Mjövik 2:36	Karlskrona	1 000	16	Bostäder
Oxievång 2,3,6	Malmö	3 400	48	Bostäder
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	1 800	28	Bostäder
Dannemannen 33	Eslöv	5 500	68	Bostäder
Summa		14 800	200	

Investeringar



AKTIV PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling, det vill säga nyproduktion och större ombyggnationer, är en viktig del av Brinovas verksamhet, säger Stina Trimark som är regionchef i östra Skåne. För det har vi utarbetade processer som sträcker sig från igångsättning till slutleverans av projektet till vår egen förvaltningsorganisation.

Vi utvecklar också lokaler till offentliga verksamheter som av olika skäl behöver nya eller anpassade lokaler. Men visst är hyresbostäder vanligast, fortsätter Stina.

Ett aktuellt projekt just nu är Hammar i Kristianstad. Ett projekt med 60 lägenheter som vi fick markanvisning på 2017. De två sexvåningshusens stommar är nu klara och taket är på plats. Bostäderna ska vara klara för inflyttning hösten 2019. Projektet har vi varit med om att utveckla från vårt förslag på husens utformning, via vårt engagemang i entreprenadupphandlingen till styrningen och kontrollen av hela projektet. Vi kommer också att vara med fram till kommunens kontroll och godkännande av de färdiga bostäderna. Som alltid har vi hanterat alla de ändringar och tillägg som normalt kommer i en produk-

tion. I Hammar ökades till exempel ett planerat femvåningshus med ytterligare en våning. Det innebär, fortsätter Stina, att vi driver alla de projekt- och byggmöten som är nödvändiga för att hålla en kontrollerad produktion igång. Genomförandet av dessa möten och inte minst den löpande dokumentationen är central för att driva projektet framåt. Men också för en tydlig ansvarsfördelning och en aktiv kostnadskontroll. Detta tillsammans med det förtroende som vi, genom långvariga samarbeten, fått i flera kommuner är avgörande för våra framgångsrika projekt. Något som vi har glädje av i alla de projekt som vi för närvarande driver eller ska påbörja. Som till exempel i Karlskrona där vi bygger den nya arenan och planerar bygga nya hyreslägenheter. Eller vårt boendeprojekt i Oxie, som med sin närhet och sina kommunikationer är nästgårds till centrala Malmö. Bara för att nämna några projekt avslutar Stina.



Stina Trimark
Regionchef östra Skåne

Kompletterande förvärv

I syfte att växa snabbare, stärka sina positioner på utvalda orter och skapa skalfördelar förvärvar Brinova fastigheter som kompletterar beståndet. Fastigheter som kan utvecklas på kort eller lång sikt och generera starka kassaflöden. För detta har Brinova såväl organisatorisk som finansiell kapacitet.



Förvärv kompletterar

Brinova kan, också tack vare sin lokala närvaro, förvärva attraktiva bostads- eller samhällsfastigheter på strategiskt utvalda orter. På så sätt kan bolaget växa snabbare och fortare stärka sina positioner på dessa orter. Förvärv som ska kunna erbjuda attraktiva kassaflöden. Antingen relativt omgående genom effektivare förvaltning som förbättrar driftöverskotten. Eller på längre sikt genom expansion och förtätning, vilket förutom skalfördelar också ger möjligheter för en positiv värdeutveckling.

Årets transaktioner

Under 2018 har Brinova förvärvat och tillträtt cirka 12 700 kvadratmeter yta inkluderande 80 bostäder till ett samlat värde av 348 Mkr. Dessutom har Brinova tecknat avtal om förvärv av 111 bostäder om cirka 7 900 kvadratmeter och 700 kvadratmeter samhällsfastigheter som tillträds längre fram och därmed inte ingår i bolagets räkenskaper för 2018.

Samtidigt har 2 fastigheter avyttrats som inte längre betraktas som strategiska. Frigjorda medel återinvesteras i bättre anpassade fastigheter.

Tillträdde fastigheter

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Äggsvampen 1	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	1 525	34	2,3
Äggsvampen 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	828	16	1,2
Yran 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	363	8	0,3
Flaggskepparen 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	1 281	47	2,4
Hammarby 1:123	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	710	27	1,8
Mjövik 2:36	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	90	1	0,1
Mjövik 2:76	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	1 198	14	1,2
Soldaten 14	Lund	Samhällsfast	18-05-03	549	24	1,5
Bäcken 9,20	Kävlinge	Bostäder	18-06-01	1 049	22	1,2
Bjärred 30:16	Lomma	Bostäder	18-09-03	1 689	34	2,3
Trehörningen 15	Kävlinge	Bostäder	18-11-05	3 420	121	6,6
Summa				12 702	348	20,9

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfast	19-02-01	724	23	1,6
Kvadraten 1	Bjuv	Bostäder	19-04-01	2 400	70	4,0
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	19-10-01	5 500	205	11,0
Summa				8 624	298	16,6

Avyttrade fastigheter

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västerport 21	Åhus	Bostäder	18-08-28	90	2	0,1
Ölycke 1:69	Eslöv	Kommersiellt	18-10-01	310	3	0,4
Summa				400	5	0,5

Aktiv egen förvaltning

Brinovas verksamhet bygger på en aktiv förvaltning med egna medarbetare. Genom ständig närhet till hyresgäster och fastigheter kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. På så sätt säkerställer bolaget såväl nöjda hyresgäster som en attraktiv överskottsgrad. Uppkomna affärsmöjligheter kan också effektivt tas tillvara. 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, är Brinova alltid tillgänglig för sina hyresgäster. Möjligheterna att möta beslutsfattarnas behov ger dessutom ett bättre underlag för förvärv, utveckling, en förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen.

Nöjda hyresgäster

Brinovas egna projektutveckling ger bolaget de bästa möjligheterna att leverera attraktiva lösningar för hyresgästerna. Den egna förvaltningen gör att Brinova kan underlätta för hyresgästerna genom att snabbt vara på plats för att avhjälpa brister och svara på frågor för att öka hyresgästernas trivsel. Brinova följer och mäter noggrant vad hyresgästerna tycker om sina bostäder och inte minst om Brinova som hyresvärd. Under 2018 genomfördes en NKI-undersökning om hur bostadshyresgästerna ser på Brinova och servicen, hur de trivs med sitt boende och omgivningarna och om de känner sig trygga. Den visar att 75 procent av de som hyr en bostad

av Brinova är nöjda med sitt boende. Det sammantagna betyget blev 3,8 på en femgradig skala, vilket indikerar att det finns en potential att bli ännu bättre. Resultatet av Brinovas aktiviteter för att förbättra boendet för hyresgästerna kommer att följas upp med en ny NKI-undersökning planerad till 2020. En NKI-undersökning avseende samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter kommer att genomföras 2019.

Aktivt underhåll

Brinovas egna aktiva förvaltning ger också möjligheter för en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet. Den ligger till grund för en långsiktig plan för kontinuerligt underhåll. 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. Det innebär att energieffektiviseringar påverkar driftsnettot positivt. Samtidigt reduceras miljöbelastningen. Brinova har därför en energisamordnare anställd som ansvarar för såväl befintliga fastighetsbeståndet samt för nya projekts energieffektivitet.

➤ Läs mer på sidan 23-27.

NKI



EGEN AKTIV FÖRVALTNING

Vår aktiva förvaltning innebär att vi alltid finns nära våra hyresgäster och snabbt kan vara dem till hjälp, säger Andreas Lund. Det är viktigt för våra partners men framförallt för våra hyresgästers trivsel och därmed avgörande för våra framgångar. Vi arbetar med en rad koncept för att göra alla nöjda. Som till exempel en proaktiv samverkan med offentliga beslutsfattare och deras institutioner i syfte att fånga upp deras behov av lokaler och bostäder. För bostadshyresgästerna tar vi olika initiativ med rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning samt andra åtgärder som skapar trygghet. Vi är också angelägna om att skapa en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna. Bland annat öppnade vi under 2018 en aktivitetspark på Bergaområdet i Eslöv. Nöjda kunder skapar stabila driftsöverskott, fortsätter Andreas. Det gör också våra åtgärder för att spara energi, som i allt högre grad kommer från förnybara källor som sol, vind och vatten. De projekt som vi tidigare initierat i bland annat Landskrona och Oxie löper vidare. Liksom våra uppkopplade övervakningssystem

som är såväl energi- som arbetsbesparande. Vår egen förvaltning, fortsätter Andreas, gör också att vi kommer nära våra hus och kan arbeta med ett förebyggande underhåll som också det förbättrar vårt driftsnetto. Det har också en positiv inverkan på våra fastighetsvärden.

Vi har ökat omfånget på vår fastighetsportfölj, bland annat genom förvärv av samhällsfastigheter i Malmö och Lund samt cirka 100 bostäder i Bjärred och Kävlinge. Trots det har vi, tack vare väl fungerande rutiner med en slimmad bemanning, lyckats bibehålla en uppskattad aktiv förvaltning. Vi ser emellertid löpande över vår organisation. Under året stärkte vi organisationen med ett platskontor i Oxie, där vi under 2019 kommer att öka våra aktiviteter. Andra prioriteringar inför 2019 är en översyn av våra projektmöjligheter, fortsatta effektiviseringar inte minst inom energiområdet och fortsätta förbättra vår aktiva förvaltning, avslutar Andreas.



Andreas Lund
Regionchef västra Skåne

HÅLLBARHETSRAPPORT

Inom ramen för den förvärvade projektfastigheten **Rosmarinen 34** nära stationen i Mariastaden, Helsingborg uppförs 77 nya lägenheter som ska stå klara hösten 2019.



VD Per Johansson:

Hållbar utveckling är en integrerad del av vår verksamhet

Att arbeta för en hållbar utveckling är en integrerad del av vår verksamhet. FNs sjutton globala mål är en tydlig inspiration för oss, även om framförallt vissa av dessa har större relevans i vår verksamhet. Vårt hållbarhetsarbete har emellertid inte bara bäring på den globala utvecklingen. Lika betydelsefull är den för vår egen verksamhets framgångar. Ett hållbart synsätt utvecklar våra medarbetare och stärker verksamheten. Det sänker också våra kostnader. Vi bedriver därför ett hållbarhetsarbete med högt ställda mål i fyra dimensioner:

För det första är vi engagerade och deltar aktivt i utvecklingen av de orter där vi verkar. 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. Under året har vi stärkt vårt fokus på bostäder genom att tillträda flera nya bostadsfastigheter. Men också genom att utveckla boendesegmentet inom ramen för vårt andra prioriterade område – samhällsfastigheter. Det vill säga särskilda boenden och så kallade LSS-boenden.

För det andra söker vi i vår dagliga verksamhet alltid lösningar som minimerar belastningen på miljön för att reducera såväl vår miljöpåverkan som våra kostnader. Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering samt förvaltning är centralt i det arbetet. I den nya affärsplanen för 2019–2021 identifierade vi fem prioriterade områden. Det handlar om

att, när så är möjligt, göra vår nyproduktion i enlighet med en etablerad miljöstandard. Vilket gör det än viktigare att spara miljö och energi när vi väljer material till våra byggen. Vidare handlar det om gröna hyresavtal, en utbyggd källsortering och användningen av grön el, och redan idag är vår elförbrukning till 100 procent förnybar. Men kanske viktigast av allt, att vi utvecklar energisnåla bostäder och lokaler. Genom en kontinuerlig översyn av fastigheterna sänker vi inte bara kostnaderna utan vi minskar också vår miljöpåverkan. Våra åtgärder med till exempel förbättrade kylsystem, lufttäta byggnader och behovsstyrd belysning som tidigare initierats kommer att fortsätta under de kommande åren. Under 2018 började vi också använda solenergi och installerade Blekinges största solcellsanläggning på Karlskrona nya arena. I samband med att vi antog den nya affärsplanen stärkte vi också målet för vår energiförbrukning. Vi har nu en ambition att i dagens fastighetsbestånd uppnå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, och därefter sänka den med ytterligare 10 procent vid utgången av 2021.

Den tredje dimensionen är våra högt ställda etiska krav som vi formulerat i en uppförandekod. Såväl Brinovas egen personal som alla de som på olika sätt företräder oss måste följa lagar men också våra policyer och koder. Jag är glad över den stringenta hållning vi har i frågan, som vi löpande bevakar, för det är viktigt för våra intressenters förtroende för oss.

Sist men inte minst handlar det om våra medarbetare, bolagets viktigaste resurs för att utveckla verksamheten. Att rekrytera, utveckla och behålla våra medarbetare är en central uppgift för oss och avgörande för de framgångar vi nått och inte minst de vi räknar med att uppnå. Ett arbete som bygger på ansvar, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling. Under året har vi bland annat fokuserat på hur vi hanterar våra kontakter och vårdar våra kunder.

Det är därför vi ser vårt aktiva hållbarhetsarbete som en integrerad del av vår verksamhet till gagn för såväl vår värld som vårt bolag.



Hållbar utveckling – ett ramverk för verksamheten

Brinova har i sitt dagliga arbete ett tydligt hållbarhetsperspektiv. Det är en prioritering när bolaget bygger och bidrar till samhällsutvecklingen, möter kommunens representanter, finansierar verksamheten, är arbetsgivare, tar hjälp av leverantörer samt serverar hyresgäster och kunder.

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 ansvarsfull och hållbar verksamhet är tillsammans med en sund ekonomi en förutsättning för bolagets framgångsrika utveckling. I det ingår en ömsesidig samverkan med bolagets intressenter för vilka bolaget också har ett ansvar. Ett ansvar som bygger på lagar och förordningar men också präglas av etik, god kontroll och transparens. Brinova har sedan länge etablerat policyer 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, samhällsaktör eller affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker, mäklare och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:

Pålitliga – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

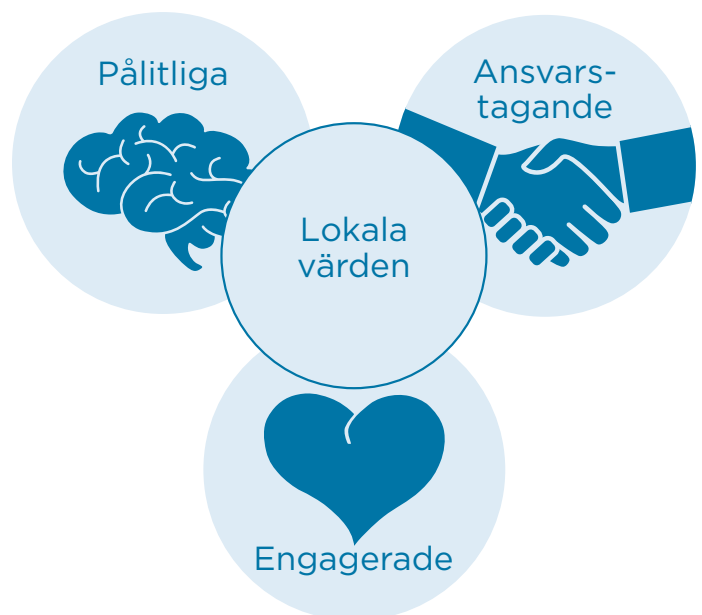
Ansvarstagande – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

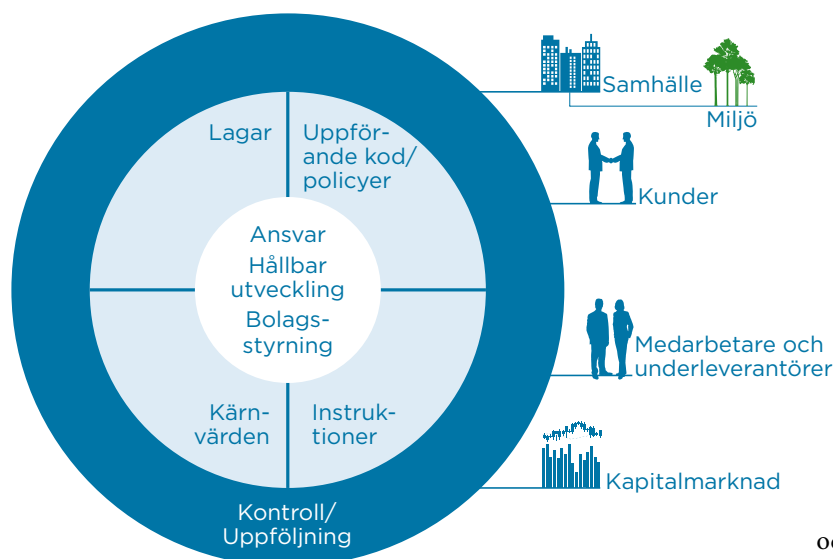
Engagerade – vi är en långsiktig och seriös fastighetsförvaltare.

En gång om året går bolaget igenom sitt affärsmannaskap med samtliga medarbetare: Hur de ska uppträda och agera, och vad kunder och andra partners kan förvänta sig av Brinovas medarbetare.

Skärpt hållbarhetsmål

Under året antog också bolaget en ny affärsplan för tiden 2019–2021 som också innefattar skärpta hållbarhetsmål: I dagens fastighetsbestånd ska bolaget nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. Dessutom ska Brinova i möjligaste mån överväga att nyproducera och genomföra större ombyggnationer i nivå med vedertagna standarder för miljöcertifiering. Vidare är all inköpt el grön el, från sol vind eller vatten. Även inköpen av fjärrvärme kommer primärt från förnybara källor.





Brinova i samhället

En aktiv förvaltning har också en hållbarhetsdimension för Brinova: Med sin lokala närvaro och kapacitet att vara en samtalspartner och rådgivare kan bolaget bidra till utvecklingen av de orter man verkar i. Inte minst i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner kan utvecklas, som till exempel skolor och särskilda boenden. Redan idag arbetar Brinova tillsammans med flera kommuner i södra Sverige. Dit hör till exempel Landskrona, Karlskrona, Eslöv och Kristianstad. På så sätt bidrar Brinova aktivt till stadsutvecklingen.

Brinova engagerar sig också på andra sätt på de orter bolaget verkar. Bland annat genom medverkan och stöd av ortens idrottsverksamheter. I bolagets större bostadsområden skapas också förutsättningar för en positiv utemiljö för lek och idrott där framför allt ungdomar och barn vistas. En utveckling som, liksom alla andra initiativ för boendeförbättringar, görs i samråd med hyresgästerna.

Miljöansvaret är centralt i verksamheten

Brinova arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö. Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är centralt i detta arbete. I den nya affärsplanen för 2019–2021 identifierades bland annat fem prioriterade områden:

- Alla nya fastigheter ska, i möjligaste mån, uppföras i nivå med krav motsvarande **Green building eller annan internationell standard** för kvalitetsmärkning av energieffektiva byggnader.
- **Gröna hyresavtal** ska erbjudas vid tecknande av avtal på alla lokaler.
- **Energieffektivisering**: utvärdering av förnybara energikällor såsom exempelvis solceller.
- **Fossilfri uppvärmning och kyla** ska användas i så stor utsträckning som möjligt.
- Inom området **Miljöservice** ska bolaget bland annat erbjuda bra källsortering.

Arbetet sammanfattas i den miljö- och hållbarhetspolicy som löpande följs upp av företagsledningen. Policyen finns på bolagets hemsida. Brinova har dessutom en resepolicy som slår fast hur medarbetarna ska planera sitt resande i tjänsten för att minimera miljöpåverkan.

Energianvändningen i fokus

Brinovas i särklass största miljöpåverkan är energianvändningen i fastigheterna. Genom en kontinuerlig översyn av fastigheterna kan miljöpåverkan minskas genom energieffektiviseringar. Åtgärder såsom förbättrade kylsystem, lufttäta byggnader och behovsstyrd belysning som initierats tidigare år fortsatte under 2018 och kommer att fortsätta under de närmaste åren. Brinova har också börjat använda solenergi och har under året installerat Blekinges största takbaserade solcellsanläggning på den arena i Karlskrona som bolaget bygger. Bolaget samverkar också med sina hyresgäster för att minska energiförbrukningen. Även vid om- och nybyggnation står energianvändningen i fokus. 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 bostäder och arbetsplatser. 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. Brinova har också utsett kontaktpersoner lokalt som har "örat mot marken". Det är en viktig del av Brinovas affärsidé.

Brinova genomför löpande kundundersökningar, NKI (Nöjd Kund Index), för att fånga upp hyresgästernas syn på bolaget som hyresvärd. Den ger värdefull återkoppling på hur verksamheten kan förbättras. Av bolagets första undersökning sommaren 2018 kunde konstateras att 75 procent av de som hyr en bostad av Brinova är nöjda med sitt boende.



GRÖNA AVTAL

Gröna avtal skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Det innebär bland annat att Brinova:

- Är en aktiv samarbetspartner till hyresgästen i syfte att minska lokalens miljöpåverkan.
- Använder förnybara energikällor.
- Genomför energideklarationer och ventilationskontroll i den aktuella lokalen.
- Årligen rapporterar energi-, vatten- och klimatvärden för egen kontroll.

Det sammantagna betyget blev 3,8 på en femgradig skala, vilket indikerar att det finns en potential att bli ännu bättre. Brinova har redan fått en hel del tips på förbättringar som utvärderas och kommer att genomföras när så är lämpligt och möjligt. Resultatet av förbättringsåtgärderna kommer förhoppningsvis att kunna spåras i nästa NKI-undersökning som ska genomföras under 2020. En NKI-undersökning avseende samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter kommer att göras 2019. Redan initierade åtgärder innefattar exempelvis tillgängliga lokalkontor med hög servicenivå för samtliga hyresgäster. Det ökar Brinovas synlighet för hyresgästerna och underlättar dialogen med kommunerna. En dialog som



Miljöpåverkan kan minskas på många olika sätt. Vid sidan av en minskad energiförbrukning och en signifikant mindre användning av fossila bränslen har Brinova också införskaffat cyklar för medarbetarnas lokala förflyttningar.

präglas av lyhörddhet för deras behov eller önskemål. Även ett fördjupat digitaliseringsarbete har initierats för att underlätta och förenkla hyresgästernas kontakter med Brinova.

Kunniga och engagerade medarbetare är kärnan i verksamheten

Per den 31 december hade Brinova totalt 29 medarbetare, varav 13 är kvinnor.

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna som har en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, ges stora påverkansmöjligheter. Därför är deras utveckling en tydlig prioritet. Alla medarbetare ska också vara väl införstådda med Brinovas mål, strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod. Utifrån de årliga utvecklings-

samtalen upprättas individuella planer för kompetensutveckling. Under 2018 utbildades medarbetarna bland annat inom GDPR, HLR och kundvård. Under 2019 planerar företaget att genomföra utbildningar för samtliga medarbetare inom områden som förvaltning, arbetsmiljö och krishantering.

Brinova ser också en utvecklande arbetsmiljö med jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor. Bolaget har därför utvecklat en arbetsmiljöhandbok som utgör grunden för medarbetarnas trivsel och företagets systematiska arbetsmiljöarbete. Den anger rutinerna för hur bolaget löpande ska arbeta med att förbättra hälsa, arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald och hur beslutade åtgärder följs upp och efterlevs. Bland annat kommer en medarbetarundersökning att genomföras en gång vartannat år.

AKTIVA ÅTGÄRDER FÖR ENERGIBESPARING

Prioriterat inom vårt hållbarhetsarbete är att minska vår klimatpåverkan samtidigt som vi också sänker våra kostnader, säger Brinovas energisamordnare Ulf Alexandersson. Han fortsätter: Det gör vi primärt genom att sänka vår energi- och vattenanvändning i beståndet. Så vi fortsätter att koppla upp våra värme- och ventilationsanläggningar. Det sparar mycket tid och pengar när vi kan driftoptimera anläggningarna på distans, tidigt kan få larm om avvikelser och se anläggningarnas status i realtid. Vi inventerar också energiförbrukningen per byggnad, för att på så sätt säkerställa att vi styr våra åtgärder till de fastigheter där de gör mest nytta. Utbytet av konventionell belysning till närvarostyrd LED-belysning fortsätter också. Liksom installation av filter och avgasare i våra värmesystem. Ju renare media vi har i värmesystemet desto bättre verkningsgrad får vi.

Vi arbetar också, säger Ulf, aktivt för att ersätta användningen av fossila bränslen i uppvärmningen av våra byggnader. I de byggnader som värms av gas använder vi enbart fossilfri biogas. All el vi använder är till etthundra procent förnybar. Producerad och miljödeklarerad av Vattenkraft, så kallad Grön el. Dessutom har vi tydliga krav på energiprestanda när vi bygger om eller bygger nytt.

Under 2018, fortsätter Ulf, genomförde vi två projekt i Landskrona på fastigheterna Erik Dahlberg 14 och Tigern 7. Där bytte vi ut gamla fjärrvärmväxlare mot nya

energieffektivare. Vi installerade samtidigt nya styr- och reglerutrustningar samt nya filter och avgasare.

Vi har även bytt gamla belysningsarmaturer mot nya närvarostyrda LED-armaturer på Landskrona Banér 1 och Karl XV 17. I Östra Roten 21 i samma stad bytte vi, som ett försök, en lägenhets uppvärmningssystem. Vi ersätter uppvärmning via tilluften med en mer konventionell lösning med vattenburen värme och radiatorer. Försöket kommer vi att utvärdera under vintern 2018/2019. Faller det ut väl kommer vi framöver att implementera lösningen i fler lägenheter.

Ser vi framåt så kommer vi under 2019 att byta ut fem fjärrvärmväxlare på området Berga i Eslöv mot nya energieffektiva samtidigt som vi, likt vi gjort i Landskrona, installerar ny styr- och reglerutrustning samt nya filter och avgasare. I de under året tillträdna fastigheterna Bäckén 9 och 20 kommer vi att byta värmesystemet i sin helhet och installera ny styr- och reglerutrustning samt nya avgasare och filter.

På fastigheten Erik Dahlberg 1 i Landskrona ska vi byta befintligt ventilationsaggregat mot ett nytt energieffektivare med kyla. Vi kommer dessutom, avslutar Ulf, att, i ett antal spridda anläggningar, byta styr- och reglerutrustningen som vi också kopplar upp så att de kan övervakas och styras på distans.



Ulf Alexandersson
Energisamordnare

Väl definierade vägar mot uppdaterade finansiella mål 2019-2021

Brinovas vision är att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda och attraktiva tillväxtorter. På så sätt skapas starka kassaflöden som kan användas för att utveckla verksamheten.

Verksamheten styr styrelsen och ledningen utifrån fyra finansiella mål som uppdaterades med anledning av att en ny affärsplan för 2019-2021 antogs. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. Vägen dit går via utarbetade strategier som löpande följs upp genom ett antal interna operativa mål.

Vision
Att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

Finansiella mål
Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån fyra finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

Operativa mål
Ledningen använder olika parametrar för att följa upp strategierna och leverera på de finansiella målen.

Strategier
De viktigaste principerna för att långsiktigt utveckla verksamheten.

TILLVÄXT

Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. På så sätt stärker bolaget sina positioner på utvalda marknader. Målet är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före årsskiftet 2021.

6
Mdkr

2018 ökade fastighetsportföljens värde med 20 procent till 3 759,2 Mkr. Med det infriades det finansiella mål för tillväxt som sattes upp 2016: En fastighetsportfölj på 4 Mdkr. Givet att förvärv gjorda under 2018 som tillträds 2019.

Projektutveckling

Minst

30%

av tillväxten vid periodens slut.

Tillväxt som skapar stordriftsfördelar

För att skapa ledande positioner och få bästa utdelning på insatta resurser har Brinova ett tydligt tillväxtfokus. Det råder god efterfrågan på bostäder och samhällsservice och Brinova ska fortsätta växa genom förvärv och genom projektutveckling i form av förtätning, nyproduktion och förädling.

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.

1,75
ggr

Räntetäckningsgraden har, under de senaste åren, tack vare en förbättrad överskottsgrad och ett aktivt arbete med finansieringen stadigt legat över målsatta 1,75 gånger. 2018 uppgick den till 3,2.

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.

7%

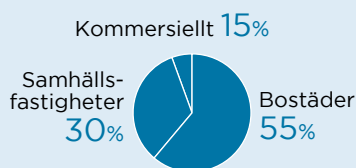
Avkastningen på det egna kapitalet som för 2018 uppgår till 9,1 procent överträffar det finansiella målet med god marginal, med hänsyn taget till den näst intill negativa riskfria räntan under 2018.

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.

30%

Soliditeten, som på balansdagen 2018 åter låg i nivå med målet, minskade något jämfört med 2017. Ett resultat av den ökade balansomslutningen och en något högre belåningsgrad.

Fastighetstyp, bokfört värde**Geografi**

Ledande i våra fastighetstyper inom södra Sverige.

NKI

>8

Uthyrningsgrad

>92%

Överskottsgrad

>60%

Belåningsgrad, långsiktigt

<65%

Efterställt tillväxt: utdelning

>30%

Fokus på fastighetstyp och geografi

Brinova prioriterar bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är koncentrerad till nio utvalda orter med växande befolkning i södra Sverige. Orter med goda kommunikationer till större befolkningscentra. Där fler arbetstillfällen ges och där människor kan bo bättre till en rimligare kostnad i en attraktiv miljö.

Kvalitativ och effektiv egen förvaltning

Bolaget är, med lättillgängliga lokalkontor, synligt med en aktiv kundkontakt i sina fastighetsområden. En ökad digitalisering förenklar också för hyresgästerna. Den lokala närvaron underlättar dessutom dialogen med offentliga beslutsfattare. Förvaltningen gör det också möjligt att genomföra strukturerade underhållsplaner i förebyggande syfte inkluderande energioptimering.

Finansiell stabilitet

Ett aktivt finansieringsarbete, inkluderande alternativa källor, tryggar tillgången på kapital. En utdelningspolicy som prioriterar tillväxt fram till att tillväxtmålen nåts tryggar också den finansiella stabiliteten.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Färgaren 21, Eslöv.

Projektet som stod klart i slutet av 2017 har fem våningar med 39 attraktiva lägenheter. Fastigheten är belägen i centrala Eslöv nära tågstationen.

Verksamheten

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 2018. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler. Per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 3 759,2 Mkr (3 136,6) fördelat på 73 fastigheter och tomträtter (62).

Sedan den 27 september 2018 handlas B-aktierna i Brinova på Small Cap, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B).

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

Brinovas långsiktiga finansiella mål för perioden 2016–2018 är:

- Fastighetsbestånd > 4 Mdkr
- 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.

Vid utgången av 2018 uppgick fastighetsportföljens värde till 3 759,2 Mkr. Till detta kommer ej tillträdade förvärv som uppgår till 298,0 Mkr. Värdet på fastighetsportföljen inklusive ej tillträdade förvärv uppgår därmed till 4 057,2 Mkr. För 2018 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 9,1 procent (8,4), soliditet på 34,4 procent (37,2) och en räntetäckningsgrad på 3,2 ggr (3,7). För perioden 2019–2021 har de finansiella målen uppdaterats. Dessa framgår på sidorna 28–29.

Koncernen bestod per 31 december av 61 aktiebolag (52), 1 handelsbolag (4) och 1 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en projektfastighet som ägs av moderbolaget.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Brinovas årsredovisning på sidorna 84–91.

Moderbolag och organisation

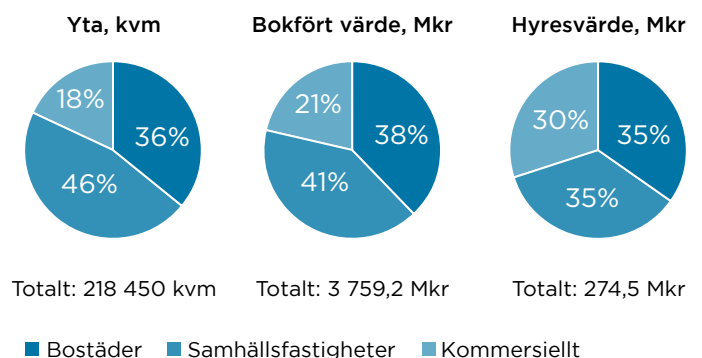
Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 23,0 Mkr (19,7). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 62,0 Mkr (25,7). Likvida medel uppgick till 40,2 Mkr (65,0) och det egna kapitalet uppgick till 989,0 Mkr (927,0). 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 med egen personal kompletterat med köpta tjänster lokalt. Förvaltningen ansvarar även för projektledning av ny- och ombyggnadsobjekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns funktioner som ekonomi, finans, IT, IR, analys, transaktion och HR. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Helsingborg. Därutöver finns lokalkontor i Kristianstad, Karlskrona, Landskrona, Eslöv och Malmö. Antalet anställda vid årsskiftet uppgick till 29 (25), varav 16 män (15) och 13 kvinnor (10).

Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är VD och koncernledningen. Dessa erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån den enskildes ansvarsområden och erfarenheter. Ersättningen består av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. En rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. En rörlig ersättning kan som mest uppgå till ett belopp motsvarande tre månadslöner.

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 73 förvaltningsfastigheter (62) om totalt 218 450 kvadratmeter (203 771), till ett värde av 3 759,2 Mkr (3 136,6). Såväl lokaler som bostäder är belägna på växande orter i Skåne och



Blekinge, främst i de prioriterade orterna Landskrona, Eslöv, Kävlinge, Malmö, Lund, Vellinge, Karlskrona och Kristianstad.

Det totala hyresvärdet uppgick till 274,5 Mkr (248,6) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 254,2 Mkr (229,1). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent (92,1). Samtliga bostäder är uthyrda.

➤ Läs mer på sidan 95.

Uthyrning

Trafikverket har under fjärde kvartalet 2018 tecknat ett nytt, grönt hyresavtal om cirka 3 700 kvadratmeter, varav 1 200 kvadratmeter är utökad yta löpande på sex år.

Brinova tecknade ett grönt hyresavtal med Försäkringskassan på cirka 2 700 kvadratmeter i Karlskrona med en löptid på 5 år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för verksamhetsåret 2018 uppgick till 246,4 Mkr (202,9). Det innebär jämfört med 2017 en ökning med 43,5 Mkr (91,3), eller 21,4 procent (81,8). Ökningen kan främst hänföras till förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Andel av kontraktsvärde - tio största hyresgästerna	Mkr
Landskrona stad	18,2
Sparbanken Skåne	17,3
Malmö stad	14,5
Eslövs kommun	13,7
Region Skåne	10,0
Attendo Sverige AB	8,1
Arbetsförmedlingen	4,9
Capio Närsjukvård AB	4,6
Karlskrona kommun	4,3
Trafikverket	4,2
	99,8

Kontraktstruktur

Kontrakt skrivs för bostäder med 3 månaders uppsägnings-tid. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar, vilket idag innebär noll vakanser. På balansdagen uppgick vakanserna för lokaler till 5,4 procent (7,9).

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

Driftsöverskott och överskottsgrad

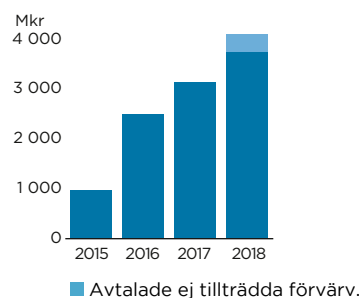
Driftsöverskottet för året uppgick till 157,1 Mkr (124,0) vilket ger en överskottsgrad om 63,8 procent (61,1). Bolaget överträffar därmed det långsiktiga målet att visa en överskottsgrad överstigande 60 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 92,0 Mkr (80,0). 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.

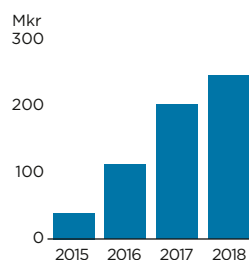
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 94,5 Mkr (77,8). Jämfört med 2017 ökade förvaltningsresultatet med 21 procent. 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 ränteswappar som tecknats.

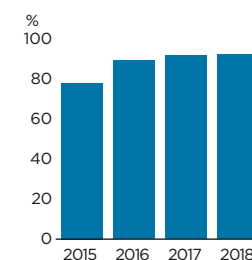
Fastighetsbeståndets utveckling



Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 116,7 Mkr (98,3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 58,5 Mkr (42,3) vilket kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt. Realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar uppgick till -3,1 Mkr (0,0) och avsåg försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar. I totalresultatet ingick också orealiserade värdeförändringar på derivat med -10,1 Mkr (0,1). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsförvärv

Brinova tecknade i januari avtal om förvärv av fastigheterna Malmö Flagskepparen 3, Äggsvampen 1, Yran 3 samt tomt-rätten Äggsvampen 3. Fastigheterna, som innehåller vård- och förskoleverksamhet, är belägna på bra lägen i Malmö. Den uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 4 000 kvadratmeter, hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB, ett bolag inom AMBEA-koncernen. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2018.

I februari tecknades avtal om förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona. Fastigheterna Karlskrona Hammarby 1:123, Mjövik 2:36 och 2:76 samt Västra Nättraby 10:87, som har en uthyrbar yta på cirka 2 500 kvadratmeter, och innehåller LSS-boende, förskola samt bostäder.

Tre av fastigheterna tillträdde den 1 mars, den resterande tillträdde 1 februari 2019.

I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Lund, Soldaten 14. Fastigheten har en uthyrbar yta om 549 kvadratmeter och ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Den innehåller ett LSS-boende som hyrs av Lunds kommun på ett kontrakt som har en återstående löptid om 12 år.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	3 136,6
Fastighetsförvärv	348,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	221,2
Avyttringar	-5,1
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	58,5
Summa	3 759,2

Fastigheterna Bäckén 9 och 20 i Kävlinge med 14 hyresbostäder tillträdde i juni. Fastigheterna har en uthyrbar yta om 1 049 kvadratmeter och ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år.

I juni tecknades även avtal om förvärv av fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta om 1 689 kvadratmeter, ett hyresvärde om 2,3 Mkr, och består av 15 hyresbostäder och ett gruppboende. Hyresavtal avseende gruppboendet är tecknat med Lomma kommun.

Projektfastigheten Trehörningen 15 i Kävlinge tillträdde den 5 november. Bostadsfastigheten med en uthyrningsbar yta om 3 420 kvadratmeter, varav 270 kvadratmeter avser LSS-boende, har ett hyresvärde om 6,6 Mkr. Samma dag tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Helsingborg, Rosmarinen 34 och Bjuv, Kvadraten 1. Rosmarinen 34 består av 77 bostäder och Kvadraten 1 av 28 bostäder och ett LSS-boende.

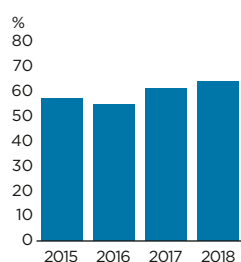
➤ Läs mer på sidan 20.

Investeringar

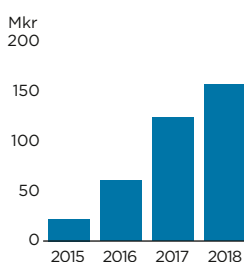
Under perioden januari till december 2018 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 221,2 Mkr jämfört med 162,8 Mkr samma period 2017, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

➤ Läs mer på sidan 18.

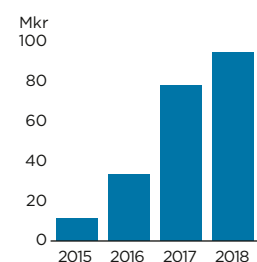
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Avyttringar

Fastigheten Västerport 21, en enfamiljsbostad avyttrades under första kvartalet 2018. Kontorsfastigheten Ölycke 1:69 i Eslöv avyttrades den 1 oktober 2018. Fastigheten hade en uthyrningsbar yta om 310 kvadratmeter och ett hyresvärde om 0,4 Mkr.

➤ Läs mer på sidan 20.

Orealiserade värdeförändringar

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

➤ Läs mer på sidan 35.

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 sidorna 24–27.

Förväntad framtida utveckling

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunande 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.

Närstående

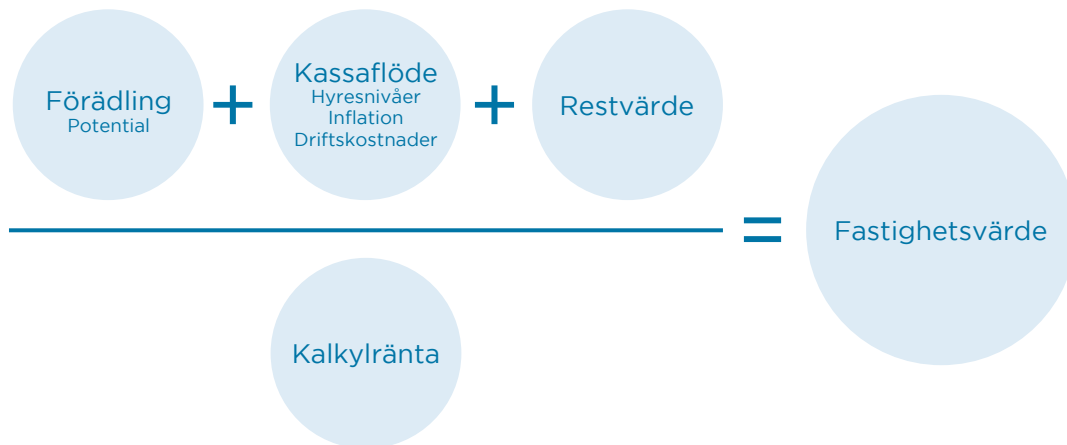
I periodens resultat ingår närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,8 Mkr (0,8). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 50,2 Mkr (60,5), som till största del hänför sig till uppförandet av förskolan i Ödåkra, för vilka avtal har träffats före 2018. Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

Påfågeln 1, Vellinge. Brinova uppför, inom ramen för den prioriterade projektutvecklingen, 10 nya lägenheter på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge. Lägenheterna är klara för inflyttning under 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.



De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2018 uppgick till 58,5 Mkr (42,3), genom effekter av uthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

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. Beståndet går igenom varje kvartal med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs med ett 3-års intervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförs. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Samtliga concernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning finns i not 13 i denna årsredovisning.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2018 till 3 759,2 Mkr (3 136,6), motsvarande cirka 17 200 kr per kvadratmeter (15 400). Under 2018 investerade Brinova 221,2 Mkr (162,8) i renovering och underhåll av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftsnetto som följd.

ANTAGANDEN

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod: 10–28 år.

Årlig inflation: 2,0 procent.

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt: Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 procent av KPI samt en fast uppräknings om 3 procent per år.

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 geografiska läge och uthyrningsändamål.

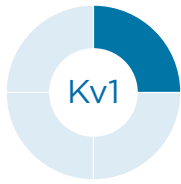
Kalkylränta

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 13 i denna årsredovisning.

Kalkylränta per fastighetstyp

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

Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova förvärvade fastigheterna Malmö Flaggskepparen 3, Äggsvampen 1, Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3, med en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvadratmeter för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärvades i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB. Fastigheterna, som har genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år, tillträdde den 30 januari.

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 kvadratmeter finns LSS-boende, förskola samt bostäder. Fastigheterna, varav två förvärvades i bolagsform och två som direkta fastighetsförvärv, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda bland annat till Karlskrona kommun. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 10 år. Tillträde skedde den 1 mars 2018 för tre av fastigheterna och 1 februari 2019 för den kvarstående, när en tillbyggnad på fastigheten var uppförd och hyresgäst inflyttad.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2018 föreslog valberedningen nyval av Anders Jarl och Anneli Jansson som styrelseledamöter. Valberedningen föreslog även omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Mikael Hoffman och Johan Ericsson som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslogs omval av Erik Selin.

Anders Jarl är född 1956 och styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Han är utbildad civilingenjör och är styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB (publ.).

Anneli Jansson är född 1974 och är verkställande direktör för Humlegården Fastigheter AB (publ.). Hon är utbildad civilingenjör från KTH.



Andra kvartalet

Brinova förvärvade och tillträdde fastigheten Soldaten 14, byggd 2016, med ett LSS-boende i Lund. Den uthyrbara ytan uppgår till 549 kvadratmeter, med ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten som är fullt uthyrd till Lunds kommun, förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 23,5 Mkr.

Brinova tillträdde bostadsfastigheterna Bäckén 9 och 20 i Kävlinge med 14 lägenheter. Fastigheterna med en uthyrningsbar yta om 1 049 kvadratmeter har ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år. Transaktionen gjordes i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.

Bäckén 9 och 20, Kävlinge.



I juni tecknades avtal om förvärv av fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun. Fastigheten som har en uthyrbar yta om 1 689 kvadratmeter och ett hyresvärde på 2,3 Mkr består av 15 hyresbostäder och ett gruppboende. Hyresavtal avseende gruppboendet är tecknat med Lomma kommun. Fastigheten som förvärvades i bolagsform, till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr, tillträdde den 3 september.

Aktieägarna i Brinova kallades till extra stämma torsdagen den 12 juli 2018 för att fatta beslut om förvärv av Backerhof 1 AB med indirekta fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 och förvärv av Backerhof 3 AB med indirekta fastigheten Bjuv Kvadraten 1 samt för att fatta beslut om ny styrelseledamot.

Brinova ingick avtal med Mangold Fondkommission AB avseende tjänsten som Certified Adviser. Mangold Fondkommission AB tillträdde den 1 juli 2018.



Tredje kvartalet

Med anledning av ABG Sundal Colliers förvärv av Remiums likviditetsgaranttjänst överläts Brinova Fastigheter ABs avtal med Remium Nordic AB avseende denna tjänst till ABG Sundal Colliers.

På Brinovas extrastämma den 12 juli beslutades om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträdde Mikael Hoffman som avgick på egen begäran. Stämman godkände även att bolaget förvärvar Backerhof 1 AB och indirekt fastig-

heten Helsingborg Rosmarinen 34 samt förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1.

I enlighet med beslut på Brinovas årsstämma den 2 maj 2018 bildades följande valberedning: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder samt Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltning AB. Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande. De tre ägarrepresentanterna hade tillsammans cirka 90 procent av rösterna i Brinova per den 1 augusti 2018.

Fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun, med 15 hyresbostäder och ett gruppboende med ett totalt hyresvärde på 2,3 Mkr, tillträdde den 3 september.



Bjärred 30:16, Lomma.

Brinova godkändes för notering på Nasdaq Stockholm med en planerad första handelsdag den 27 september 2018.

Brinova Fastigheter offentliggjorde att Nasdaq Stockholms bolagskommitté godkänt att Bolagets aktier av serie B tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet som upprättats i samband med listbytet godkändes och registrerades av Finansinspektionen.

Brinovas B-aktie handlas sedan den 27 september på Nasdaq Stockholms Small-Cap lista.



Fjärde kvartalet

Brinova tecknade avtal om förvärv av två fastigheter, Bjuv, Kvadraten 1 och Helsingborg, Rosmarinen 34. Fastigheterna tillträdde i samband med att byggnaderna är slutbesiktigade och hyresgästerna inflyttade. Transaktionerna som sker i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr. Förvärvet är att betrakta som en närståendetransaktion som godkändes av Brinovas bolagsstämma den 12 juli 2018. Brinova ska enligt avtalet förvärva aktierna i Backerhof 1 AB, och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34, för en preliminär köpeskilling om 30 Mkr, vilken har beräknats utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 205 Mkr. Förvärvet, i samband med förvärvet lösta koncerninterna skulder samt externa skulder om cirka 175 Mkr regleras genom nyupptagna lån, säljarreverser om 177 Mkr och kontant betalning.

Fastigheten som är belägen i Mariastaden i Helsingborg, har en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 5 500 kvadratmeter, innefattar 77 bostadslägenheter och ett underjordiskt garage med 65 platser. Beräknade hyresintäkter uppgår till 11 Mkr och tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2019.

Bolaget ska enligt avtalet förvärva aktierna i Backerhof 3 AB, och indirekt fastigheten Bjuv Kvadraten 1, för en preliminär köpeskilling om 15 Mkr, vilken har beräknats utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 70 miljoner kronor. Förvärvet, i samband med förvärvet lösta koncerninterna skulder samt externa skulder om cirka 55 Mkr regleras genom nyupptagna lån, säljarreverser om 63 Mkr samt kontant betalning.

Fastigheten har en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 400 kvadratmeter fördelat på 28 bostadslägenheter samt ett LSS-boende om 6 lägenheter. Beräknade hyresintäkter uppgår till 4 Mkr och tillträde beräknas ske under det andra kvartalet 2019.

De slutliga köpeskillingarna ska motsvara de preliminära köpeskillingarna med justeringar för förändringar i det egna kapitalet på tillträdesdagen. Eventuella justeringar i de preliminära köpeskillingarna ska regleras kontant.

Brinova tillträdde i samband med att byggnaderna var slutbesiktigade och hyresgästerna inflyttade fastigheten Kävlinge, Trehörningen 15. Fastigheten, som har en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 3 400 kvadratmeter fördelat på 46 bostäder och ett LSS-boende med 6 lägenheter, har ett hyresvärde om 6,6 Mkr.

Förvärvet, som var att betrakta som närståendetransaktion godkänd av Brinovas bolagsstämma den 4 maj 2017, gjordes i bolagsform baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr.



Trehörningen 15, Kävlinge.

Brinova tecknade ett grönt hyresavtal med Trafikverket om cirka 3 700 kvm i Kristianstad med en löptid på 6 år.

Bolagets CFO Malin Rosén utsågs till Brinovas vice VD.

Händelser efter årets utgång

Den 1 februari tillträdde fastigheten Karlskrona, Västra Nätraby 10:87 till ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. Fastigheten består av ett LSS-boende med 8 lägenheter.

Brinova tecknade ett grönt hyresavtal med Försäkringskassan på cirka 2 700 kvadratmeter i Karlskrona med en löptid på 5 år.

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 bolagets agerande 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, vars syfte 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 som regleras i finanspolicyn svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystemen är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom angivna ramar.

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.

Bolagets räntebärande skulder utgörs idag av banklån, även om alternativa källor löpande utvärderas.

Kapitalstruktur

Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 1 336,6 Mkr (1 219,9) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 2 297,5 Mkr (1 867,6) vilket motsvarar en soliditet om 34,4 procent (37,2). 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 15,3 Mkr till 93,4 (78,1). Ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under 2017 och 2018. Periodens kassaflöde uppgick till -23,0 Mkr (-158,9). Likvida medel vid årets slut uppgick till 43,2 Mkr (66,2).

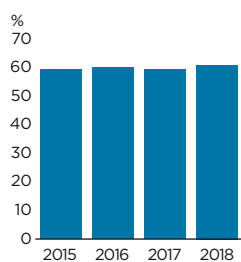
Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 297,5 Mkr (1 867,6) uppdelat på lån från fem svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

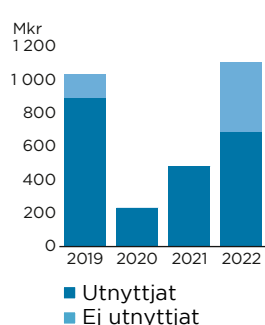
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,2 år (1,7). Av den totala skulden är 39 procent (10) kortfristig.

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 61,1 procent (59,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 ggr (3,7). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

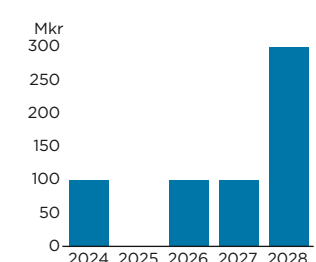
Belåningsgrad



Låneförfall



Swapförfall, slutår



Ränterisker

Skulderna löper med rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per balansdagen uppgick till 1,9 procent (1,7).

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen intill.

Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till -10,1 Mkr (0,1) vilket innebär att undervärdet uppgår till 10,7 Mkr (0,6). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	1 034,2	894,1	140,1
2020	232,7	232,7	0,0
2021	481,7	481,7	0,0
2022	1 110,2	689,0	421,1
Totalt	2 858,8	2 297,5	561,2

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 595,1	1,7	70%
2020	102,4	2,1	4%
2024	100,0	2,2	4%
2026	100,0	2,5	4%
2027	100,0	2,7	4%
2028	300,0	2,6	14%
Totalt	2 297,5	1,9	100%

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
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
Totalt			600,0

Sjöhem 11, Kristianstad.

En av fastigheterna i nordöstra Skåne, som hyrs av Sparbanken Skåne.



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 substansvärdet som under 2018 ökade från 17,67 till 19,74 kronor per aktie.

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

Kursutveckling och omsättning

Kursen har under 2018 ökat med cirka 45 procent från 11,95 kronor den 29 december 2017 till 17,30 kronor den 28 december 2018. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 1 251 Mkr¹⁾. Som lägst noterades aktien till 11,85 kronor första gången den 2 januari och som högst till 18 kronor den 3 oktober. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, minskade med cirka 8 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med cirka 13 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 7,8 miljoner B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 14,7 procent.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Brinova ska utgöra lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 40 000 000 och högst 160 000 000. Aktiekapitalet i Brinova Fastigheter AB uppgår, per den 31 december 2018 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

1) Såväl A som B aktie till kursen 17,30.

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

➤ Läs mer om aktiekapitalets utveckling på sidan 75 i not 23.

Likviditetsgaranti

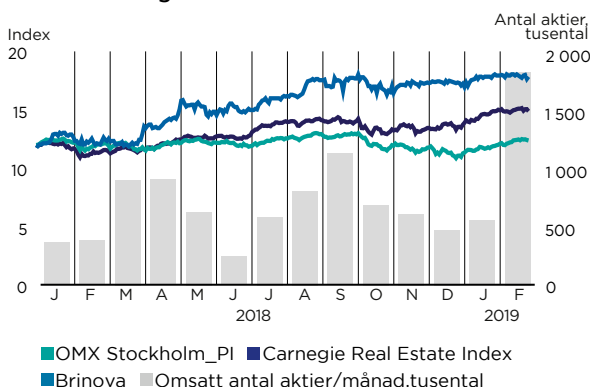
Remium Nordic Holding AB som sedan november 2016 varit likviditetsgarant för bolagets aktie ersattes från och med 1 juli 2018 med ABG Sundal Collier. ABG förbinder sig därigenom att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Brinovas aktie. Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och 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

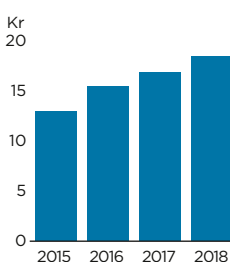
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde beräknas till 19,74 kr/aktie (17,67). Det motsvarar 114 procent av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	1 336,6	18,49
Återläggning		
Uppskjutna skatter	79,6	1,10
Räntederivat	10,7	0,15
Långsiktigt substansvärde	1 426,9	19,74

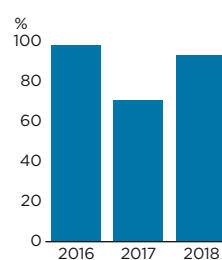
Kursutveckling



Eget kapital per aktie, kr



Börskurs/eget kapital, %



Data per aktie	2018	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	17,3	11,95	15,30
Kursutveckling under året, %	44,8	-21,9	-
Högst betalt under året, kr	18,00	15,40	24,10
Lägst betalt under året, kr	11,85	11,95	15,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,31	1,08	0,67
Resultat per aktie, kr	1,61	1,36	2,35
p/e-tal	11	9	7
Eget kapital per aktie, kr	18,49	16,87	15,51
Antal aktier vid årets slut, miljoner	72,3	72,3	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	72,3	72,3	49,5

Utdelningspolicy och utdelning

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

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".

Incitamentsprogram

Brinova har inga aktiebaserade incitamentsprogram.

Ägare

Per den 28 februari 2019 hade Brinova 2 193 aktieägare (2 342).

Största ägare är Backahill 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 (11,8) av kapitalet och 12,3 procent (12,3) av rösterna hade ingen ytterligare ägare mer än 10 procent av kapitalet och rösterna.

På avstämningsdagen uppgick det utländska ägandet till 1,69 procent (0). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 90,24 procent (87,31) av kapitalet med 97,12 procent av rösterna och fysiska personer med 9,76 procent (11,59) av kapitalet med 2,88 procent (3,42) av rösterna. Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2019-02-28	Antal	Ägare Andel av kapital %	Andel av röster, %
1-500	879	0,26	0,08
501-1 000	429	0,52	0,15
1 001-5 000	562	1,95	0,57
5 001-10 000	140	1,51	0,44
10 001-15 000	38	1,67	0,20
15 001-20 000	24	0,61	0,18
20 001-	121	94,49	98,3
Totalt	2 193	100,0	100,0

6 största ägare, 2019-02-28

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fond-förvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
SEB Nanocap	-	1 000	1,4	0,4
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	19 426	26,8	7,9
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. Dessa kan också beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

IR-kontakt

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

Kalendarium

2019-05-02	Årsstämma och delårsrapport januari-mars 2019
2019-07-15	Delårsrapport januari-juni 2019
2019-11-07	Delårsrapport januari-september 2019
2020-02-27	Bokslutskommuniké 2019

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 verksamheten. Rätt hanterat skapar det värde likvärdigt som en bristfälligt riskhantering kan få ödesdiga konsekvenser.

Risk definieras som osäkerheten om en händelse kommer att inträffa och dess påverkan och konsekvenser på företagets förmåga att uppnå sina verksamhetsmål inom en given tidsperiod. Riskhantering är en viktig del i styrningen av Brinovas verksamhet. Den innefattar att löpande identifiera, prioritera, 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 policyer, 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.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
------	-----------	------------	-----------

Strategiska risker

Företagsförvärv

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

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.



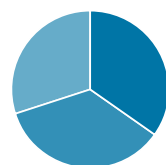
Operativa risker

Hyresintäkter och hyresnivå

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 hyressättningen.

Efterfrågan på samhällsfastigheter i regionen är stor. Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt 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.

Hyresvärde



- Bostäder
- Samhällsfastigheter
- Kommersiellt



Risk

Hantering

Exponering

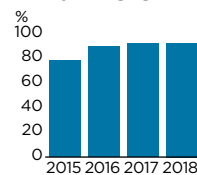
Riskvärde

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. 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. Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god och förväntas att förbli så även fortsättningsvis. 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

Landskrona stad	18,2
Sparbanken Skåne	17,3
Malmö stad	14,5
Eslövs kommun	13,7
Region Skåne	10,0
Attendo Sverige AB	8,1
Arbetsförmedlingen	4,9
Capio Närsjukvård AB	4,6
Karlskrona kommun	4,3
Trafikverket	4,2
Totalt	99,8

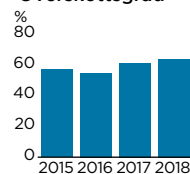


Drift och underhåll

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

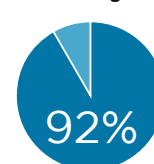


Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

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

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

Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde



Risk

Hantering

Exponering

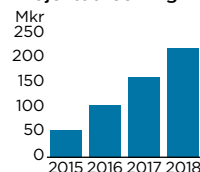
Risikvärde

Projekt

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 har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av projektens framtida potential som också genomförs under strikt kontroll. Inför varje projekt gör Brinova en omfattande bedömning av projektets ekonomiska förutsättningar.

Projektutveckling



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. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.



Personberoende

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

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

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

Malin Rosén:
Vice VD sedan 2018 och CFO sedan 2015. Över 20 års erfarenhet av fastigheter. Hon har varit redovisningschef på tidigare Brinova och Catena.



Kompetensbrist

Ett bolag med liten organisation har ett beroende av nyckelpersoner.

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



Intressekonflikter

Det kan finnas potentiella intressekonflikter mellan huvudaktieägare, styrelsemedlemmar eller ledning i koncernen. Några styrelsemedlemmar och medlemmar av ledningen äger direkt eller indirekt aktier i bolaget och har möjlighet att påverka besluten i koncernen. Det skall i möjligaste mån undvikas att dessa medlemmars intresse skiljer sig från övriga aktieägares intressen.

Regler för närståendetransaktioner finns beskrivna i inköspolicyn. Regler finns även angivna i koden för Svenskt bolagsstyrning som bolaget följer.



Bristfälliga rutiner, kontroll

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare.

Brinova har tydliga policyer 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, 2015–2018, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.



Risk

Hantering

Exponering

Riskvärde

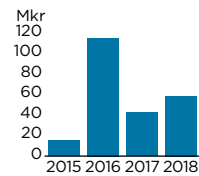
Finansiella risker

Värdeförändringar 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 värdeförändringar

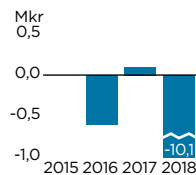


Finansiella instrument

För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat. 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 under- eller övervärdet alltid noll.

Värdeförändringar derivat



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 ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid.

Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 595,1	1,7	70
2020	102,4	2,1	4
2024	100,0	2,2	4
2026	100,0	2,5	4
2027	100,0	2,7	4
2028	300,0	2,6	14
Totalt	2 297,5	1,9	100



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
2019	1 034,2	894,1	140,1
2020	232,7	232,7	0,0
2021	481,7	481,7	0,0
2022	1 110,2	689,1	421,1
Totalt	2 858,8	2 297,6	561,2

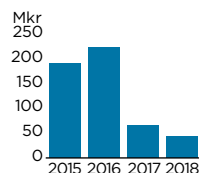








Likviditetsrisk

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.

Brinova hanterar likviditetsrisken med utnyttjade lånelöften samt likvida medel. Brinova har per balansdagen likvida medel om 43,2 Mkr. Bolaget har löpande kontakter med finansinstitut för att säkerställa tillgångar på likvida medel.

Likvida medel vid periodens slut



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Legala 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 miljörisiker. Även befintliga fastigheter analyseras och skulle några miljörisiker förekomma, upprättas åtgärdsplaner.	Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015-2018, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.	
Twister			
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 verksamt som fastighetsbolag, 2015-2018, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.	
Skada på person och egendom			
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 försäkringar tecknats.	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015-2018, har bolaget under 2018 haft en skada på en fastighet i form av brand. Den ekonomiska skadan täcks fullt ut av Brinovas försäkringslösning.	
Fastigheter som förvaltnings- och handelsobjekt			
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.		
Skatter			
Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.		
Underskottsavdrag			
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 17,8 Mkr (9,2).	
Känslighetsanalys			
I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomsnitt av en isolerad förändring av respektive variabel.			
	Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
	Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+/-2,5
	Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+/-2,8
	Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+14,5/-3,0
	Fastighetskostnader	+/-1	+0,9/-0,9
	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+/-188,0

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 2018. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Mkr
Överkursfond	660,1
Balanserat resultat	-22,4
Årets resultat	62,0
	699,7
disponeras så att i ny räkning överförs	699,7
	699,7

Hammar 9:198, Kristianstad.

Bostadsfastigheten med 60 lägenheter, kommer att stå klar för inflyttning under hösten 2019.



FINANSIELL INFORMATION

Tenoren 1, Helsingborg.

Under 2018 stod ett av Brinovas utvecklingsprojekt klar för inflyttning. Hyresgäst är Tenoren Förskola AB i Helsingborg med plats för cirka 100 elever.



Innehåll

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultat	50
Koncernens rapport över finansiell ställning	51
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	52
Koncernens kassaflödesanalys	53
Resultaträkning för moderföretaget	54
Rapport över totalresultat för moderföretaget	54
Moderföretagets balansräkning	54
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	55
Moderföretagets kassaflödesanalys	55

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper	56-62
Not 2. Finansiell riskhantering	62-65
Not 3. Information om rörelsesegment	65
Not 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter	66
Not 5. Leasingavtal - leasegivare	66
Not 6. Fastighetskostnader och central administration	66
Not 7. Arvode till revisorer	66
Not 8. Leasingavtal - leasetagare	66
Not 9. Anställda och personalkostnader	67
Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag	67
Not 11. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet	68
Not 12. Skatt på årets resultat	69-70
Not 13. Förvaltningsfastigheter	71-72
Not 14. Inventarier	72
Not 15. Andelar i koncernföretag	72
Not 16. Specifikation av andelar i koncernföretag	73
Not 17. Andra långfristiga fordringar	74
Not 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag	74
Not 19. Kundfordringar	74
Not 20. Övriga fordringar	74
Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74
Not 22. Likvida medel	75
Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	75
Not 24. Upplåning och räntederivat	75-76
Not 25. Övriga skulder	76
Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76
Not 27. Ställda säkerheter	76
Not 28. Eventualförpliktelser	77
Not 29. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	77
Not 30. Upplysning om transaktioner med närstående	78
Not 31. Händelser efter balansdagen	78
Not 32. Förslag till resultatdisposition	78

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not 1,2,3,30,31	2018	2017
Hysesintäkter	4,5	235,4	192,9
Serviceintäkter	4,5	11,0	10,0
Övriga intäkter	4	2,7	1,1
Fastighetskostnader	6	-92,0	-80,0
Driftsöverskott		157,1	124,0
Central administration	6,7,8,9	-20,4	-17,2
Finansiella intäkter	11	-	-
Finansiella kostnader	11	-42,2	-29,0
Förvaltningsresultat		94,5	77,8
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	17	-3,1	-
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	-0,2	0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	58,5	42,3
Värdeförändringar derivat	24	-10,1	0,1
Resultat före skatt		139,6	120,6
Aktuell skatt	12	-0,7	-0,4
Uppskjuten skatt	12	-22,2	-21,9
Årets resultat		116,7	98,3
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		116,7	98,3
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		116,7	98,3
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	1,6	1,4
Utdelning per aktie, kr		0,00 ¹⁾	0,00

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	3 759,2	3 136,6
Inventarier	14	1,1	1,5
Uppskjuten skattefordran	12	20,0	9,3
Andra långfristiga fordringar	17	20,2	31,8
Summa anläggningstillgångar		3 800,5	3 179,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	4,5	9,5
Övriga fordringar	20	27,8	18,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10,2	3,6
Likvida medel	2, 22	43,2	66,2
Summa omsättningstillgångar		85,7	97,7
SUMMA TILLGÅNGAR		3 886,2	3 276,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	289,3	289,3
Övrigt tillskjutet kapital		660,1	660,1
Balanserat resultat		270,5	172,2
Årets resultat		116,7	98,3
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 336,6	1 219,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	99,6	66,8
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24,27,28	1 392,4	1 686,7
Derivatinstrument	24	10,7	0,6
Summa långfristiga skulder		1 502,7	1 754,1
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24,27,28	905,1	180,9
Leverantörsskulder		72,8	42,6
Aktuella skatteskulder		4,5	2,8
Övriga skulder	25	24,3	33,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	40,2	42,7
Summa kortfristiga skulder		1 046,9	302,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 886,2	3 276,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget Kapital
Utgående balans 2017-01-01	289,3	660,1	172,1	-	1 121,6
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	98,3	-	98,3
Utgående balans 2017-12-31	289,3	660,1	270,4	-	1 219,9
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	116,7	-	116,7
Utgående balans 2018-12-31	289,3	660,1	387,1	-	1 336,6

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 29	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		139,6	120,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-48,4	-42,3
Resultat försäljning anläggningstillgångar		3,0	-0,5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,5	0,4
Betald skatt		-1,3	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		93,4	78,1
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4,4	4,3
Förändring av rörelseskulder		9,3	-16,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98,3	66,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-107,6	-266,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2,5	8,1
Avyttring av långfristig fordran		-1,3	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-221,2	-162,8
Förvärv av inventarier		-0,1	-1,3
Försäljning av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-327,7	-422,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		781,4	979,9
Amortering av lån		-575,0	-782,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		206,4	197,2
Årets kassaflöde		-23,0	-158,9
Likvida medel vid årets början		66,2	225,1
Likvida medel vid årets slut		43,2	66,2

Resultaträkning för moderföretaget

Mkr	Not 1,2,30,32	2018	2017
Nettoomsättning	4,5	23,0	19,7
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	6,7,8	-21,4	-12,3
Personalkostnader	6,9	-22,2	-16,9
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,14	-0,5	-0,4
Rörelseresultat		-21,1	-9,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	109,4	9,1
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	15,8	10,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-25,4	-17,2
Värdeförändringar derivat	24	-10,1	0,1
Resultat efter finansiella poster		68,6	-7,2
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-18,2	37,7
Resultat före skatt		50,4	30,5
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	12	11,6	-4,8
Årets resultat		62,0	25,7
Rapport över totalresultat för moderföretaget			
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		62,0	25,7

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	118,1	40,9
Inventarier	14	1,1	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar		119,2	42,4
<i>Finansiella anläggnings-tillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15,16	810,7	837,4
Uppskjuten skattefordran	12	19,7	8,1
Fordringar koncernföretag	18	685,0	506,0
Andra långfristiga fordringar	17	19,2	26,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 534,6	1 377,5
Summa anläggningstillgångar		1 653,8	1 419,9
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	19	2,1	8,6
Fordringar hos koncernföretag	18	433,7	372,7
Övriga fordringar	20	16,4	7,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2,1	4,3
Summa kortfristiga fordringar		454,3	393,4
Kassa och bank	22	40,2	65,0
Summa omsättningstillgångar		494,5	458,4
SUMMA TILLGÅNGAR		2 148,3	1 878,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		289,3	289,3
Summa bundet eget kapital		289,3	289,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		660,1	660,1
Balanserat resultat		-22,4	-48,1
Årets totalresultat		62,0	25,7
Summa fritt eget kapital		699,7	637,7
Summa eget kapital		989,0	927,0
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder kreditinstitut	24,27,28	689,4	536,0
Räntederivat	24	10,7	0,6
Summa långfristiga skulder		700,1	536,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24,27,28	83,7	-
Leverantörsskulder		30,6	9,4
Skulder till koncernföretag	18	337,3	400,0
Övriga skulder	25	0,5	0,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7,1	4,6
Summa kortfristiga skulder		459,2	414,7
Summa skulder		1 159,3	951,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 148,3	1 878,3

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Över- kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt Eget Kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	289,3	660,1	-48,2	901,2
Årets resultat	-	-	25,7	25,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	289,3	660,1	-22,5	927,0
Årets resultat	-	-	62,0	62,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	289,3	660,1	39,5	989,0

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 29	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		68,6	-7,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		10,1	0,1
Avskrivningar och nedskrivningar		14,5	46,4
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		6,2	-9,2
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99,4	30,1
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-241,2	-737,6
Förändring av rörelseskulder		-88,3	129,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-230,1	-578,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-77,3	-42,2
Försäljning av finansiella tillgångar		6,5	33,0
Lämnade koncernbidrag		-7,1	-37,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77,9	-46,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		268,4	536,0
Amortering av lån		-30,0	-
Erhållna koncernbidrag		44,8	9,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		283,2	545,2
Årets kassaflöde		-24,8	-79,5
Likvida medel vid årets början		65,0	144,5
Likvida medel vid årets slut		40,2	65,0

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 Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate (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 21 mars 2019 och föreläggs årsstämman den 2 maj 2019.

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 Committée (IFRS IC) 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.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

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.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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 13 Förvaltningsfastigheter 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 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2018.

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 trädde 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 till-

gångar. 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.

Tillämpningen av IFRS 9 får inte 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 innebär ytterligare dokumentation. Kostnaden för konstaterade och befarade kundförluster uppgick 2018 till 0,3 Mkr (0,0). Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och trädde 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 köpeskillning, och om det finns något inslag av finansiering. Vad gäller hyresintäkter ska bolaget dra en gräns mellan hyres- och serviceintäkter, och det som benämns vidarefakturerering 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 får således inte någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

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 Committée (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2019 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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 leasetagare 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 kommer att använda den förenklade övergångsmeto-

den. I Brinova består leasingavtalen, där Brinova är leasetagare, främst av tomträttsavtal och billeasingavtal. Några avtal av mindre värde avseende leasing av kontorsmaskiner samt avtal med en återstående löptid om 12 månader eller mindre inkluderar ej i skulden/nyttjanderätten. Leasingskulden värderas till nuvärdet av återstående leasingbetalningar med hjälp av den marginella låneräntan vid första tillämpningsdagen. Nyttjanderätten värderas till det belopp som motsvarar leasingskulden. Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 20,2 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

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 förvärvat 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 köpeskillning. 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 eventalförplikelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse, sk tillgångsförvärv, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. En sådan transaktion ger inte upphov till goodwill. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt avseende förvärvade fastigheter. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2017 och 2018 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 realiserade 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 kontroll 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyesrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyesavtal enligt IAS 17 Leasingavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyesintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyeskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Intäkter från avtal med kunder

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15.

Serviceintäkter

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturerings och intäkten redovisas på samma sätt som hyesintäkter. För olika vidarefakturerings 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.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren 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 räntebindningstiden 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 temporär skillnad 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 är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, finansiella anläggningstillgångar samt övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, benämnd kundfordring i årsredovisningen, tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar inklusive hyresfordringar och avtalsstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt,

samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Jämförelseåret enligt IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet. De investeringar i egetkapitalinstrument som inte hade ett noterat marknadspris på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kunde beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisades till anskaffningsvärde.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna.

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Aktier och andelar redovisas enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultatet jämfört med till upplupet anskaffningsvärde enligt IAS 39. Förändringen har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Förutom omklassificeringen av aktier och andelar har övergången till IFRS 9 inte föranlett några förändringar i klassificering och värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas

till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

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, utrangeras 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 13. 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 orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade 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.

Nedskrivningar

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

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar 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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustrisering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar inklusive hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustrereserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustrereserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustrereserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustrereservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värde-

ringen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustrereserv. Förändringar av förlustrereserven redovisas i 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 objektiva kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Eget kapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras 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 2017 och 2018 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 förvaltaradministrerade 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 2015–2018 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 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 företagets 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 Brinovas styrelse. Finanspolicyen 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 riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyen.

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. Notan 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 fast-

ighetsutvecklingsprojekt, 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 2018 har koncernen en likviditet om 43,2 Mkr (66,2) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 50 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 finanspolicyen 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 2,2 år (1,7).

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, %
2019	894,1	39 %
2020	232,7	10 %
2021	481,7	21 %
2022	689,0	30 %
Totalt	2 297,5	100 %

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 finanspolicyen. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 65 procent. Per den 31 december var soliditeten 34,4 procent (37,2) och belåningsgraden 61,1 procent (59,5) 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 14,5 Mkr (10,8) respektive minska med 3 Mkr (1,5). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

Enligt finanspolicyen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,2 gånger (3,7).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar 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 2018.

Ränteförfall

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 595,1	1,7	70 %
2020	102,4	2,1	4 %
2024	100,0	2,2	4 %
2026	100,0	2,5	4 %
2027	100,0	2,7	4 %
>2028	300,0	2,6	14 %
Totalt	2 297,5	1,9	100 %

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 600 Mkr (300) fördelat på sex ränteswappar (tre). Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till -10,7 Mkr (-0,6) vilket har inneburit en värdeförändring på -10,1 Mkr (0,0) under året.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-1,1
2016	2026	1,1	100,0	-1,6
2017	2027	1,3	100,0	-2,6
2018	2028	1,3	100,0	-2,5
2018	2028	1,2	200,0	-2,9
Totalt			600,0	-10,7

Framtida likviditetsflöden

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

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2018-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2019	905,1	28,3	4,7	938,1
2020	239,0	17,8	4,7	261,5
2021	463,4	14,8	4,7	482,9
>2022	690,0	9,9	29,0	728,9
	2 297,5	70,8	43,1	2 411,4

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
	1 867,6	57,8	46,9	1 972,3

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 finans-

policyn 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 kreditgivare (fem). Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 38 procent (36).

Kreditrisk

Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kreditrisken bedöms initialt kollektivt för samtliga privatkunder, respektive samtliga företagskunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Brinova skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Sedvanliga kreditprövningar genomförs innan en ny hyresgäst accepteras. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 19 Kundfordringar för åldersfördelning.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel samt andra lång- och kortfristiga fordringar. Brinova tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncernintern fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncernintern fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Bruttoexponering kreditrisk 31 december 2018, Mkr

Kreditrisk- betyg	Förenklad modell	Generell modell			Totalt
	Kund- fordringar	Stadie 1	Stadie 2	Stadie 3	
Utan kredit- riskbetyg	4,7	45,1	0,0	0,0	49,8
AA-	0,0	43,2	0,0	0,0	43,2
	4,7	88,3	0,0	0,0	93,0

Upplýsningen i ovanstående tabell avser endast finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Avser ej tillgångar värderade till verkligt värde.

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 2018 och 2017 var som följer:

Koncernen Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Total upplåning	2 297,5	1 867,6
Avgår likvida medel	-43,2	-66,2
Nettoskuld	2 254,3	1 801,4
Totalt eget kapital	1 336,6	1 219,9
Summa totalt kapital	3 590,9	3 021,3
Skuldsättningsgrad	63 %	60 %

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

Koncernen %	Mål	2018-12-31	2017-12-31
Belåningsgrad	Max 65	61,1	59,5

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	20,2	20,2	20,2
Kundfordringar	0,0	4,5	4,5	4,5
Övriga fordringar	0,0	14,9	14,9	14,9
Upplupna intäkter	0,0	10,2	10,2	10,2
Likvida medel	0,0	43,2	43,2	43,2
Summa tillgångar	0,0	93,0	93,0	93,0
<i>Finansiella skulder</i>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	1 392,4	1 392,4	1 392,4
Derivatinstrument	10,7	0,0	10,7	10,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	905,1	905,1	905,1
Leverantörsskulder	0,0	72,8	72,8	72,8
Övriga skulder	0,0	22,1	22,1	22,1
Upplupna kostnader	0,0	4,6	4,6	4,6
Summa skulder	10,7	2 397,0	2 407,7	2 407,7

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Aktier och andelar redovisas enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultatet jämfört med till upplupet anskaffningsvärde enligt IAS 39. Förändringen har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Förutom omklassificeringen av aktier och andelar har övergången till IFRS 9 inte föranlett några förändringar i klassificering och värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar

och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

Finansiella instrument per kategori 2017-12-31

Koncernen, Mkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella anläggningstillgångar	31,8	0,0	0,0
Kundfordringar	9,5	0,0	0,0
Övriga fordringar	18,4	0,0	0,0
Likvida medel	66,2	0,0	0,0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	-1 686,7
Derivatinstrument	0,0	-0,6	0,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	-180,9
Leverantörsskulder	0,0	0,0	-42,6
Övriga skulder	0,0	0,0	-24,3
Upplupna kostnader	0,0	0,0	-11,8
Summa	125,9	-0,6	-1 946,3

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, ny affärsplan finns antagen där tillväxtmålet uppgår till 6 Mdkr före årsskiftet 2021
- Räntetäckningsgraden 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 93.

NOT 3. Information om rörelsesegment

Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	185,1	154,1	50,3	38,8	0,0	0,0	235,4	192,9
Serviceintäkter	7,9	6,7	3,1	3,3	0,0	0,0	11,0	10,0
Övriga intäkter	0,0	0,1	0,0	0,0	2,7	1,0	2,7	1,1
Fastighetskostnader	-72,7	-61,4	-19,3	-18,6	0,0	0,0	-92,0	-80,0
Driftsöverskott	120,3	99,5	34,1	23,5	2,7	1,0	157,1	124,0
Central administration	0,0	0,0	0,0	0,0	-20,4	-17,2	-20,4	-17,2
Finansiella intäkter	0,0	-0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-26,4	-23,2	-6,9	-4,6	-8,9	-1,2	-42,2	-29,0
Förvaltningsresultat	93,9	75,8	27,2	19,4	-26,6	-17,4	94,5	77,8
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	0,0	-3,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	4,5	0,0	-4,1	0,0	0,0	-0,2	0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	51,5	41,6	7,0	0,7	0,0	0,0	58,5	42,3
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,1	0,1	-10,1	0,1
Resultat före skatt	145,2	121,9	34,2	16,0	-39,8	-17,3	139,6	120,6
Skatt					-22,9	-22,3	-22,9	-22,3
Årets resultat							116,7	98,3
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Förvaltningsfastigheter	2 946,6	2 524,0	812,6	612,6	0,0	0,0	3 759,2	3 136,6
Årets fastighetsförvärv	305,2	335,8	42,8	162,8	0,0	0,0	348,0	498,6
Övriga investeringar i fastigheter	68,6	113,9	152,6	48,9	0,0	0,0	221,2	162,8

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	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter bostäder	75,2	64,9	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	0,4	0,1	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	156,5	124,6	0,9	0,0
Serviceintäkter lokaler	10,6	9,9	0,1	0,0
Hyresintäkter övrigt	3,7	3,4	0,0	0,0
	246,4	202,9	1,0	0,0

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 11,0 Mkr (10,0).

Av koncernens totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 5,3 Mkr (5,6) och då avses grundhyra.

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Region Väst	193,0	160,8	0,0	0,0
Region Öst	53,4	42,1	1,0	0,0
	246,4	202,9	1,0	0,0

Nettoomsättning och övriga intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	19,1	18,0
Övriga intäkter	2,7	1,1	2,9	1,7
	2,7	1,1	22,0	19,7

Moderbolagets intäkter utgörs i huvudsak av koncernintern fakturering.

NOT 5. Leasingavtal - leasegivare*Operationell leasing*

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

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Inom 1 år	137,9	132,4	0,5	0,0
Senare än 1 år men inom 5 år	528,2	463,2	0,0	0,0
Senare än 5 år	412,5	422,4	0,0	0,0
	1 078,6	1 018,0	0,5	0,0

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

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	32,6	28,6	0,2	0,0
Reparationer och underhåll	12,5	13,2	0,0	0,0
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	17,2	13,7	0,6	0,0
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	7,1	6,4	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	3,8	3,8	0,1	0,0
Fastighetsadministration	18,8	14,3	0,0	0,0
Totalt	92,0	80,0	0,9	0,0

Central administration

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	22,8	18,0	22,2	0,0
Köpta tjänster	16,0	13,2	20,5	0,0
Vidarefakturering till dotterföretag	-18,9	-14,2	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,5	0,2	0,5	0,0
Totalt	20,4	17,2	43,2	0,0

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	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	2,3	1,6	2,3	1,6
Annan revisionsverksamhet	0,0	0,3	0,0	0,3
Skatterådgivning	0,7	0,3	0,7	0,3
Övriga tjänster	0,3	0,0	0,3	0,0
	3,3	2,2	3,3	2,2

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådan som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 8. Leasingavtal- leasetagare

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Operationell leasing</i>				
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	1,8	1,4	1,5	0,8
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Ska betalas inom 1 år	1,5	1,2	1,1	0,9
Ska betalas mellan 1-5 år	3,0	3,0	0,9	0,8
Ska betalas senare än 5 år	5,8	6,3	0,0	0,0
	10,3	10,5	2,0	1,7

Koncernens operationella leasingavtal består av tomträttsavtal, lokalkontrakt och operationella billeasingavtal.

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

	2018		2017	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	25	60%	16	65%
	25	60%	16	65%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	2	25%	3	0%
	2	25%	3	0%
Koncernen totalt	27	57%	19	53%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	42%	41%	17%	0%
Andel män i styrelsen	58%	59%	83%	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 vice VD/CFO.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2018 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,3 Mkr (0,1), som kommer utbetalas till Anders Jarl, Johan Ericsson och Anneli Jansson. Till styrelsens ordförande utgick ingen ersättning. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Bonus

Ingen bonus betalades ut i bolaget.

För all personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, kan 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 0,0 Mkr (0,1). För 2019 förväntas bolaget betala cirka 0,0 Mkr (0,1) till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154). 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 procent (0,01).

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på 12 månader. Något av-

gångsvederlag 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 vice VD/CFO för verksamhetsåret 2018 har beslutats av styrelsen.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2018	2017
Moderföretaget		
VD – grundlön	1,7	1,7
VD – övriga ersättningar	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,0	1,0
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	11,3	7,3
Summa	14,3	10,3

Dotterföretag	0,5	0,9
Koncernen totalt	14,8	11,2

Pensionskostnader

Mkr	2018	2017
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,8	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,5	0,3
Övriga anställda	1,9	1,2
Summa	3,2	2,2

Dotterföretag	0,1	0,1
----------------------	------------	------------

Koncernen totalt	3,3	2,3
-------------------------	------------	------------

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2018	2017
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,6	0,6
Övriga ledande befattningshavare	0,3	0,3
Övriga anställda	3,5	2,7
Summa	4,4	3,6

Dotterföretag	0,1	0,3
----------------------	------------	------------

Koncernen totalt	4,5	3,9
-------------------------	------------	------------

NOT 10. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018	2017
Resultat vid avyttringar	-6,5	9,1
Erhållen utdelning från koncernföretag	129,9	46,0
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-14,0	-46,0
Summa	109,4	9,1

Nedskrivning av aktier i koncernföretag är utförda i samband med lämnad utdelning.

NOT 11. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet**Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Koncerninterna ränteintäkter	0,0	0,0	15,8	10,6
Övriga ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,1
	0,0	0,0	15,8	10,7

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Koncerninterna räntekostnader	0,0	0,0	5,2	6,9
Övriga räntekostnader	42,2	29,0	20,2	10,3
	42,2	29,0	25,4	17,2

Av koncernens räntekostnader är 35,7 Mkr (26,0) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 18,9 Mkr (14,2). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>				
Nettovinster derivat	0,0	0,1		
Nettoförluster derivat	-16,6	-3,0		
Summa redovisat i resultatet	-16,6	-2,9		
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	15,8	10,6
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,1
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	0,0	0,0	15,8	10,7
Räntekostnader lån	-34,7	-25,4	-13,1	-6,9
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	-5,2	-6,9
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-1,1	-0,6	-0,6	-0,4
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-35,8	-26,0	-18,9	-14,2
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar avseende koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettovinster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			0,0	0,1
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			-16,6	-3,0
Summa	0,0	0,0	-16,6	-2,9
Summa redovisat i totalresultatet	-52,4	-28,9	-16,4	-6,4

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

NOT 12. Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig 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 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-0,3	-0,5	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4	0,1	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-33,0	-16,8	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	2,1	0,0	2,1	0,0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	8,1	-4,8	9,5	-4,8
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,6	-0,3	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	-22,9	-22,3	11,6	-4,8
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	139,6	120,6	50,4	30,5
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%):	30,7	26,5	11,1	6,7
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1,9	0,3	4,9	0,4
Ej skattepliktiga intäkter	-7,4	-4,4	-28,6	-2,6
Skatt hänförlig till föregående år	-0,1	0,0	-0,4	0,0
Omvärdering av uppskjuten skatt	-2,2	-0,1	1,4	0,3
Redovisad skatt	22,9	22,3	-11,6	4,8
Effektiv skattesats	16,4%	18,5%	-	15,8%

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Undervärden derivat	2,2	0,1	2,2	0,1
Underskottsavdrag	17,8	9,2	17,5	8,0
Summa redovisad skatt	20,0	9,3	19,7	8,1
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	99,4	66,5	0,0	0,0
Övrigt	0,2	0,3	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	99,6	66,8	0,0	0,0
Uppskjutna skatter, netto	-79,6	-57,5	19,7	8,1

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 86,5 Mkr (41,7) är 5,5 Mkr (9,1) spärrade tidsmässigt

mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 41,7 (64,2) Mkr är delvis spärrade mot koncernbolag.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2018.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	Underlag 2018		
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag
Förvaltningsresultat	94,5	0,0	94,5
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-43,2	43,2	0,0
Direktavdrag hyresgästpassningar mm	-76,1	76,1	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	-6,8	0,0	-6,8
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2,1	0,0	2,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-29,5	119,3	89,8
Försäljning fastigheter	1,1	0,0	1,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,8	0,0	-1,8
Värdeförändringar, derivat	0,0	-10,1	-10,1
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	58,5	58,5
Justering för:			
Nedgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skattefordran fortfarande ryms inom skatteskuld från förvärv eller	0,0	4,7	0,0
Uppgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skatteskulden ryms inom skattefordran från förvärv	0,0	-16,1	-16,1
Övrigt	-9,8	9,8	0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-40,0	166,1	121,4
Underskottsavdrag, ingående balans	-41,7	41,7	0,0
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-1,7	0,6	-1,1
Underskottsavdrag, utgående balans	86,6	-86,6	0,0
Skattepliktigt resultat	3,2	121,8	125,0
Årets skatt 22%	-0,7	-26,8	-27,5
Omvärdering uppskjuten skatt	0,0	4,6	4,6
Skatt enligt resultaträkningen	-0,7	-22,2	-22,9

	Underlag 2017		
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag
Förvaltningsresultat	77,8	0,0	77,8
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 förvaltningsresultat	29,2	47,9	77,1
Försäljning fastigheter	-0,7	-16,0	-16,7
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	0	-0,5
Värdeförändringar, derivat	0,0	-0,6	-0,6
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	42,3	42,3
Justering för:			
Nedgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skattefordran fortfarande ryms inom skatteskuld från förvärv eller	0,0	0,0	0,0
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
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	28,0	73,3	101,3
Underskottsavdrag, ingående balans	-63,6	63,6	0,0
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-4,3	4,3	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	41,7	-41,7	0,0
Skattepliktigt resultat	1,8	99,5	101,3
Årets skatt 22%	-0,4	-21,9	-22,3
Omvärdering uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0
Skatt enligt resultaträkningen	-0,4	-21,9	-22,3

NOT 13. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	3 136,6	2 491,4	40,9	0,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	221,2	162,8	77,2	40,9
Fastighetsförvärv	348,0	498,6	0,0	0,0
Försäljningar	-5,1	-58,5	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	58,5	42,3	0,0	0,0
Verkligt värde vid årets slut	3 759,2	3 136,6	118,1	40,9
Skattemässiga värden	2 199,7	1 878,3	118,1	40,9
Taxeringsvärde				
Byggnader	931,7	865,8	0,0	0,0
Mark	299,5	294,5	0,0	0,0
Totalt	1 231,2	1 160,3	0,0	0,0

Brinovas samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova förhyr kontor i Landskrona, Eslöv, Malmö, Kristianstad och Karlskrona 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. Beståndet går igenom varje kvartal med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs med ett 3-års intervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförs. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

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

Brinova äger inga fastigheter som inte genererar hyresintäkter.

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 det 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 driftsnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). 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 prognostiserade driftsnettot 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, 50-100 % av KPI samt en fast uppräknings om 3 % per år.
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	100 procent av KPI
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 procent av KPI
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål

Antagande per fastighetskategori, år 1

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Viktat hyresvärde kr/kvm	1 251,0	1 293,0	1 618,0	1 683,0	1 185,0	1 263,0
Viktad initial vakans*	1,2	1,3	2,8	3,7	13,7	12,7
Viktade drift- och underhållskostnader	386,0	383,0	315,0	267,0	255,0	303,0
Direktavkastningskrav	2,6 – 5,5	2,5 – 5,5	3,8 – 6,6	3,9 – 6,6	6,0 – 7,8	6,0 – 7,8
Kalkylränta	4,7 – 7,9	4,6 – 7,9	5,0 – 7,9	5,0 – 8,0	6,0 – 9,9	6,0 – 9,9

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

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Region Väst	2 946,6	2 524,0
Region Öst	812,6	612,6
	3 759,2	3 136,6

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 uppskat-

tat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 procent. Vid en avvikelse i värde om 5 procent på portföljen av förvaltningsfastigheter påverkas resultat och tillgång med 188,0 Mkr (156,8).

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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hyresvärde	4,5	3,8	11,5	9,5	9,1	9,1
Direktavkastningskrav	180,3	146,4	129,6	100,0	62,7	60,7
Kalkylränta	125,7	108,7	152,1	130,2	57,7	57,8

NOT 14. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2,2	0,9	2,2	0,9
Årets anskaffningar	0,1	1,3	0,1	1,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2,3	2,2	2,3	2,2
Ingående avskrivningar	-0,7	-0,3	-0,7	-0,3
Årets avskrivningar	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,2	-0,7	-1,2	-0,7
Summa inventarier	1,1	1,5	1,1	1,5

NOT 15. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	902,1	971,9
Årets förvärv	0,1	0,0
Årets avyttringar	-12,8	-69,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	889,4	902,1
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-64,7	-64,7
Årets nedskrivningar	-14,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-78,7	-64,7
Bokfört värde vid årets slut	810,7	837,4

NOT 16. Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org. nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	2018-12-31 Redovisat värde	2017-12-31 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	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Garvaren 17 AB	559113-8192	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Vellinge AB	559047-9712	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Fina Fågeln AB	556694-4400	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Rödebyholm AB	559081-5709	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sadeln AB	559111-1694	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 1 AB	559120-1719	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 2 AB	559120-1701	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 3 AB	559120-1636	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 4 AB	559120-1644	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 5 AB	559120-1610	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 6 AB	559120-1628	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB	559068-9450	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:36 AB	559142-4394	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:76 AB	559142-4410	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Bjärred AB	556677-0953	Helsingborg	100%	100%	1 600	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge Bäckan AB	559059-5087	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge T-hörningen AB	556969-3129	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Lund Soldaten 14 AB	556938-5866	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Specialfastigheter AB	556599-5809	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Flaggskjepparen 3 AB	556699-6442	Helsingborg	100%	100%	1 000	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
Brinova Bolagret AB	559175-3289	Helsingborg	100%	100%	500	0,1	0,0	Vilande bolag
Brinova Kristianstad Business Center AB	559181-4107	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Vilande bolag
Brinova Skooghs AB	556191-3129	Helsingborg	100%	100%	25 000	18,0	18,0	Fastighetsbolag
HB Järnet	916821-9054	Helsingborg	100%	100%	100	-	0,0	Likviderat
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-ärkan 3 AB	556775-4642	Helsingborg	100%	100%	1 000	34,6	34,6	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	Sålt
Brinova Eslöv AB	559027-6027	Helsingborg	100%	100%	50 000	-	3,3	Sålt
Brinova Hörby AB	559027-6019	Helsingborg	100%	100%	50 000	8,3	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	180,5	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 Köpmannen AB	556787-1784	Helsingborg	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 3 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	Likviderat
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	Likviderat
Brinova Sjöhem AB	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
Brinova Sjöhem 8 AB	556817-0475	Helsingborg	100%	100%	500	5,5	7,5	Fastighetsbolag
						810,7	837,4	

NOT 17. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31,8	6,0	26,0	0,0
Tillkommande fordringar	0,0	25,8	0,0	26,0
Avyttringar	-5,0	0,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	-6,6	0,0	-6,8	0,0
Utgående redovisat värde	20,2	31,8	19,2	26,0
Bostadsrättsandelar i Brf Olofsbo	0,0	5,0	0,0	0,0
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Lämnade säljarreverser	19,2	25,6	19,2	25,6
Övrigt	0,0	0,2	0,0	0,4
Redovisat värde	20,2	31,8	19,2	26,0

Andra långfristiga fordringar har värderats till verkligt värde. Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar avser förlust vid försäljning av bostadsrättsandelar i Brf Olofsbo om -3,1 Mkr.

NOT 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

Moderbolaget	Fordringar		Skulder	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	878,7	155,3	400,0	311,1
Årets förändring	240,0	723,4	-62,7	88,9
Utgående balans	1 118,7	878,7	337,3	400,0

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 19. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31 ¹⁾	2018-12-31	2017-12-31 ¹⁾
Kundfordringar	5,3	10,2	2,1	8,6
Reservering för förväntade kreditförluster	-0,8	-0,7	0,0	0,0
Kundfordringar netto	4,5	9,5	2,1	8,6
Åldersfördelning - förfallna kundfordringar				
0-30 dagar	3,9	9,2	2,1	8,6
31-60 dagar	0,2	0,2	0,0	0,0
61-90 dagar	0,2	0,0	0,0	0,0
>90 dagar	1,0	0,8	0,0	0,0
Reservering för förväntade kreditförluster	-0,8	-0,7	0,0	0,0
Summa	4,5	9,5	2,1	8,6

1) 2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 0,3 Mkr (0,0).

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.

NOT 20. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	12,5	5,1	10,0	1,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	6,9	5,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	6,4	6,4	6,4	6,4
Övriga fordringar	2,0	1,9	0,0	0,4
Redovisat värde	27,8	18,4	16,4	7,8

NOT 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	0,2	0,1	0,4	0,4
Förutbetalda försäkringspremier	0,0	0,0	0,0	0,0
Förutbetalda fastighetskostnader	6,2	0,7	0,0	1,3
Periodiserade hyresrabatter	2,3	0,5	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	1,5	2,3	1,7	2,6
	10,2	3,6	2,1	4,3

NOT 22. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	43,2	66,2	40,2	65,0
	43,2	66,2	40,2	65,0

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. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

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
Utgående värde		19 200 000	53 113 448	289 253 792

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. För 2018 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 72 313 448 (72 313 448).

NOT 24. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 2 297,5 Mkr (1 867,6) innebärande en belåningsgrad om 61,1 procent (59,5). Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala avtal med banker som ingåtts av Brinovas moderbolag och fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank, Sparbanken Skåne, Danske Bank, Nordea,

SBAB och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2018 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 561,2 Mkr (159,5).

Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	1 392,4	1 686,7	689,4	536,0
	1 392,4	1 686,7	689,4	536,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	905,1	180,9	83,7	0,0
	905,1	180,9	83,7	0,0
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	50,0	30,0	50,0	30,0
	50,0	30,0	50,0	30,0

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 392,4 Mkr (1 686,7). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 905,1 Mkr (180,9). 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 2018 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,2 år (1,7).

Ränte- och kapitalbindning

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall			Låneförfall	
		Ränta, %	Andel, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	
2019	1 595,1	1,7	70%	894,1	39%	
2020	102,4	2,1	4%	232,7	10%	
2021	0,0	0,0	0%	481,7	21%	
2022	0,0	0,0	0%	689,0	30%	
2024	100,0	2,2	4%	0,0	0%	
2026	100,0	2,5	4%	0,0	0%	
2027	100,0	2,7	4%	0,0	0%	
>2028	300,0	2,6	14%	0,0	0%	
Totalt	2 297,5	1,9	100%	2 297,5	100%	

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-1,1
2016	2026	1,1	100,0	-1,6
2017	2027	1,3	100,0	-2,6
2018	2028	1,3	100,0	-2,5
2018	2028	1,3	200,0	-2,9
Totalt			600,0	-10,7

NOT 25. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till Balder Storstad AB	0,0	15,0	0,0	0,0
Koncernmässig avsättning vid förvärv	4,2	9,6	0,0	0,0
Mervärdesskatterelaterade skulder	1,1	3,2	0,0	0,0
Fastighetsskatt	0,0	4,0	0,0	0,0
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	17,5	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	1,5	2,1	0,5	0,7
	24,3	33,9	0,5	0,7

NOT 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	4,5	3,1	4,4	2,9
Upplupna administrationskostnader	1,6	1,0	1,6	1,0
Upplupna driftskostnader	0,9	4,3	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	2,1	3,4	1,1	0,4
Förutbetalda hyresintäkter	31,1	30,9	0,0	0,3
	40,2	42,7	7,1	4,6

NOT 27. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	2 544,1	2 118,7	95,5	95,5
Pantsatta aktier i dotterbolag	440,0	403,5	341,9	318,9
Summa ställda säkerheter	2 984,1	2 522,2	437,4	414,4

Moderföretagets skulder till kreditinstitut är säkerställt via pantbrev i dotterbolagens fastigheter.
För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar.

En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida eller insolvens.

NOT 28. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	1 524,7	1 332,5
	0,0	0,0	1 524,7	1 332,5

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar.

En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida eller insolvens.

NOT 29. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och netto-likviden bestod av följande poster:

	Koncernen	
	2018	2017
Betalda räntor		
Erhållen ränta	0,0	0,0
Erlagd ränta	-47,9	-30,8
Förvärv av dotterföretag		
Förvaltningsfastigheter	348,0	498,6
Rörelsefordringar	0,5	0,7
Likvida medel	5,3	11,3
Avsättningar	0,0	-0,1
Lån	-106,3	-83,6
Rörelseskulder	-117,1	-149,1
Köpeskilling	130,4	277,8
Utbetald köpeskilling	-130,4	-277,8
Avgår: Säljarreverser	17,5	0,0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	5,3	11,3
Påverkan på likvida medel	-107,6	-266,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	5,1	59,2
Rörelsefordringar	0,0	0,6
Avsättningar	0,0	-0,2
Lån	0,0	-19,0
Rörelseskulder	-2,6	-0,4
Köpeskilling	2,5	40,2
Avgår: Säljarrevers	0,0	-32,0
Påverkan på likvida medel	2,5	8,1
Avyttring av långfristiga fordringar		
Långfristiga fordringar	2,0	0,0
Rörelsefordringar	0,5	0,0
Avsättningar	0,0	0,0
Lån	-2,0	0,0
Rörelseskulder	-1,8	0,0
Köpeskilling	-1,3	0,0
Avgår: Säljarrevers	0,0	0,0
Påverkan på likvida medel	-1,3	0,0
Betalda räntor	Moderföretaget	
	2018	2017
Erhållen ränta	15,9	10,4
Erlagd ränta	24,1	16,2

NOT 30. Upplysning om transaktioner med närstående

I koncernens resultat ingår närstående transaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,8 Mkr (0,8). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 50,2 Mkr (60,5), som till största del hänför sig till uppförandet av förskolan i Ödåkra, för vilka avtal har träffats före 2018. Ovanstående närståendebolag utgör alla ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Se även not 9 för ersättning till styrelse.

NOT 31. Händelser efter balansdagen

Den 1 februari 2019 tillträdde fastigheten Karlskrona, Västra Nätraby 10:87 till ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. Fastigheten består av ett LSS-boende med 8 lägenheter.

NOT 32. 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 2018. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Överkursfond	660,1
Balanserat resultat	-22,4
Årets resultat	62,0
	699,7
disponeras så att i ny räkning överförs	699,7
	699,7

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 21 mars 2019

Erik Selin
Ordförande

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Anders Jarl
Styrelseledamot

Johan Tollgerdt
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2019
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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31–78 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen, rapport över totalresultat och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2018 till 3 759,2 Mkr och värdeförändringarna till 58,5 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97 % av de totala tillgångarna per 31 december 2018.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsinstitut.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 Förvaltningsfastigheter.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till de externa värderingarna från bolagets system.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Brinovas värderingsansvarig. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi kontrollberäknat värderingsmodellen samt för ett urval av fastigheter har vi även granskat rimligheter i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–30 samt 84–98. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäker-

hetsfaktor 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.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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. 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.
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Bergaliden 11, 252 23 Helsingborg, utsågs till Brinova Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 2 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 23 oktober 2015.

Helsingborg den 22 mars 2019
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om bolagsstämans riktlinjer avseende ersättningar till ledande befattningshavare har följts

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) under år 2018 (räkenskapsåret) har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på bolagsstämman den 2 maj 2018 respektive bolagsstämman den 4 maj 2017.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att tillse att riktlinjerna följs.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till bolagsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 8 Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att bolagsstämans riktlinjer i allt väsentligt följts. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Fastigheter AB

(publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen har omfattat bolagets organisation för och dokumentation av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, de nya beslut om ersättningar som fattats samt ett urval av de utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret till de ledande befattningshavarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska genomföras, bland annat genom att bedöma risken för att riktlinjerna inte i allt väsentligt följts. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för riktlinjernas efterlevnad i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) under 2018 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på bolagsstämman den 2 maj 2018 respektive bolagsstämman den 4 maj 2017.

Helsingborg den 22 mars 2019
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNING

Gasverket 18, Karlskrona.

Karlskrona Arena som ska stå klar under 2019 är en sportanläggning med tre hallar där stadens skolor kan förlägga sina idrottslektioner men också för racket-sporter och lagidrotter exempelvis innebandy och handboll. Med sina mått, inkluderande en fri takhöjd på 11,5 meter, håller arenan också för internationella turneringar och landskamper. Arenan kommer att rymma upp till 2 500 åskådare.



Styrelsens ordförande Erik Selin:

Förtroendet är grunden för vår framgång

Det är inte utan tillfredsställelse jag nu, när vi avslutat vårt fjärde verksamhetsår, konstaterar att vi med målsatt lönsamhet och finansiell stabilitet, givet gjorda men vid årsskiftet ännu ej tillträdde förvärv, levererat på det tillväxtmål vi satte upp 2016. Därigenom har vi kunnat öka substansvärdet i vårt bolag, vilket vi hittills prioriterat före utdelningar, för att på så sätt skapa ett tydligt aktieägarvärde. Men vår förmåga att skapa aktieägarvärde är framförallt avhängigt vår förmåga att skapa värde för våra kunder genom att leverera en attraktiv bostad eller lokal, men också för alla våra partners och andra intressenter.

Brinova verkar inom en av vår tids mest debatterade frågor – bostäder. Vi har en tydlig ambition att skapa bostäder för alla. Med vårt fokus på hyresbostäder, som vi för övrigt skärper i vår nya affärsplan, kan vi aktivt bidra till att människor har någonstans att bo. Det gäller inte minst för alla de som av åldersskäl eller funktionshinder behöver en anpassad lägenhet. Bostäder är ett av oss prioriterat område också inom vårt andra affärssegment – samhällsbostäder. Vi är därmed delaktiga i uppbyggnaden av samhällets infrastruktur. Vår kapacitet inom bostadsutveckling gör oss, precis som vi anger i vår vision, till en uppskattad partner för många kommuner. På så sätt skapar vi värde inte bara för våra kunder hyresgästerna utan också samhället och dess representanter och i slutändan inte minst för ägarna.

Vår förmåga att skapa värden är emellertid avhängig av att vi bedriver vårt arbete på ett ärligt och öppet sätt med en transparent kommunikation för att, utan att skada bolagets affär, informera ägarna, våra partners och alla andra intressenter om verksamheten. Det är grunden för det förtroende som har varit så viktigt för oss när vi på ett lönsamt sätt kraftfullt kunnat expandera verksamheten. Men också när vi ska fortsätta växa.

Lika viktigt för förtroendet för oss och våra fortsatta framgångar är vårt ansvar för en hållbar utveckling. Något som är och kommer att förbli en av styrelsens högsta prioriteringar. Det handlar inte bara om att vi har en tydlig moralisk kompass som har sin grund i den uppförandekod som gäller för alla som på något sätt representerar Brinova. Det handlar också om hur vi på ett ansvarsfullt sätt utvecklar våra medarbetare och behandlar dessa såväl som alla andra människor vi kommer i kontakt med. Det handlar naturligtvis också om värnandet av vår miljö.

I stor utsträckning handlar vårt ansvar för en hållbar utveckling också om att säkra bolagets finansiella stabilitet. Samt en ansvarsfull styrning som gör det möjligt att, till alla intressenters fromma, utveckla verksamheten. Det kräver i sin tur ett aktivt och ansvarsfullt styrelsearbete för att på olika sätt balansera de risker och möjligheter som är förknippade med all kommersiell verksamhet. Jag är därför glad över Brinovas kvalificerade styrelse. Den representerar alla de kompetenser

som är centrala för en framgångsrik fastighetsutveckling och -förvaltning. Tillsammans med ledningen, som leder bolaget i den löpande verksamheten, arbetar styrelsen professionellt med väl definierade processer, riktlinjer, styrdokument, policyer, och inte minst kontrollinstrument. Jag kan också konstatera att bolaget idag är väl positionerat och står finansiellt starkt.

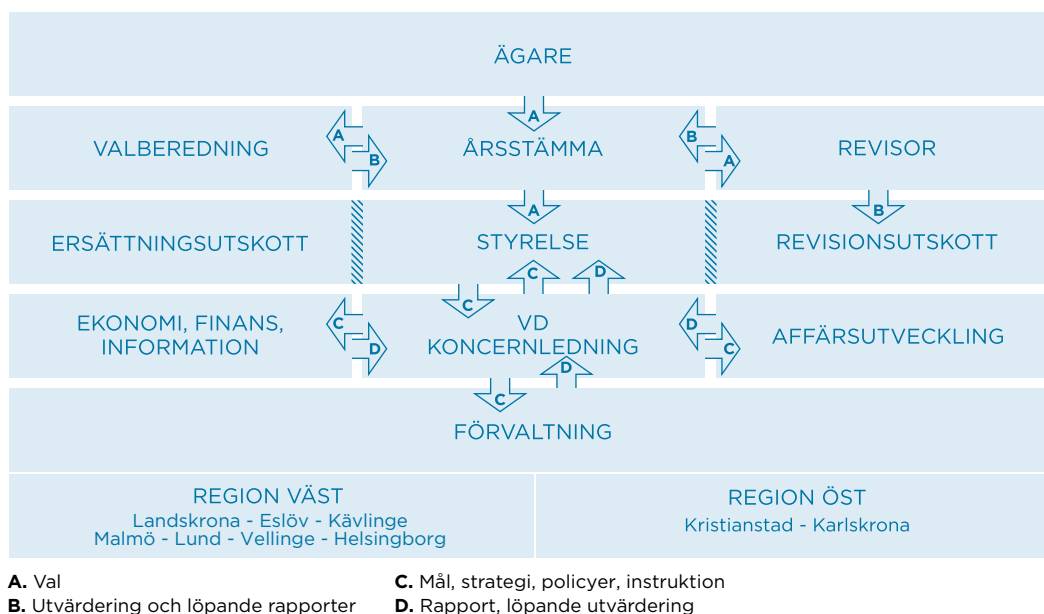
För att säkerställa att bolaget vid varje tillfälle har den sammansättning som krävs för att vid varje tidpunkt lösa sin uppgift på bästa sätt, gör vi också varje år en utvärdering av styrelsen och styrelsearbetet genom en strukturerad process. Utvärderingarna under åren vill jag påstå har visat att vi har en väl sammansatt styrelse som fungerat och fungerar utomordentligt väl. Förändringar gör att styrelseledamöter ibland lämnar sitt uppdrag. Så gjorde, vid årets ordinarie årsstämma, Erik Paulsson vars betydelse inom fastighetsvärlden knappast kan överskattas och Johan Edenström. Mitt tack till dessa två vid stämman upprepar jag gärna här. Liksom välkommandet av två nya synnerligen kompetenta ledamöter som valdes in vid årsstämman: Wihlborgs styrelseordförande Anders Jarl och Humlegården Fastigheters VD Anneli Jansson. Mikael Hoffman lämnade oss vid årets extrastämma och jag vill även tacka honom för hans insatser i styrelsen. Hoffman ersattes samtidigt i styrelsen, för tiden intill nästa årsstämma, av den på fastighetsrätt specialiserade advokaten Johan Tollgerdt.

Vår starka position, den aktiva styrningen och transparensen ger Brinova alla förutsättningar för att fortsätta utveckla verksamheten. Det ger oss goda möjligheter att ta tillvara de affärsmöjligheter som löpande uppstår på vår marknad och för fortsatt tillväxt på ett lönsamt sätt. För att på så sätt skapa värden för alla våra intressenter, och därigenom i slutändan våra huvudmän ägarna.



Bolagsstyrning

Brinova är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm Small Cap i sektorn Real estate. 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 policyer.



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

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.

Bolagsstämmor

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare (se sidan 41 för Brinovas största 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 också beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, disposition av Brinovas vinst eller förlust samt om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Årsstämma den 2 maj 2018

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

- i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition, ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2017 utan att samtliga till stämmans förfogande fria vinstmedel balanseras i ny räkning.
- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- styrelsen, för tiden intill nästa årsstämma, ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter samt att ett registrerat revisionsbolag ska vara bolagets revisor.
- arvode ska utgå till de styrelseledamöter som inte utgör tre av de största aktieägarna i bolaget med 100 000 kr per person och år, samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla något arvode. Det motsvarar en total ersättning om 300 000 kr.

- revisionsarvode ska utgå enligt löpande räkning.
- omvälja Erik Selin, Johan Ericsson, Mikael Hoffman och Svante Paulsson som ordinarie styrelseledamöter och som nya ordinarie styrelseledamöter välja in Anders Jarl och Anneli Jansson. Samt att omvälja Erik Selin som styrelsens ordförande och att omvälja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor. Samtliga 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 nya aktier av serie B om sammantaget högst tio procent av aktiekapitalet. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen.
- anta principerna för utseende av valberedning i enlighet med framlagt förslag, där valberedningen ska ha tre ledamöter, varav en ska utses till ordförande.
- anta riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- godkänna förvärv av ER-HO Huset 19 AB och indirekt fastigheterna Kävlinge Bäckén 9 och Kävlinge Bäckén 20. I beslutet om förvärv av ER-HO Huset 19 AB avstod Mikael Hoffman som representant för ER-HO Bygg AB från att rösta.

Extra stämma 12 juli 2018

Under stämman fattades huvudsakligen följande beslut i enlighet med framlagda förslag:

- Stämman beslutade om nyval av Johan Tollgerdt, som ordinarie styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Arvode till den nyvalde ledamoten ska utgå i enlighet med beslut fattat vid årsstämman den 2 maj 2018, dock med avdrag motsvarande den tid som passerat sedan årsstämman.
- Stämman beslutade att godkänna förvärv av Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34. Vid beslutet beaktades inte Backahill AB och ER-HO Förvaltning ABs aktier.
- Stämman beslutade att godkänna förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt fastigheten Bjuv Kvadraten 1. Vid beslutet beaktades inte Backahill AB och ER-HO Förvaltning ABs aktier.

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.

Brinovas årsstämma beslutade den 2 maj 2018 om principer för utseende av valberedning, vilka i huvudsak innebär att bolagets tre största aktieägare har rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Valberedningens ledamöter samt de ägare de företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de har utsetts. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats 2018: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Lars Ljungälv, 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 augusti 2018. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.



Anders Nelson
Valberedningens ordförande

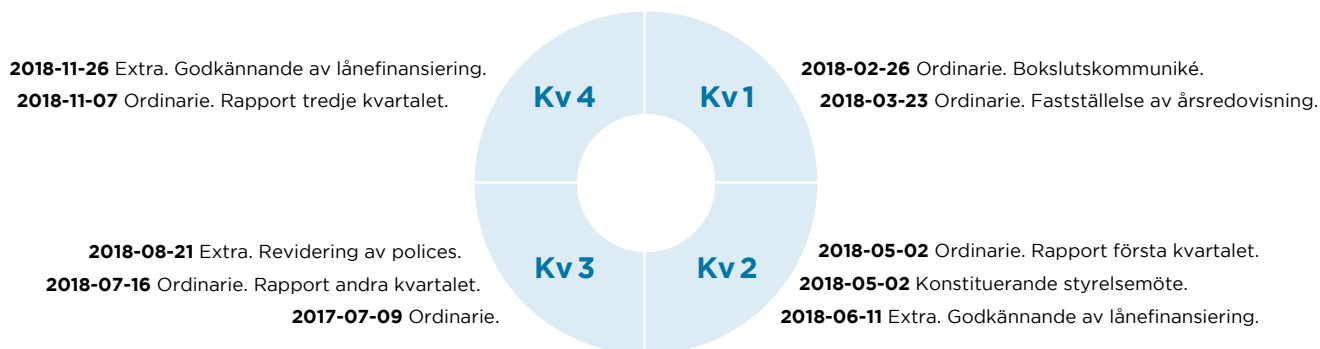
Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2018. 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. Styrelsen bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 90–91.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2018 hölls 10 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 90. 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

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2018



strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 26 februari 2018 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. VD närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kont-

rollera 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

Varje år görs en utvärdering av styrelsens sammansättning och funktion. Den genomförs som en enkät som går ut till alla



Brinova informerar sina ägare på olika sätt. Via rapporter eller via kapitalmarknadsmöten som det på bilden i Båstad.

styrelsens medlemmar. Resultatet av enkäten följs sedan upp i enskilda samtal med ledamöterna. Samtal som behandlar olika frågor om styrelsens uppgifter, arbetsformer och funktion. Men också den enskilda ledamotens roll och samverkan med övriga ledamöter. Dessutom diskuteras bolagets planer och de utmaningar som styrelsen ställs inför, i kombination med styrelseledamotens kompetens och engagemang. Resultatet diskuteras därefter också på ett styrelsemöte. Under 2018 var det på mötet den 26 februari. Utvärderingarna under åren har visat att Brinova har en väl sammansatt styrelse som fungerar utomordentligt väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för VD och vice VD. Ersättningar till övrig företagsledning beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Sedan våren 2017 då utskottet tillsattes har ersättningsutskottet bestått av Erik Paulsson samt Erik Selin. Från och med årsstämman den 2 maj 2018 har ersättningsutskottet bestått av Erik Selin och Svante Paulsson.

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.

Ledning

VD leder med stöd av koncernledningen verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. Denne ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn. VD ska också säkerställa att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om bolagets utveckling så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut. Vidare ska VD också säkerställa att bolaget iakttar den informationsplikt som noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och tillämpliga lagar och regler påbjuder.

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktu-

ell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter som också kan beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

Revisor

Revisorn 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, Revisor

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, inköspolicy, 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 kommunikations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten och regleras i en mötespolicy.

Styrelse



	Erik Selin	Svante Paulsson	Anders Jarl
Född	1967	1972	1956
Befattning	Styrelsens ordförande	Ledamot	Ledamot
Invald	2015	2015	2018
Närvaro	9/10	10/10	6/7
Utbildning och erfarenheter	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	High School i USA.	Civilingenjör.
Huvudsaklig sysselsättning	VD Fastighets AB Balder.	Ansvarig för strategi och projekt, Backahill AB.	Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.
Övriga befattningar	Styrelseordförande Skandrenting AB. Styrelseledamot och vice ordförande, Collector Bank AB. 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 i Platzer Fastigheter AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2018	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	87 500 B-aktier genom Svantab AB.	-
Beroende/oberoende	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.



	Johan Tollgerdt	Johan Ericsson	Anneli Jansson
Född	1979	1951	1974
Befattning	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Invald	2018	2016	2018
Närvaro	4/4	9/10	7/7
Utbildning och erfarenheter	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	Civilekonom. FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.	Civilingenjör, KTH.
Huvudsaklig sysselsättning	Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	VD Humlegården Fastigheter AB.
Övriga befattningar	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, Lindahl Administration Sverige AB, Thorn Lightning Nordic Aktiebolag, ZG Lightning Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB och JASEA AB.	VD i Logistea AB (publ) och Klockarbäcken Property Investment AB (publ) styrelseordförande i SHH Bostad AB (publ), Aktiebolaget Oscar Robur, Konstmässan Market i Stockholm AB, Castar Europe AB, Braheberget Holding AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB samt styrelseledamot i Nyfosa AB (publ).	Styrelseuppdrag i dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB och i RICS Sverige AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2018	20 000 B-aktier.	37 500 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	10 000 B-aktier.
Beroende/oberoende	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

Koncernledning



	Per Johansson	Malin Rosén
Född	1960	1968
Befattning	CEO	Vvd/CFO
Anställd sedan	2016	2015
Utbildning	Gymnasieekonom.	Civilekonom.
Tidigare befattningar	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år. Regionchef Klöver samt VD Dagon AB och Tribona AB.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova och på Catena.
Övriga uppdrag	Ledamot i distriktstyrelsen Malmö samt regionstyrelsen för Fastighetsägarna Syd, SIPA (Scandinavian International Property Association) och styrelseledamot Bästa bostaden AB.	
Egna och närståendes aktieinnehav 2018	15 540 B-aktier.	10 300 B-aktier.

Företagsledning

I företagsledningen ingår, förutom Per Johansson och Malin Rosén, nedanstående:



Andreas Lund
Regionchef västra Skåne



Stina Trimark
Regionchef östra Skåne



Caroline Holst
Redovisningschef

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 86-91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Helsingborg den 22 mars 2019

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

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	2018	2017	2016	2015	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	246,4	202,9	111,6	39,1	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	157,1	124	60,9	22,3	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	274,5	248,6	205,2	104,6	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	92,1	89,5	78,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,8	61,1	54,6	57,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	61,1	59,5	60,3	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	218,5	203,8	184,0	108,9	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	9,1	8,4	13,9	8,4	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,0	8,1	5,5	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7	4,0	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,7	1,5	1,4	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	34,4	37,2	40,5	45,9	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	94,5	77,8	33,4	11,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	139,6	120,6	148,6	29,4	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Årets resultat, Mkr	116,7	98,3	116,4	23,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	3 886,2	3 276,9	2 766,7	1 197,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade					
Eget kapital per aktie, kr	18,5	16,9	15,5	13,0	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde	19,7	17,7	16,0	13,4	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	1,6	1,4	2,4	3,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,1	0,7	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	42,2	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	49,5	6,6	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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	2018 Jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 759,2 ¹⁾	3 136,6	2 491,4	976,2
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	139,6	120,6	148,6	29,4
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,2	29,0	11,3	4,7
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-48,4	-42,4	-114,5	-15,2
Justerat resultat före skatt, Mkr		133,4	107,2	45,4	18,9
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,2	3,7	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	116,7	98,3	116,4	23,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 278,3	1 170,8	835,8	286,45
Avkastning på eget kapital, %		9,1	8,4	13,9	8,4
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	1 336,6	1 219,9	1 121,6	549,9
Balansomslutning, Mkr	BR	3 886,2	3 276,9	2 766,7	1 197,9
Soliditet, %		34,4	37,2	40,5	45,9
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 297,5	1 867,6	1 502,2	580,8
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 759,2	3 136,6	2 491,4	976,2
Belåningsgrad, %		61,1	59,5	60,3	59,5
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	139,6	120,6	148,6	29,4
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,2	29,0	11,3	4,7
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	10,1	-0,1	0,6	0
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	3 581,6	3 021,8	1 982,3	620,3
Avkastning på totalt kapital, %		5,4	5,0	8,1	5,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	1 336,6	1 219,9	1 121,6	549,9
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-20,0	-9,3	-14,1	-10,5
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	10,7	0,6	0,6	0
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	99,6	66,8	49,7	25,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr		1 426,9	1 278,0	1 157,8	565,1
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner		72,3	72,3	72,3	42,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		19,7	17,7	16,0	13,4

1) Ej tillträdde förvärv uppgår till 298,0 Mkr och värdet på fastighetsportföljen inklusive ej tillträdde förvärv uppgår till 4 057,2 Mkr.

Hammar 9:198, Kristianstad.

I februari 2018 tog Brinova 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.



Fastighetsförteckning, 31 december 2018

Region Väst

Kvadratmeter

Fastighet		Värdeår	Bo- städer	Kontor	Lager	Kontor/ lager	Butik	Restau- rang	Vård/ skola	Övrigt	Totalt
Dannemannen 33	Eslöv	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	6 339	0	6 339
Dannemannen 36	Eslöv	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dannemannen 37	Eslöv	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Färgaren 21	Eslöv	2017	1 969	0	0	0	0	0	0	0	1 969
Garvaren 17	Eslöv	1970	1 790	1 863	0	0	1 398	0	0	2 550	7 601
Gjutaren 15	Eslöv	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	3 020	0	3 020
Piggvaren 4	Eslöv	1967	28 559	0	0	0	0	0	4 304	1 260	34 123
Piggvaren 5	Eslöv	1967	0	0	0	0	85	0	0	0	85
Sädesärlan 3	Eslöv	2016	5 279	0	0	0	0	0	0	0	5 279
S:a Eslöv			37 597	1 863	0	0	1 483	0	13 663	3 810	58 416
Tenoren 1	Helsingborg	Mark	0	0	0	0	0	0	1 067	0	1 067
S:a Helsingborg			0	0	0	0	0	0	1 067	0	1 067
Dybeck 4	Hörby	1967	0	2 422	0	0	0	0	0	0	2 422
S:a Hörby			0	2 422	0	0	0	0	0	0	2 422
Barsebäck 42:53	Kävlinge	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 398	0	2 398
Bäcken 9 samt											
Bäcken 20	Kävlinge	1998/1992	1 048	0	0	0	0	0	0	0	1 048
Karaby 2:303	Kävlinge	2006	1 332	0	0	0	0	0	0	0	1 332
Trehörningen 15	Kävlinge	Uppförande	2 899	0	0	0	0	0	540	0	3 439
S:a Kävlinge			5 279	0	0	0	0	0	2 938	0	8 217
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	0	0	0	1 294	0	0	0	2 723
Karl XV 17	Landskrona	2001	0	1 460	1 380	0	2 150	0	0	0	4 990
Karl XV 18	Landskrona	1973	0	3 749	1 865	0	1 568	0	6 815	0	13 997
Köpmannen 13	Landskrona	1929	1 217	70	0	0	231	0	0	0	1 518
Köpmannen 14	Landskrona	1980	1 636	0	304	0	485	0	415	20	2 860
Köpmannen 2	Landskrona	1930	659	0	0	0	234	44	0	0	937
Tigern 7	Landskrona	1981	0	660	251	0	684	0	0	0	1 595
Östra Roten 21	Landskrona	1980	6 817	260	0	0	905	1 039	1 746	0	10 767
S:a Landskrona			13 292	6 449	3 956	0	8 690	1 443	9 226	43	43 099
Bjärred 30:16	Lomma	2007	956	298	0	0	0	0	435	0	1 689
Lomma 27:133	Lomma	2007	1 764	0	0	0	0	0	0	0	1 764
S:a Lomma			2 720	298	0	0	0	0	435	0	3 453
Bautastenen 4	Lund	2012	1 516	0	0	0	0	0	0	0	1 516
Göingegeten 1	Lund	2015	1 920	0	0	0	0	0	0	0	1 920
Soldaten 14	Lund	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	549	0	549
S:a Lund			3 436	0	0	0	0	0	549	0	3 985
Brandvakten 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	580	0	580
Flaggskepparen 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	1 281	0	1 281
Körmästaren 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 139	0	2 139
Nattsländan 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 134	0	2 134
Oxievång 2,3,6	Malmö	1981	3 496	1 266	43	0	3 049	434	4 797	680	13 765
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
Yran 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	363	0	363
Äggsvampen 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	1 525	0	1 525
Äggsvampen 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	828	0	828
S:a Malmö			3 496	1 266	43	0	3 049	434	16 623	680	25 591

Region Väst forts.

			Kvadratmeter								
Fastighet		Värdeår	Bo- städer	Kontor	Lager	Kontor/ lager	Butik	Restau- rang	Vård/ skola	Övrigt	Totalt
Blentarp 67:35	Sjöbo	2012	1 120	0	0	0	0	0	0	0	1 120
S:a Sjöbo			1 120	0	0	0	0	0	0	0	1 120
Stanstorp 7:298	Staffanstorp	1997	1 307	0	0	0	0	0	0	0	1 307
S:a Staffanstorp			1 307	0	0	0	0	0	0	0	1 307
Sadeln 2	Trelleborg	Specialenhet	486	384	0	0	0	0	1 206	0	2 076
S:a Trelleborg			486	384	0	0	0	0	1 206	0	2 076
Eskilstorp 27:8	Vellinge	1987	0	169	595	1 096	0	0	0	419	2 279
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
S:a Vellinge			0	169	1 527	2 177	0	0	4 000	419	8 292
Totalt Region Väst			68 733	12 851	5 526	2 177	13 222	1 877	49 707	4 952	159 045

Region Öst

			Kvadratmeter								
Fastighet		Värdeår	Bo- städer	Kontor	Lager	Kontor/ lager	Butik	Restau- rang	Vård/ skola	Övrigt	Totalt
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1992	1 076	0	0	0	0	0	341	0	1 417
Mjövik 2:76	Karlskrona	Specialenhet	285	0	363	0	0	0	550	0	1 198
Mjövik 2:36	Karlskrona	1935	90	0	0	0	0	0	0	0	90
Lindblad 24	Karlskrona	1981	0	1 504	0	471	0	0	0	0	1 975
Lindblad 10	Karlskrona	Ingår i 24	0	5 531	400	0	0	0	538	0	6 469
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarby 1:123	Karlskrona	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	710	0	710
Gasverket 18	Karlskrona	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	2 975	0	2 975
S:a Karlskrona			1 451	7 035	763	471	0	0	5 114	0	14 834
Alkronan 3	Kristianstad	1991	0	0	0	1 715	0	0	0	0	1 715
Hammar 9:198	Kristianstad	Pågående	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Härlöv 50:157	Kristianstad	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kristianstad 3:86	Kristianstad	2006	0	0	0	0	0	0	0	150	150
Mats Lavesen 3	Kristianstad	1980	0	4 948	0	0	0	0	0	0	4 948
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
Sjöhem 10	Kristianstad	1998	0	186	0	571	0	0	0	1 040	1 797
Sjöhem 11	Kristianstad	2007	0	1 426	0	0	0	0	0	0	1 426
Sjöhem 2	Kristianstad	1970	0	3 231	2 919	156	735	746	1 021	3 751	12 559
Sjöhem 4	Kristianstad	1992	0	11 542	0	259	0	0	6 676	262	18 739
Sjöhem 8	Kristianstad	1992	0	816	0	0	0	0	0	0	816
Stinsen 9	Kristianstad	1981	0	456	0	0	0	0	0	0	456
Vesslan 45	Kristianstad	1990	94	0	0	0	0	0	0	0	94
Västerport 18, 20, 25, 26, 29 Åhus	Kristianstad	2002	467	0	0	0	0	0	0	0	467
42:535, 42:537	Kristianstad	1991	228	0	0	0	0	0	0	0	228
S:a Kristianstad			789	23 781	2 919	2 701	735	746	7 697	5 203	44 571
Totalt Region Öst			2 240	30 816	3 682	3 172	735	746	12 811	5 203	59 405
TOTAL BRINOVA			70 973	43 667	9 208	5 349	13 957	2 623	62 518	10 155	218 450

Följ Brinova året om

Årsstämma

Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls 2 maj 2019 klockan 15:00 på bolagets huvudkontor Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg. Se också kallelse på omslagets flik.

Kalendarium

Brinova lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

Under 2019 publiceras:

2019-05-02	Delårsrapport januari–mars 2019
2019-07-15	Delårsrapport januari–juni 2019
2019-11-07	Delårsrapport januari–september 2019
2020-02-15	Bokslutskommuniké 2019

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post till dem som begärt detta.

Kapitalmarknadsinformation

Brinova strävar efter att ge en rättvisande bild av bolaget genom en kontinuerlig, omedelbar, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR-policy.

I samband med publiceringen av vissa delårsbokslut spelar VD in en podd som kan följas på Brinovas hemsida.

Dessutom planerar Brinova in enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenteras traditionellt halvårsrapporten på kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Brinova deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Följ Brinova på webbplatsen



På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinovas fastigheter och verksamhet. Samt finansiell information, till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Brinova. Denna information kan även beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail info@brinova.se.

Pressreleaser 2018 i urval

- 2018-11-09 Bolagets CFO Malin Rosén utsågs till Brinovas vice VD.
- 2018-11-07 Brinova tillträdde i samband med att byggnaderna var slutbesiktigade och hyresgästerna inflyttade fastigheten Kävlinge, Trehörningen 15.
- 2018-11-05 Brinova tecknade avtal om förvärv av två fastigheter, Bjuv, Kvadraten 1 och Helsingborg, Rosmarinen 34.
- 2018-09-18 Brinova offentliggör prospekt i samband med listbytet till Nasdaq Stockholm.
- 2018-09-13 Brinova Fastigheter AB (publ) har godkänts för notering på Nasdaq Stockholm – första handelsdag beräknad till 27 september 2018.
- 2018-08-21 Brinovas valberedning inför årsstämman 2019.
- 2018-07-03 Brinovas likviditetsgaranttjänst har överlåtits till ABG Sundal Collier.
- 2018-06-28 Brinova byter Certified Adviser till Mangold Fondkommission.
- 2018-06-04 Brinova installerar Blekinges största takmonterade solcellsanläggning.
- 2018-06-01 Brinova tillträder bostadsfastigheter i Kävlinge.
- 2018-05-03 Brinova förvärvar samhällsfastigheter i Lund.
- 2018-03-21 Anders Jarl och Anneli Jansson föreslås till nya styrelseledamöter i Brinova Fastigheter AB (publ).
- 2018-02-16 Brinova förvärvar samhällsfastigheter i Karlskrona.
- 2018-01-16 Brinova förvärvar samhällsfastigheter i Malmö.

Adresser

Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg
www.brinova.se info@brinova.se

Lokalkontor

Malmö

Stengodsvägen 151, 238 30 Oxie

Landskrona

Östergatan 29, 261 34 Landskrona

Kristianstad

Björkhemsvägen 15 D, 291 54 Kristianstad

Karlskrona

Drottninggatan 54, 371 33 Karlskrona

Eslöv

Malmgatan 1 B, 241 30 Eslöv



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

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

Fastighetsbeståndet om cirka 218 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 3,8 Mdkr. Värdet skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

