

Årsredovisning
2019

Brinova
Lokala fastighetsvärden

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of concrete and brickwork. The building features numerous balconies with glass railings. In the foreground, there is a green lawn and a paved path. A white van with the Brinova logo is parked on the left, and a person is walking on the path. Two women are standing near a blue bicycle on the right. The sky is clear and blue.

Hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Kallelse

Årsstämma

Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 6 maj 2020 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 onsdagen den 29 april, dels anmäla sig till årsstämman senast onsdagen den 29 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:

Hammar 9:198, Kristianstad.

Här har Brinova i en parkliknande miljö uppfört två punkthus med totalt 60 lägenheter. Upplåtelseformen är hyresrätt och lägenheterna varierar i storlek, 1 rum och kök upp till 3 rum och kök. Lägenheterna stod inflyttningsklara hösten 2019. Som en del i Brinovas miljöarbete har bolaget investerat i solcellsanläggningar i området som tillför cirka 28 000 kWh per år och 8 laddstolpar för laddning av elbilar.

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 vecka 13, 2020. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 35–52. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 53–83 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2018 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 97.

Innehåll

INLEDNING

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

MARKNAD OCH TRENDER

Marknadsbeskrivning	9-12
Framtidstrender	13

AFFÄRSMODELLEN

Affärsmodell	15-17
Projektutveckling	18-20
Förvärv	21
Egen förvaltning	22-23
Mål och strategier	24-25
Hållbar utveckling	27-33

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten	35-38
Fastighetsvärdering	39
Väsentliga händelser	40-41
Räntebärande skulder	42-43
Aktie och ägare	44-45
Riskhantering	46-51
Resultatdisposition	52

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll	53
Finansiella rapporter	54-58
Noter	59-82
Påteckning	83

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse	84-87
---------------------	-------

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	89-91
Styrelse och ledning	92-95
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	95

ÖVERSIKTER

Förslag till årsstämman	96
Flerårsöversikt och definitioner	97
Härledning av nyckeltal	98
Fastighetsförteckning	99 + utvik
Följ Brinova året om och adresser	Flik

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova erbjuder bostäder och samhällsfastigheter som är belägna på attraktiva och växande orter i södra Sverige. På dessa orter är Brinova en aktiv, betydande och närvarande aktör för såväl bostadssökande och för de offentliga beslutsfattarna. Affärsmodellen som skapar stabila kassaflöden som investeras i fortsatt värdetillväxt gör Brinova till en attraktiv placering.

De demografiskt drivna behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer och trygga service- eller särskilda boenden för en växande äldre befolkning är viktiga strategiska hörnstenar i verksamheten. Liksom behoven av samhällsfastigheter för till exempel skola, vård och administration. Brinovas fastigheter är belägna på utvalda växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till södra Sveriges större städer. Orter som kombinerar närheten till arbetstillfällen med attraktiva boendemiljöer som ofta också kan erbjuda ett mer prisvärt boende. På de flesta av orterna där Brinova verkar är bolaget en ledande eller betydande fastighetsägare. Brinovas växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 1 200 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande, och cirka 90 000 kvadratmeter samhällsfastigheter.

Den lokala närvaron skapar värden för våra intressenter

Brinovas verksamhet kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen lokal förvaltning som kan såväl vårda som ytterligare förbättra relationerna med hyresgästerna och bistå dem i deras utveckling. Bolaget kan därigenom erbjuda sina hyresgäster attraktiva boenden och lokaler med hög standard och god service samtidigt som fastighetsbeståndet kan utvecklas. Det är grunden för värdeskapandet som ger möjligheter att öka aktieägarvärdet genom en minskad nettoskuld, lämnade utdelningar eller tillväxt.

➤ Läs mer om våra intressenter på sidan 30.



Tenoren 1, en nybyggd förskola i Helsingborg.

De demografiskt drivna behoven för kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer och trygga service- eller särskilda boenden för en växande äldre befolkning är strategiska hörnstenar för Brinova. Liksom behoven av samhällsfastigheter som skola, vård och administration.

Fyra skäl för en investering i Brinova

Brinovas B-aktie, noterad på Nasdaq Stockholms Small-Cap lista, 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 sidorna 15-17.
2. Väl definierade finansiella mål som tydligt visar bolagets ambitioner och riktning.
➤ Läs mer på sidorna 24-25.
3. En klar vision och tydliga strategier som bygger på:
✓ Tillväxt för att skapa skalfördelar i alla processer.

- ✓ Fokus på bostäder och samhällsfastigheter i växande orter i södra Sverige.
 - ✓ Kvalitativ, effektiv och lokal förvaltning med egna medarbetare.
 - ✓ Finansiell stabilitet som gör det möjligt att aktivt utveckla verksamheten.
 - ✓ Organisatorisk kapacitet att förverkliga intentionerna.
➤ Läs mer på sidorna 24-25.
4. En tydlig och stabil positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget. Långsiktigt substansvärde ökade med 17 procent under 2019. Kursen för Brinovas B-aktie ökade med cirka 83 procent.
➤ Läs mer på sidan 44-45.

Fortsatt stark utveckling

Brinovas utveckling under 2019 var fortsatt stark och helt i linje med affärsplan och finansiella mål. Fastighetsbeståndet växte med 15 procent och med god lönsamhet. Ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital om 105 Mkr ger goda möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten.

+15%

Fastighetsportföljens värde ökade, efter en aktiv projektutveckling till ett samlat värde av 145,1 Mkr, förvärv om 285,3 Mkr och värdeförändringar om 134,7 Mkr till 4 321,3 Mkr.

+14%

Hysesintäkterna ökade till 280,0 Mkr som en effekt av nyuthyrningar, förvärv och färdigställda projekt.

+11%

Förvaltningsresultatet, som princip utgör det löpande kassaflödet, ökade till 105 Mkr, i huvudsak som en följd av det förbättrade driftöverskottet.

+47%

Årets resultat ökade till 171,4 Mkr. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet ökade, jämfört med 2018, med 76,3 Mkr medan värdeförändringarna i derivat var 9,6 Mkr lägre.

+47%

Resultat per aktie, före och efter utspädning, ökade till 2,37 kronor. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med drygt 17 procent.

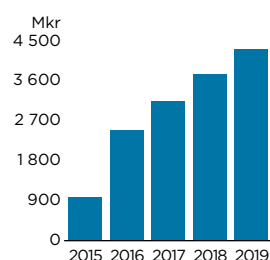
Koncernen i siffror	2019	2018	Förändring, %
Hysesintäkter, Mkr	280,0	246,4	14
Driftöverskott, Mkr	176,7	157,1	12
Förvaltningsresultat, Mkr	105,0	94,5	11
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	134,7	58,3	
Värdeförändring derivat, Mkr	-19,7	-10,1	
Periodens totalresultat, Mkr	171,4	116,7	47
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,37	1,61	47
Eget kapital per aktie, kr	20,85	18,48	13
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,04	19,73	17
Fastighetsvärde, Mkr	4 321,3	3 759,2	15
Uthyrbar yta, tkvm	240,1	218,4	9
Hysesvärde, Mkr	313,2	274,5	14
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,6	2

Väsentliga händelser under året

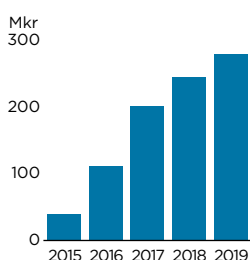
- I augusti startade inflyttningen i 60 attraktiva lägenheter som Brinova uppfört på fastigheten Hammar 9:198, Kristianstad.
- I Kristianstad förvärvade under våren Brinova de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6, med möjligheten att utveckla kvarteret med bostäder och förskola.
- Den 1 juni 2019 invigdes, efter 3 års projektering och byggande, officiellt Brinova Arena Karlskrona, Gasverket 18. Arenan håller måtten för internationella turneringar och landskamper och är ett attraktivt alternativ för större mässor, konserter och konferenser. Brinova har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med kommunen.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidorna 40–41.

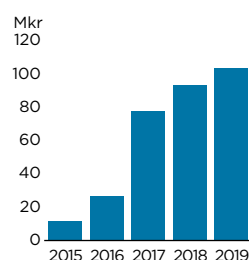
Fastighetsportföljens utveckling



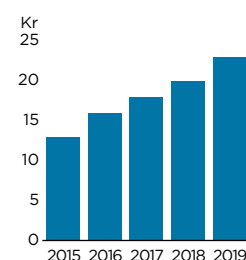
Hysesintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Långsiktigt substansvärde per aktie



Stabila tillgångsslag med låg risk och säkra kassaflöden

Även 2019 blev ett fantastiskt bra år helt i linje med vår plan och finansiella mål. Våra intäkter fortsatte att växa med 14 procent och med god lönsamhet.

Våra framgångar är ett bra bevis på hur väl vår affärsmodell levererar. Den bygger på kombinationen av samhällsfastigheter och hyresbostäder som är centrala för samhällets tillväxt och utveckling. Den bygger vidare på vår egna lokala förvaltning där vi utvecklar goda relationer med våra hyresgäster, samt ett löpande och proaktivt underhållsarbete med såväl våra hus som våra områden. Allt bidrar till vår stabila överskottsgrad som under året uppgick till drygt 63 procent.

Vårt fortsatt starka kassaflöde ger goda möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten.

Flera lönsamma projekt färdigställda under året
Vår lokala förvaltning är även en viktig del i vår ökande projektutveckling. Under de senaste åren har vi i det investerat cirka 145,1 Mkr. Projektutvecklingen ger oss de största möjligheterna att skapa de bästa lösningarna för våra kunder, samtidigt som vi kan säkerställa en kostnads- och miljöeffektiv förvaltning.

» Vår egen projektutveckling ger oss också den bästa avkastningen på insatta resurser.

Vår egen projektutveckling ger oss också den bästa avkastningen på insatta resurser.

Under 2019 har vi bland annat färdigställt 10 hyreslägenheter i Vellinge, 60 hyreslägenheter i Kristianstad, och 24 hyreslägenheter och ett LSS-boende med 6 lägenheter i Bjuv. Vidare färdigställde vi den nya arenan i Karlskrona som nu bär vårt namn. I Karlskrona började vi tillsammans med Eksjöhus att bygga 46 klimatsmarta lägenheter med inflyttning i slutet av 2020 och första halvåret 2021.

Förstärkt organisation

I januari 2020 förstärkte vi vår projektutveckling genom att utse chefen för region Öst Stina Trimark till projektutvecklingschef. Till ny chef för region Öst tillträdde samtidigt Martin Wallin som tidigare var vår fastighetschef i Karlskrona och bland annat ansvarade för utvecklingen av Brinova Arena

Karlskrona. Vi har dessutom rekryterat en ny chef för region Väst, Frida Carlsson som har 20 års erfarenhet inom fastighetsbranschen och är utbildad civilingenjör från LTH. Den nya ledningsgruppen är ytterst kompetent. Den har gedigen fastighetsbakgrund med stor tyngd inom fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Fortsatt tillväxt genom projektutveckling

Vi har, för vår fortsatta lönsamma tillväxt, flera pågående projekt i olika stadier.

I Malmö har vi medverkat till att Oxie centrum idag är en trygg och attraktiv plats. Nya hyresgäster har där flyttat in i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Nu påbörjar vi etapp 1 om ytterligare 42 lägenheter samt lokaler för såväl serviceboende som annan samhällsservice. Oxie är ett bra exempel på hur vi tillsammans med kommuner bedriver en aktiv stadsutveckling.

För vår stadsutveckling belönade Landskrona kommun, där vi engagerat oss under de senaste åren, Brinova med ett hederspris med motiveringen: "Ett stort engagemang för stadskärnans utveckling och visat mod genom att satsa på staden och därmed bidragit till att fler vill investera i staden.

Under året förvärvade vi i Kristianstad tre centralt belägna fastigheter i kvarteret Bajonetten, som primärt är att betrakta som ett projekt. Det ger oss stora möjligheter att utveckla hela kvarteret och bygga cirka 200 hyresrätter samt en förskola. En förskola bygger vi för övrigt också om och till i samverkan med kommunen i Trelleborg. Under sommaren 2020 kommer inflyttning ske av 77 nyproducerade hyreslägenheter i Mariastaden, Helsingborg.

Dessutom har vi i Eslöv två pågående planarbeten som påbörjades under 2019 där vi räknar med att kunna bygga cirka 400–500 nya hyresbostäder och därutöver några samhällsfastigheter.

Fortsatta goda utsikter trots en orolig tid

Just nu befinner vi oss i speciella tider där många verksamheter påverkas av spridningen av Covid-19. Brinova står starkt, vi har en stark balansräkning och en finansiell styrka som bedöms kunna möta de utmaningar som vi kan ställas inför. Våra tillgångar består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa avtal med kommun, region och stat, vilket säkerställer fortsatta stabila kassaflöden. Vi har en trygg bankfinansiering samt goda och långa relationer till våra samarbetspartners.

» Kombinationen av hyresfastigheter och anpassade fastigheter för olika typer av samhällsservice gör oss till en bred intressant aktör i samhällets utbyggnad.

Vi ser, som en följd av den ökande befolkningen, bostadsbristen och urbaniseringen en betydande och ökande efterfrågan på prisvärda hyreslägenheter. Dessa har inte samma efterfrågemönster som bostadsrätter vars efterfrågan dämpats som ett resultat av olika initiativ från myndigheter och finansinstitut.

Vi ser också en ökad efterfrågan på samhällsfastigheter, inte minst för vårdboende och utbildning. Den drivs av demografiska faktorer som en ökande såväl äldre som yngre befolkning vars behov samhället, med begränsade resurser, har att tillfredsställa.

Aktiv omvärldsbevakning

Vi ska fortsätta att växa, primärt genom projektutveckling. Vi bevakar löpande marknadsutvecklingen. Bland andra viktiga frågor som vi speciellt bevakar finns tillgången på utvecklingsprojekt och kapitalmarknadernas utveckling.

Vi kan för närvarande inte se någon större ökning av våra relativa kapitalkostnader under de kommande åren. Vi har genom ränteswappar säkrat cirka hälften av vår upplåning, vilket gör att vi kan räkna med fortsatt låga kapitalkostnader.

Vid sidan av en attraktiv förvaltningsportfölj har vi också en stor projektportfölj att utveckla. Vi har, för vår framtida tillväxt, en potential att bygga cirka 800 nya hyreslägenheter på utvalda attraktiva orter i södra Sverige. En potential som vi löpande försöker att bygga ut.

Ett konkurrenskraftigt alternativ

Vi ser oss som ett konkurrenskraftigt alternativ för såväl offentliga beslutsfattare som våra hyresgäster på de orter vi verkar. Kombinationen av hyresfastigheter och anpassade fastigheter för olika typer av samhällsservice gör oss till en bred intressant aktör i samhällets utbyggnad. Vi har genom de lösningar vi levererat goda relationer med de offentliga beslutsfattarna på de orter där vi verkar. De ser, vill jag påstå, oss som en finansiellt stabil partner som aktivt deltar i sam-



hällets hållbara utveckling. Just hållbarhetsfrågorna är en prioritering där vi markant ökat vårt fokus på under året. Bland annat har vi, helt i enlighet med våra hållbarhetsmål, kunnat reducera vår energiförbrukning.

Våra hyresgäster ger oss också goda betyg som hyresvärd. Vi erbjuder attraktiva lokaler för samhällsservice och hyreslägenheter i utvalda områden som vi löpande utvecklar genom utbyggnad och förädling samt olika initiativ för en ökad trivsel och trygghet.

Vi har en professionell organisation som levererar på sina löften och jag vill passa på att tacka alla våra medarbetare för deras insatser. Vi strävar vidare mot våra mål och fortsätter skapa värden som stadsutveckling för samhället, attraktiva bostäder och lokaler för våra hyresgäster och på sista raden värdetillväxt för våra aktieägare.

Helsingborg i mars 2020

Per Johansson, VD

Verksamheten i sammandrag

Mål och utfall 2019

Brinova skapar värden för sina intressenter genom en effektiv och ansvarsfull användning av resurser i verksamheten. För det har bolaget löpande planeringscykler med tydliga mål för att följa upp verksamheten.



Intressenter

Hyresgästerna

Brinova utvecklar och hyr ut attraktiva hyreslägenheter och lokaler och hanterar människors boende och arbetsdag. Det kräver att bolaget agerar ansvarsfullt, förtroendeskapande och snabbt för att möta hyresgästernas och samarbetspartnerns behov och utmaningar. Bolagets framgångar mäts i operatio-

nella mål som uthyrningsgrad och överskottsgrad. Ett viktigt arbetsverktyg är här den egna lokala förvaltningen där ingen fastighet är mer än 30 minuter bort från våra förvaltningskontor. Utfallet på bland annat dessa redovisas på sidan 25.

Samhälle

Brinova är 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. En viktig del av Brinovas samhällsansvar är hållbarhets- och miljöarbetet. Brinova har en miljö- och hållbarhetspolicy som löpande följs upp för att säkra en hållbar utveckling. Den interna miljöpolicyn reglerar bolagets processer inom utveckling, förvaltning och administration. Fastigheternas energiförbrukning är den enskilda parametern som har störst inverkan på miljön.

Utfall:

Brinova arbetar redan idag tillsammans med flera kommuner i södra Sverige och bidrar till stadsutvecklingen. Till exempel i Oxie Centrum där ett viktigt arbete utöver fastighetsutvecklingen är att öka trygghet och attraktivitet. Nyförvärvade kvarteret Bajonetten i Kristianstad är ett projekt för bostäder och förskola men där Brinova avser utveckla hela kvarteret. Ett annat exempel är Landskrona där Brinova varit en viktig aktör i utvecklandet av de centrala delarna. Brinova inventerar löpande sina fastigheter för att initiera energieffektiviserande åtgärder såsom förbättrade kyl- och värmesystem, solcellsanläggningar, bättre energistyrning och behovsstyrd belysning. All inköpt el är också grön. Läs mer om fastighetsutveckling på sidorna 22-23 och om hållbarhetsarbetet på sidorna 27-33.

Medarbetarna och leverantörer

Brinovas kunniga och engagerade medarbetare är kärnan i bolagets erbjudande. Därför är också medarbetarnas utveckling en tydlig prioritering och utbildningar inom exempelvis affärsmannaskap och kring Brinovas värdegrund är prioriterat. Jämlikhet och mångfald är också viktiga framgångsfaktorer. Brinova bygger långsiktiga och hållbara relationer med sina leverantörer där bolaget ställer samma krav på uppförande som för de egna medarbetarna.

Utfall:

Under 2019 genomförde Brinova utbildningar för samtliga medarbetare inom områden som förvaltning, arbetsmiljö och krishantering. En gång om året går bolaget också igenom sitt affärsmannaskap med samtliga medarbetare. Medarbetarundersökningar görs en gång vartannat år. 2019 års undersökning gav det goda totalresultatet 9,2 av 10, med uppslag om ytterligare förbättringar. Brinova placerade sig också på Allbrights gröna börslista avseende jämställda bolag. Läs mer om medarbetarna på sidorna 27-33.

Kapitalmarknaden

För att på bästa sätt kunna finansiera verksamheten är Brinova noterat på Stockholmsbörsens huvudlista. Brinova har därför en ansvarsfull styrning med en tydlig samt transparent rapportering av verksamheten. En verksamhet som såväl kreditmarknad som alla andra intressenter kan följa genom

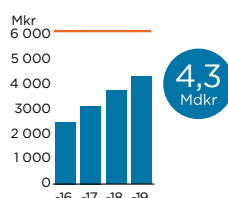
ett antal operationella mål som kommuniceras. Dessa operationella mål som sammanfattas i fyra finansiella mål utgör styrelsens primära styrmedel. Utfallet redovisas till höger. Läs mer om Brinova-aktien till höger och på sidorna 44-45.

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 är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före årsskiftet 2021.

Utfall

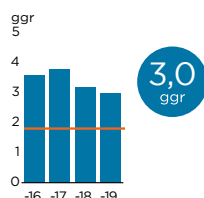


Kommentar

Fastighetsportföljens värde ökade under 2019 med 15 procent till cirka 4,3 Mdkr. Det är i nivå med tillväxtmålet för planeringsperioden 2019-2021: En fastighetsportfölj på minst 6 Mdkr vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

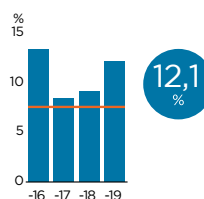
En naturlig följd av Brinova tillväxt blir att skuldvolymen ökar, därför har Brinova ett mål med räntetäckningsgraden om 1,75 för att säkerställa en långsiktig och lönsam tillväxt.



Räntetäckningsgraden ligger väl över målet. Den under 2019, jämfört med 2018, något lägre nivån 3,0 gånger, har primärt sin förklaring i ökad projektutveckling och längre kapital- samt räntebindning.

Avkastning på eget kapital

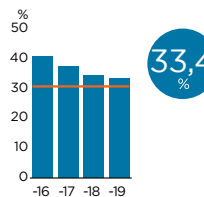
Målet minst riskfri ränta plus 7 procent är satt för att vid varje tid vara relevant för att skapa en rimlig avkastning samtidigt med en för verksamheten väl avvägd finansiering.



Avkastningen på det egna kapitalet 12,1 procent överträffar målet. Bakom den högre nivån jämfört med 2018 ligger det förbättrade förvaltningsresultatet och en ökad kapital-effektivitet 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.

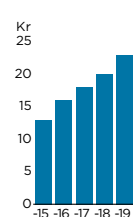


Soliditeten som låg över målet hade på balansdagen 2019, jämfört med 2018, minskat något. Det är primärt ett resultat av gjorda förvärv som ökat balansomslutningen och en ökad belåningsgrad.

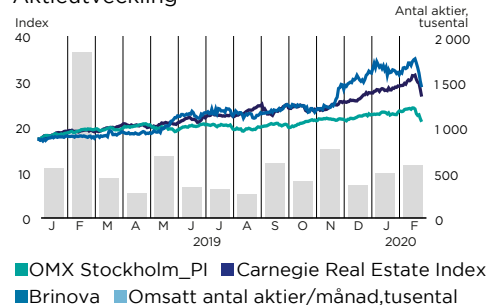
Brinova-aktien

Långsiktigt substansvärde har ökat med 16,7 procent under 2019. För hela planeringsperioden, 2016-2019 är ökningen 44 procent. Kursen för Brinovas B-aktie ökade under 2019 med cirka 83 procent. Fastighetsindexet Crex steg under samma period med cirka 57 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med cirka 30 procent. Med anledning av bolagets fortsatta prioritering av tillväxt föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2019. 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.

Långsiktigt substansvärde



Aktieutveckling



Marknaden

Påfågeln 1, Vellinge.

Inom projektet Påfågeln 1 har Brinova uppfört ett nytt äldreboende med 54 lägenheter och tio nyproducerade hyreslägenheter som man nu förvaltar. Projektet har sitt ursprung i ett förvärv av ett pågående projekt som Brinova tillträdde 2017. Det bestod då primärt av äldreboendet. Genom den förtätning som Brinova initierade har dessutom tio välbehövliga hyresbostäder, som stod klara i maj 2019, kunnat uppföras.

Fortsatt brist på hyresbostäder och samhällsfastigheter

En ökande urban befolkning och demografiska förändringar fortsätter driva en hög efterfrågan på såväl prisvärda hyreslägenheter som på samhällsfastigheter, inte minst för vårdboende och utbildning, i och omkring tätorterna. Tillsammans med stabila förhållanden för kapital-kostnader och internationellt intresse för svensk fastighetsmarknad driver det utvecklingen på transaktionsmarknaderna.

Avmattning av global och svensk ekonomi

Den globala ekonomin har försvagats sedan mitten av 2018 och en ökad osäkerhet råder kring ekonomins utveckling. Den politiska turbulensen i världen som exempelvis Brexit i Storbritannien, protester i Hongkong, handelskriget mellan USA och Kina och konflikten mellan USA och Iran fortsätter skapa oroligheter och indikatorer för tillverkningsindustrin i Europa och USA har sedan 2018 visat på avmattning.

Osäkerheten i världen återspeglar sig även i den svenska ekonomin och tillväxten mattas av på grund av minskad industriproduktion och företagens minskade investeringar. Exporten har däremot gått fortsatt bra på grund av den svaga kronkursen. Konjunkturinstitutets prognos från december 2019 visar på ytterligare dämpad syn på efterfrågeläget vilket innebär att indikatorn nu är under det historiska genomsnittet för första gången sedan 2015. Samtidigt rapporterar industri- och tjänsteföretag om minskat antal anställda, medan handeln uppger att antalet anställda har ökat. Sett över samtliga branscher ligger dock antalet anställda totalt stabilt. Newsecs bedömning är att BNP-tillväxten för 2019 kommer att landa på 1,2 procent vilket kan jämföras med 2,3 procent under 2018. Prognosen för 2020 är än mer dämpad och bedöms landa kring 0,9 procent.

Enligt Konjunkturbarometern i december 2019 steg hushållens konfidensindikator i december men pekar trots det fortsatt på ett mer dämpat läge. Hushållen har enligt undersökningen god tilltro till sin egen ekonomiska situation men är desto mer pessimistiska när det gäller den svenska ekonomin som helhet. Enligt de flesta bedömare är dock risken ganska liten för en lågkonjunktur. Vad gäller sysselsättningen har en avmattning skett även på arbetsmarknaden under 2018 och 2019 och låg under tredje kvartalet 2019 på 7 procent.

Bostadsinvesteringar har under senare år stått för en relativt stor del av BNP-tillväxten. Sedan slutet av 2017 har dock dessa investeringar minskat, och bedöms enligt Bostadsverket fortsätta göra det fram till en bit in på 2020.

På bostadsmarknaden har byggtakten stabiliserats efter en kraftig nedgång under 2018. Boverket bedömer att det under 2019 påbörjats 51 000 bostäder, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med 2018. Framåt förutspår Boverket att

även 2020 kommer ge en minskning men denna kommer endast vara marginell. Prognosen utgår dock från att investeringsstöd kan fortsätta lämnas för hyresrätter vilket i dagsläget inte är helt klart. Det bostadsslag som främst bedöms minska framöver i antal påbörjade bostäder är bostadsrätter.

Sedan prisfallet på bostadsrätter i slutet av 2017 har priserna återhämtat sig och är nu i genomsnitt tillbaka på samma nivå som tidigare. Trenden framåt tyder på en fortsatt stabil prisnivå. Bostadsverket bedömer att det överutbud av bostadsrätter som funnits under senaste åren minskar vilket kan leda till att nyproduktionen åter ökar

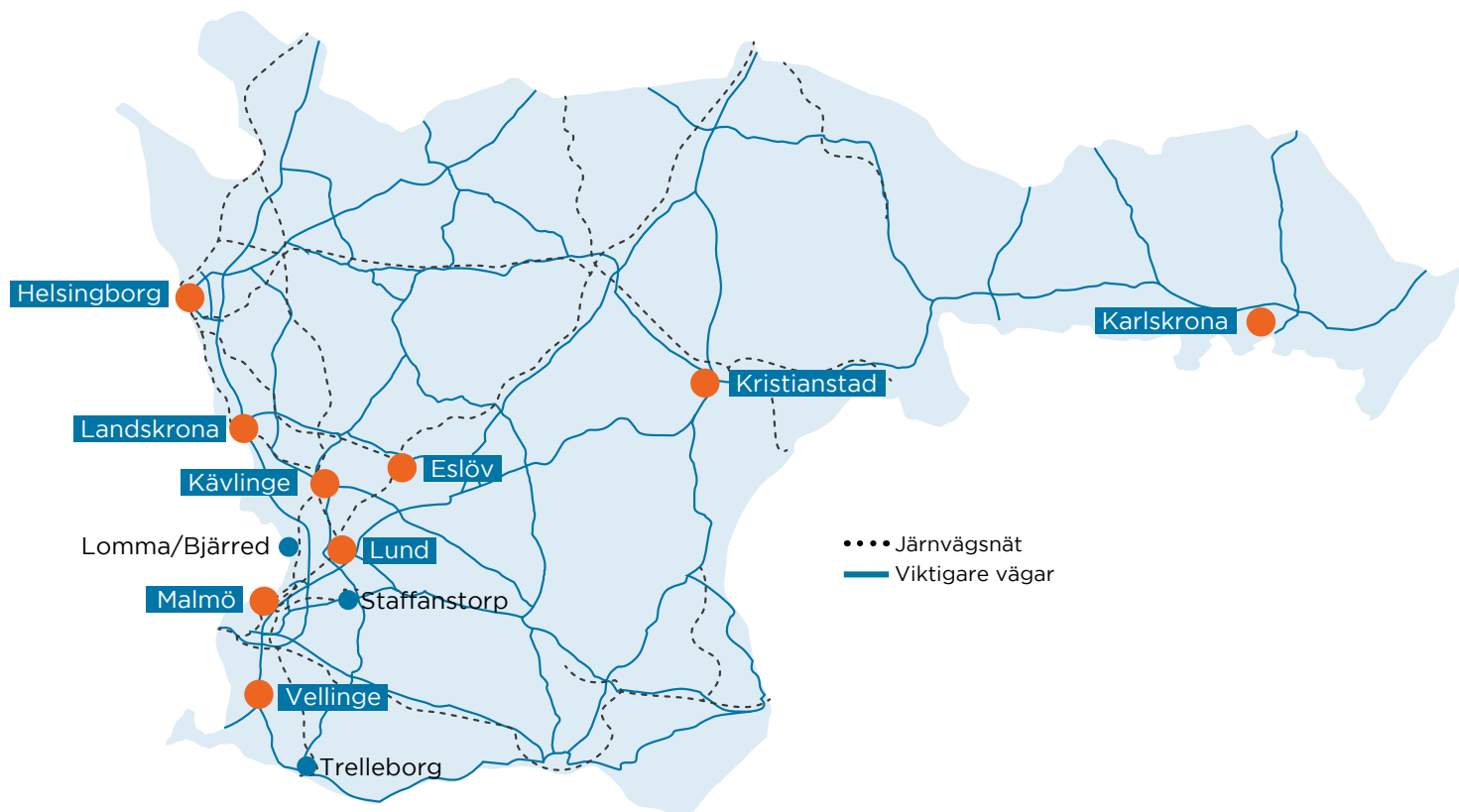
Riksbanken: Nollränta de kommande åren

I december höjde Riksbanken den svenska reporäntan vilket gör att den nu ligger på 0,00 procent. Detta innebär att en nästan fem år lång period av negativ ränta är över. Riksbanken bedömer att fortsatta höjningar kommer att ske i en något långsammare takt än tidigare prognostiserat. Enligt Riksbanken förväntas räntan ligga kvar på noll procent de kommande åren.

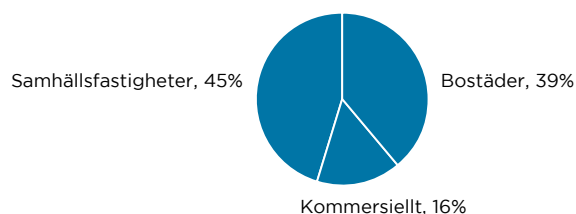
Sveriges befolkning växer med 70–80 000 per år. Sveriges befolkning ökade under första halvåret 2019 med 51 004 personer vilket är den lägsta uppmätta ökningen under ett första halvår sedan 2015. Totalt hade Sverige vid halvårsskiftet 10 281 189 invånare. Invandringen stod fortsatt för den största andelen av befolkningsökningen även om den var 10 procent lägre än motsvarande period 2018.

SCB:s befolkningsprognos bedömer att antalet invånare i Sverige kommer fortsätta öka och nå över 11 miljoner under 2029. Detta innebär en ökning på 70 000–80 000 personer per år vilket är en snabb ökning historiskt sett. En stor anledning till den höga befolkningstakt Sverige haft under senare år är den stora invandringen. Hur denna kommer se ut i framtiden är svårt att förutspå då den beror på krig och konflikter som uppstår runt om i världen. En annan orsak till ökningen är att människor för varje år som går lever längre. Detta innebär att andelen äldre av befolkningen ökar och kommer att fortsätta göra så framöver.

Utvalda växande orter i Skåne och Blekinge

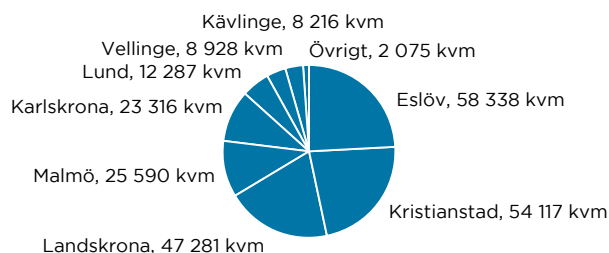


Bokfört värde, %



Totalt: 4 321,3 Mkr

Yta per ort, kvm



Total yta: 240 148 kvadratmeter

Fortsatt svensk bostadsbrist enligt Boverket
Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2019 visar att 240 av totalt 290 kommuner har underskott på den lokala bostadsmarknaden. Trots denna mycket höga siffra har dock antalet minskat något sedan 2017 då rekordmånga 255 kommuner uppgav att de hade underskott på bostäder. I dessa 240 kommuner bor 94 procent av Sveriges totala befolkning och således drabbar underskottet av bostäder en stor majoritet av invånarna.

Andelen kommuner med underskott väntas minska under kommande år men det ansträngda läget på bostadsmarknaden bedöms, enligt Boverket, fortsätta. Totalt bedöms ett tillskott på 640 000 bostäder behövas i Sverige under den kommande tioårsperioden för att täcka det bostadsbehov befolkningsökningen skapar. Av de olika upplåtelseformerna uppger en stor majoritet av kommunerna att hyresrätter är det som främst behövs. En anledning till detta är att bostäder behövs till invånare med låga inkomster alternativt svag ställning på bostadsmarknaden av andra anledningar. Enligt Bostadsmarknadsenkäten är det fortsatt för ungdomar och nyanlända underskottet på bostäder är störst.

Den faktor som i Bostadsmarknadsenkäten främst uppger hindra ökat bostadsbyggande är de höga produktionskostnaderna. Allt fler kommuner uppger även att svårigheter för privatpersoner att få lån och brist på detaljplanlagd attraktiv mark är ytterligare faktorer som begränsar.

Ökad befolkning i Skåne och Blekinge

Skånes befolkning har ökat stadigt under senare år. Vid utgången av 2018 hade länet 1 362 164 invånare vilket är en ökning med 17 475 personer sedan föregående årsskifte. Endast en kommun i länet påvisade en befolkningsminskning, Simrishamn där antalet invånare minskade med 98 personer. Störst procentuell befolkningsökning hade Malmös kranskommuner. Denna ökning indikerar att allt fler söker sig till Malmö men att det råder brist på bostäder alternativt bostäder på rätt prisnivå för de som vill flytta dit.

Blekinge läns befolkning ökade under 2018 för sjätte året i följd till 159 684 personer. Detta innebär en ökning om 313 personer sedan föregående årsskiftet. Samtliga kommuner i länet bidrog till denna ökning. Ronneby och Karlshamn stod för störst procentuell ökning med 0,4 procent medan Karlskronas befolkningsmängd var oförändrad.

Brinovas delmarknader i sammandrag

Kommun	Folkmängd, 2019	Befolknings- utveckling 2016-2019, %	Arbetslöshet 2019, %
Bjuv	15 715	3,4	8,9
Eslöv	33 793	2,8	8,5
Helsingborg	147 734	5,1	10,1
Hörby	15 631	2,3	6,5
Karlskrona	66 622	0,5	7,7
Kristianstad	85 747	3,1	9,7
Kävlinge	31 705	3,8	4,7
Landskrona	46 090	3,3	11,5
Lomma	24 834	4,0	3,6
Lund	124 935	5,4	6,5
Malmö	344 166	4,8	13,6
Sjöbo	19 226	2,6	5,8
Staffanstorps	25 396	7,6	5,1
Trelleborg	45 440	3,5	7,7
Vellinge	36 628	3,9	4,2

Bostadsunderskott för 33 av 38 kommuner i Skåne/Blekinge

Det finns i dagsläget cirka 630 000 bostäder i Skåne och trots en hög nivå på nyproduktionen av bostäder ger den endast ett litet procentuellt tillskott årligen. Hur de existerande bostäderna nyttjas är därmed av stor betydelse för att kunna minska dagens bostadsunderskott. I Bostadsmarknadsenkäten från 2019 uppger 28 kommuner av totalt 33 i Skåne län att de har ett underskott medan övriga 5 kommuner, Örkellunga, Klippan, Hörby, Simrishamn och Ystad, uppger att de har balans på bostadsmarknaden. Sett till kommunernas centralorter är det endast Örkellunga som anger balans på bostadsmarknaden. Detta trots att bostadsbyggandet i länet under senare år varit på rekordhöga nivåer. När kommunerna bedömer hur bostadssituationen kommer se ut om tre år är dock fler optimistiska och antalet kommuner som anger underskott i kommunen som helhet är 22 stycken.

I Region Skånes prognos från 2017 bedöms det totala behovet av nya bostäder fram till 2027 till 72 000. Under de sex första åren, alltså fram till 2023, bedöms behovet vara som störst med cirka 7 700 bostäder per år, för att sedan minska till

Översikt bostadsbalans Skåne läns kommuner



cirka 400 bostäder per år. Framförallt bedömer kommunerna att det är fler mindre hyresrätter som behövs. Under 2018 färdigställdes totalt 8 700 bostäder i länet vilket därmed överstiger det bedömda behovet. Således närmar sig länet i stort en bostadsmarknad i mer balans även om det är långt kvar tills man är helt där.

I Blekinge län bedömer samtliga kommuner underskott på bostadsmarknaden i såväl centralorten som kommunen i helhet. Det finns totalt cirka 78 600 bostäder i länet och antalet färdigställda bostäder har under de senaste två åren ökat. Under 2018 färdigställdes 336 bostäder vilket är 113 bostäder fler än året innan. Under de senaste tio åren har en majoritet av de färdigställda bostäderna bestått av småhus, under 2018 var dock fördelningen i princip jämt fördelad mellan flerbostadshus och småhus. När det gäller prognosen för framtiden bedömer en kommun att de kommer ha balans på bostadsmarknaden medan övriga fyra bedömer att de fortsatt kommer ha ett underskott.

Befolkningsökning och demografi skapar behov av samhällsfastigheter

Befolkningsökning och förändrad demografi skapar stora behov av fler samhällsfastigheter som kan inrymma förskolor, skolor, äldreboenden och vårdlokaler. Under de senaste åren har samhällsfastigheter som segment blivit ett allt hetare att investera i och värdeutvecklingen har varit kraftig. Behovet av nya samhällsfastigheter och infrastruktur är stort, liksom att öka effektiviteten i nyttjandet av redan befintliga lokaler. Exempelvis bedömer kommunerna själva att de behöver bygga över 1 000 nya skolor och förskolor fram till 2021, vilken är en ökning av 2018 års bestånd med cirka 10 procent.

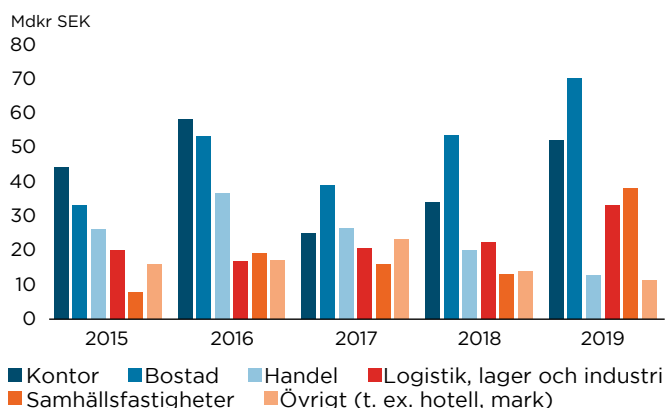
Under 2019 stod samhällsfastigheter för 18 procent av den totala transaktionsvolymen vilket är en rekordhög andel och gjorde segmentet till det tredje största. Den totala volymen för segmentet landade på cirka 37,4 miljarder kronor vilket är långt över tidigare toppnotering från 2014 då volymen var cirka 21,6 miljarder kronor.

Segmentet karaktäriseras av stabil avkastning i förhållande till risk. Stor del av hyresgästerna består av stat, landsting eller kommuner vilka är mycket kreditvärdiga och tecknar långa avtal, ofta upp mot 15 år. Detta kan jämföras med vanliga kommersiella fastighetssegment där löptiden vanligtvis är mellan tre och fem år. Jämfört med dessa är samhällsfastigheter en betydligt säkrare investering.

Bostäder attraherar internationella investerare
Bostäder stod med god marginal för den största transaktionsvolymen under 2019. Totalt uppgick volymen till knappt 67 miljarder kronor vilket motsvarar 32 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Detta är en något lägre andel än 2018 men en betydligt högre volym. På kort sikt är utbudet på bostäder fortsatt stort då många projekt som påbörjats under de senaste åren håller på att färdigställas. Boverket bedömer samtidigt att prisnivån på bostadsrätter idag skapar förutsättningar för nya projekt runt om i landet. Prisutvecklingen skiljer sig dock fortsatt mellan storstadsområdena i landet där Malmö är den stad som haft klart högst prisökning. Här ligger dock priserna fortsatt en bra bit under de i såväl Stockholm och Göteborg som riket i genomsnitt.

Det internationella intresset för den svenska marknaden är tydligt och visar sig bland annat genom en rekordhög andel utländska investerare och genom den tyska bostadsjätten Vonovias förvärv av 61 procent av kapitalet i bostadsbolaget Hembla under september 2019. Sedan tidigare äger Vonovia även bostadsbolaget Victoria Park. En anledning till det stora intresset är med största sannolikhet den svaga kronkursen som gör investeringar i Sverige fördelaktiga. Som tidigare nämnt är bristen på bostäder i landet, framförallt hyresrätter, stor och bedöms fortsätta vara så framöver. Bristen på bostäder gör även att segmentet har låga vakanser vilket ökar attraktiviteten ytterligare. Detta indikerar att investeringar i bostadsfastigheter kommer att vara fortsatt mycket attraktivt.

Transaktionsvolym per år och fastighetstyp



Källor: SCB, Riksbanken.se, Boverket – Konjunkturbarometern 2019, Boverkets indikatorer december 2019, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2019, Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2019, Newsecs interna material, Regionfakta.se, Visit Skåne, Visit Blekinge, Region Skåne.



SKÅNE LÄN

Skåne är landets sydligaste och till ytan tionde största län, omringat av vatten i tre av fyra väderstreck. Malmö är länets residensstad och även den största staden med sina knappt 344 000 invånare. Andra större städer är Helsingborg och Landskrona på västkusten, Trelleborg och Ystad på sydkusten samt Kristianstad och Hässleholm i de nordöstra delarna av länet. Närheten till Danmark och kontinenten gör länet attraktivt för såväl svenskar som turister.

I länet finns även ett antal universitet och högskolor med Lunds universitet som det största och mest anrika. I övrigt finns även Malmö universitet, Högskolan i Kristianstad och Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp. Vid årsskiftet 2017/2018 hade Skåne län 1 362 164 invånare och Region Skåne bedömer att befolkningen kommer att fortsätta öka. År 2028 bedöms länet ha cirka 1 486 000 invånare vilket motsvarar en befolkningsökning med drygt 9 procent.



BLEKINGE LÄN

Blekinge län är beläget i Sveriges sydöstra del och är ett av landets minsta sett till både yta och antal invånare. Karlskrona är länets största stad med knappt 67 000 av länets totala 160 000 invånare. Länet är även plats för landets sydligaste skärgård bestående av 1 650 kobbar och skär vilket lockar såväl turister som lokalbefolkning. I Karlskrona finns även länets enda högskola i form av Blekinge Tekniska Högskola som är en av Sveriges tydligast profilerade högskolor med fokus på digitalisering och hållbarhet.

Under 2018 hade Blekinge län en förhållandevis låg befolkningstillväxt jämfört med övriga län i landet. Fram till 2030 bedöms dock befolkningen fortsätta öka om än i betydligt lägre takt än genomsnittet i Sverige.

Bostäder och samhällsfastigheter – attraktiva segment

Sammanfattningsvis kan konstateras att bostäder och samhällsfastigheter är två av de mest attraktiva segmenten på fastighetsmarknaden i dagsläget. De kännetecknas av stor efterfrågan, säkra flöden och låga vakanser vilket gör många intressenter villiga att investera. Befolkningen ökar på samtliga Brinovas delmarknader vilket är en stor drivkraft för utvecklingen av bostadsmarknaden.

Den ökande och åldrande befolkningen gör även att behovet av samhällsfastigheter ökar. Eftersom det i dagsläget finns ett underskott av tillgängliga lokaler inom båda dessa segment bedöms de vara fortsatt attraktiva under lång tid framöver.

Malin Rosén, vice VD och CFO, om framtidsrender:

Sociala och demografiska förändringar driver efterfrågan på nya lösningar

När Brinova utvärderar bostadsprojekt använder vi kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de större städerna och kosta så att en inkomsttagare med en normal inkomst har råd att betala hyran. Inom Brinova försöker vi förstå våra befintliga och framtida hyresgäster. De sociala och demografiska förändringarna och mer flexibla arbetsförhållanden påverkar just nu inte minst bostadstrenderna.

Och det är inte bara en låg hyra som avgör. Trenden går mot att bygga mer yteffektiva lägenheter. Till exempel treor på under 60 kvadratmeter. Effektiv boyta är därför kanske en bättre måttstock än kronor per kvadratmeter.

De nya generationerna X, Y, Z som, ofta i projektform, arbetar i den så kallade gig-ekonomin vill snabbt kunna etablera och avetablera sitt boende i takt med uppdragens utveckling. Generationer som, om man generaliserar, sannolikt gärna vill ha tillgång till bra service och rymliga ytor, men som inte har några problem att dela med andra.

En annan flexibel trend är Micro-living. Det vill säga små bostäder avsedda för studenter, unga i arbetslivet och företagsboenden. Där det utöver boende finns tillgång till ytor för co-working och sociala aktiviteter.

Viktiga faktorer för dessa boenden är utöver yteffektiviteten närhet till kollektivtrafik. Trenden med flexibilitet i boendet visar sig på flera andra sätt, till exempel som Co-living. Där alltför hyresgäster kan bo tillsammans och samutnyttja vissa ytor samtidigt som de har tillgång till tjänster, nätverk och funktioner som är viktigare än ägande. Som till exempel bilpooler, cykelpooler, gym, odlingslotter, transporter och leveranser.

Vi vill få fler att upptäcka hyresrättens fördelar som den enkla boendeform den är. För de som flyttar från större boenden som hus kan ett erbjudande om trygg och enkel förrådsförvaring vara en inkörsport till ett boende hos Brinova. Brinova lanserar nu ett förrådsbolag – Bolagret. Det första

förrådshotellet blir i Kristianstad där vi uppför 180 lätt tillgängliga förråd om 5 eller 10 kvadratmeter. Att den första etableringen blev just Kristianstad hänger ihop med att Projekt Hammar där 60 lägenheter stod klart för inflyttning efter sommaren.

Trygghetsboenden är en hyresrättsform för äldre som Brinova också är intresserade av att kunna vara med och utveckla. Boendeformen erbjuder stora gemensamma ytor för hyresgästerna och gemensam personal som till huvudsak finansieras av hyresgästerna. Ett stort behov finns även av samhällsfastigheter. Det vill säga fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för

samhällsservice. Investeringsbehovet är också stort, inte minst inom äldreboenden där gapet mellan efterfrågan, driven av demografiska aspekter och tillgången är stort.

Sveriges Kommuner och Regioner bedömer att det behövs 700 nya äldreboenden till 2026. Till det kommer drygt 700 förskolor, 400 grundskolor och 300 gymnasieskolor. Så det finns ett behov av professionella fastighetsbolag som kan investera i samhällsfastigheter och på så sätt avlasta kommunerna. För Brinova är samhällsfastigheter, tillsammans med bostäder, ett gynnsamt område att verka inom. Det finns en hög och förutsägbar efterfrågan på grund av demografi. Det har en hög kreditvärdighet med sina långa hyresavtal med starka hyresgäster. Det ger också en effektiv förvaltning.



Malin Rosén, vVD och CFO.



BOLAGRET FÖRRÅDSHOTELL

Ny tjänst från Brinova.

Affärsmodellen

Gasverket 18, Brinova Arena Karlskrona.

Den centralt placerade byggnaden, som Brinova byggt med hållbarhet i fokus, ligger i anslutning till skärgården där den arkitektritade arenan genom sin moderna form smakfullt kontrasterar Karlskronas världsarvsskyddade delar. Brinova Arena Karlskrona är vid sidan av sina möjligheter för skolidrott och sportevenemang också en viktig del i utvecklingen av stadens centrum och dess attraktion för såväl professionella möten som underhållning.



En affär i takt med samhällets utveckling

Brinova utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn. Demografiska trender som en ökad befolkning driver ett ökat behov av bostäder och lokaler för till exempel vård, idrott och offentlig administration. Den ökande andelen av unga driver ett ökat behov av lokaler för utbildning i olika stadium och den växande andelen av äldre medborgare ökar behovet av anpassade bostäder. Brinovas egna lokala förvaltning gör det möjligt att aktivt samarbeta med offentliga beslutsfattare och utveckla verksamheten, serva hyresgästerna samtidigt som fastighetsbeståndet vårdas. Det starka kassaflödet skapar 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.

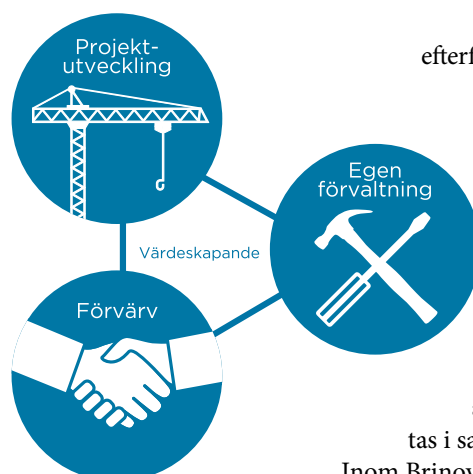
Brinovas löfte – lokala värden

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.

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna med en snabb och tillgänglig service.

Affärsmodellen

Förvaltning och utveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter är Brinovas huvudsakliga verksamhet. Bolaget har på balansdagen 84 fastigheter om totalt cirka 240 000 kvadratmeter uthyrbar yta till ett värde på cirka 4,3 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 samhällets behov och att det råder god



efterfrågan samt mycket låga vakansgrader.

Brinovas hyreslägenheter, både nyproducerade moderna lägenheter och äldre hus med charm som löpande moderniseras, har oftast hög funktionsstandard vad avser badrum, tvätt och matlagning och attraktiva materialval på golv, väggar och inredning. Yttre miljöer, som parkeringar, uteplatser och lek-miljöer, och gemensamhetsutrymmen är prioriterade och planeras och förvaltas i samråd med hyresgästerna.

Inom Brinovas andra fokusområde samhällsfastigheter har bolaget specialiserat sig på segmentet särskilda boenden. Det vill säga lägenheter till personer som på grund av olika skäl har behov av ett anpassat boende. Portföljen innehåller också ändamålsenliga lokaler för övrig samhällsservice som skolor, vård, idrott och administration.

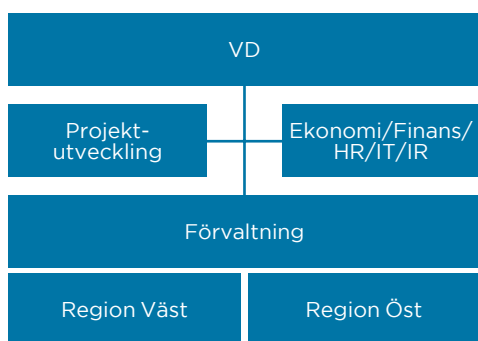
Attraktiva hyresbostäder ger stabila intäkter från hyresgäster som prioriterar sitt boende. Anpassade samhällsfastigheter ger förutom trygga och stabila intäktsflöden också en god planeringshorisont tack vare långa hyresavtal.

Brinova förvärvar också fastigheter som kan utvecklas på kort eller lång sikt.

När Brinova bygger ut sin fastighetsportfölj, den tredje delen i affärsmodellen, är en egen utveckling prioriterat. Det ger bolaget de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva lägenheter och lokaler och för Brinova den bästa avkastningen.

EGEN LOKAL FÖRVALTNING PÅ UTVALDA VÄXANDE ORTER

Brinova har jämte samhällsfastigheter ett tydligt fokus på hyresbostäder och erbjuder prisvärda attraktiva bostäder på utvalda växande orter i eller i anslutning till södra Sveriges centralorter. Goda kommunikationer som gör det möjligt att enkelt nå ett ännu bredare utbud av aktiviteter och inte minst en större arbetsmarknad är också ett viktigt kriterium. På dessa utvalda orter är Brinova en aktiv aktör.



Fokus på 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.

Affärsidén

Verksamheten präglas av att:

Vi tror på långsiktighet

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

Vi tror på samverkan

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

Vi tror på helhetsansvar

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

Två regioner förvaltar och utvecklar

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära part-

ners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i bolagets förvaltningsorganisation som består av två regioner med varsin chef som leder och utvecklar arbetet tillsammans med förvaltare, driftschefer, fastighetsskötare, energisamordnare samt uthyrningsadministratörer. Därtill är regioncheferna ansvariga för utvecklingen av fastighetsbeståndet på regionens utvalda orter. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, projektutveckling samt HR.

Egen lokal förvaltning

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. Lokal förvaltning ger tillgänglighet för att smidigt lösa hyresgästernas behov och önskemål.

Intjänning och kapacitet

Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion.

Målet i affärsplanen 2019–2021 är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före årsskiftet 2021. Minst 30 procent av tillväxten skall 2021 utgöras av projektutveckling.

SAMHÄLLSFASTIGHETER - ETT AV TVÅ FOKUSOMRÅDEN

Samhällsfastigheter definieras som en fastighet som till övervägande del används av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice, inkluderande trygghetsboende. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med innehåll av utbildning, äldreomsorg, rättsväsende, vård, idrott, kultur och vårdboende.

Bilden visar **Soldaten 14**, ett LSS-boende i Lund byggt 2016. Fastigheten är fullt uthyrd till Lunds kommun.





Projektutveckling – en prioriterad väg för fortsatt tillväxt

Brinova utvecklar sitt fastighetsbestånd för långsiktigt ägande med egen förvaltning. En uttalad ambition är att växa genom utveckling av såväl befintliga som nyförvärvade fastigheter, och på så sätt stärka positionen på utvalda marknader. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.

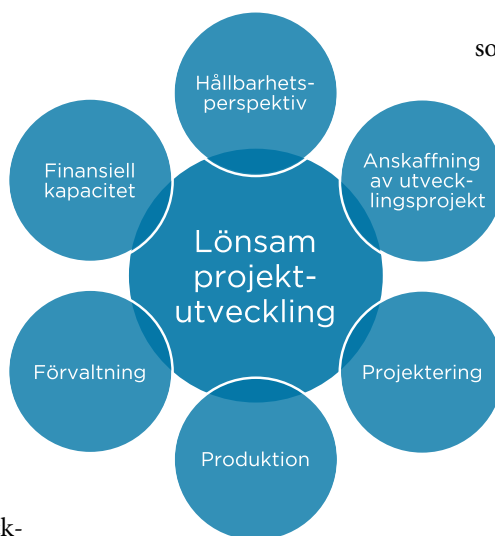


Stina Trimark
Chef Projektutveckling

Egen projektutveckling prioriterat

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.

Prioriterat för tillväxten är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokal-lösningar för hyresgäster och samarbetspartners och är det, i dagens ekonomi, lönsammaste sättet för Brinova att växa. Brinova har kompetensen för en framgångsrik projektutveckling och har utarbetade processer som sträcker sig från detaljplan via igångsättning till slutleverans av projektet till den egna förvaltningsorganisationen. Från januari 2020 stärks arbetet ytterligare med en dedikerad chef för projektutveckling.



som är nödvändiga för att säkerställa en kontrollerad produktion och där inte minst den löpande dokumentationen är central för att driva projektet framåt. Men också för en tydlig ansvarsfördelning och en aktiv kostnadskontroll.

4. Förvaltning

Brinova tar tillvara de kunskaper och erfarenheter som den egna förvaltningen ger redan vid projekteringen av nya fastigheter och ser hur den framtida förvaltningen kan optimeras och vilka synergier som finns med befintligt bestånd.

➤ Läs mer om förvaltningen på sidorna 22–23.

5. Finansiell kapacitet

Brinovas starka finansiella ställning som löpande stärks med ett stabilt kassaflöde gör att bolaget kan ta på sig stora projekt och tryggt fullfölja sina åtaganden. Som till exempel Brinova Arena i Karlskrona.

6. Hållbarhetsperspektiv

Med egen projektutveckling säkerställs att Brinovas hållbarhetsmål uppnås i allt från trygghetsskapande och inkluderande åtgärder till energieffektiva lösningar som både sparar på ekonomin och miljön.

➤ Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 27–33.

1. Anskaffning av utvecklingsprojekt

Brinovas nätverk och inte minst den egna lokala förvaltningsorganisationen främjar en aktiv dialog som gör det lättare att hålla sig uppdaterad om och att möta offentliga men också privata kunders behov. Det gäller för såväl bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och annan medborgar- och samhällsservice.

2. Projektering

Egna kunniga medarbetare säkerställer tillsammans med kommunen och anlitate specialister i Brinovas nätverk att projektutveckling fasas in väl i omgivningarna, objekten utnyttjas optimalt och inte minst att framtida hyresgäster erbjuds ändamålsenliga lokaler och trivsamma hem.

3. Produktion

Egen specialistkompetent personal med erfarenheter från byggsektorn säkerställer en korrekt entreprenadupphandling. Brinova driver själva alla de projekt- och byggmöten

Byggrätter

Egenägda byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner är en effektiv och snabb väg till att erbjuda potentiella hyresgäster nyproducerade bostäder. Brinova har per årsskiftet, utöver till höger redovisade pågående projekt, byggrätter för ytterligare cirka 300 lägenheter primärt belägna i Malmö, Kristianstad och Karlskrona. För dessa finns det konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående. Dessutom pågår ett antal planprocesser för att skapa ytterligare byggrätter för cirka 500 lägenheter. För att löpande kunna utveckla och utöka verksamheten pågår också ständiga processer för att på ett attraktivt sätt kunna förtäta bolagets befintliga fastigheter.

EN ARENA FÖR KARLSKRONAS UTVECKLING

Den 1 juni 2019 invigdes, efter tre års projektering och byggande, officiellt Karlskronas nya Arena säger Martin Wallin som är regionchef Öst. Samtidigt fick den sitt namn Brinova Arena Karlskrona, vilket tydligt markerar Brinovas fokusering på samhällsfastigheter och inte minst bolagets engagemang för utvecklingen av de orter där bolaget verkar.

Arenan är en sportanläggning, med tre hallar för racketsporter och lagidrotter exempelvis innebandy och handboll. Med sina mått, inkluderande en fri takhöjd på 11,5 meter, håller den för internationella turneringar och landskamper. Där stadens skolor också kan förlägga sina idrottslektioner. Den centrala placeringen gör också den nya anläggningen till ett attraktivt alternativ för större mässor och konferenser till staden. Arenan kan enkelt riggas om till en mässa eller konferens och är också byggd för större konserter.

Hållbarhetsfrågorna är prioriterade inom Brinova och arenan är byggd för att bli så energieffektiv som möjligt. På taket finns Blekinges största takmonterade solcellsanläggning omfattande 2 000 kvm, en installation som beräknas kunna producera cirka 300 000 kWh per år och som täcker hela arenans årsbehov av elkraft på 150 000 kWh. Överskjutande elenergi säljs i samarbete med det lokala energibolaget Affärsverken.

Brinova har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med kommunen och samarbete med både lokala föreningar och kommunen kring support och aktiviteter.

Arenan är en samhällsfastighet helt i linje med Brinovas mission som inkluderar fastigheter för olika typer av samhällsservice som till exempel fritid, förvaltning, vård och utbildning, avslutar Martin.



Martin Wallin
Regionchef Öst

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Ort	Kvm	Lägenheter	Typ	Beräknat färdigt
Sadeln 2	Trelleborg	1 340		Förskola	2020
Jämfö 6:5 mfl	Karlskrona	700	10	Bostäder	2020
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	840	12	Bostäder	2020
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2021
Oxievång 7. Etapp 1	Malmö	3 400	42	Bostäder	2021
Summa		7 720	88		

FRAMTIDA PROJEKTMÖJLIGHETER

Ort	Kvm	Lägenheter	Typ	Beräknat färdigt
Karlskrona	1 500		Parkeringsgarage	2021
Malmö	3 200	43	Bostäder	2022-2023
Kristianstad	26 000	200	Bostäder, förskola	2021-2024
Eslöv	32 500	500	Bostäder	2022-2026
Övriga orter	4 000	54	Äldreboende	2021
Summa	67 200	797		

Några utvalda pågående projekt

Målet för 2019–2021 är att 30 procent av tillväxten vid periodens slut ska ha kommit från projektutveckling.



Bajonetten 3, 5 och 6, Kristianstad.

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



Översikt förskolan Paletten, Bajonetten, Kristianstad.



Förvärv för fortsatt tillväxt

Brinova har såväl organisatorisk som finansiell kapacitet att växa snabbt, stärka sina positioner på utvalda orter och skapa skalfördelar genom att förvärva fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet. Fastigheter som kan utvecklas på kort eller lång sikt och generera starka kassaflöden. 2019 förvärvade Brinova kompletterande och utvecklingsbara ytor motsvarande 4 600 kvadratmeter bostäder och 3 943 kvadratmeter för samhällsservice.

Förvärv kompletterar

Brinova kan, tack vare sin lokala närvaro och marknads-kännedom, förvärva attraktiva eller utvecklingsbara bostads- eller samhällsfastigheter på strategiskt utvalda orter. På så sätt kan bolaget växa snabbt och fort stärka sina positioner på dessa orter. Några viktiga kriterier lägger grunden för Brinovas analys vid förvärv av nya fastigheter eller byggrätter.

Förvärven ska:

- ha förmåga att generera varaktigt stabila kassaflöden
- komplettera befintligt fastighetsbestånd

- genom förtätning och expansion av befintligt bestånd utveckla fastighetsportföljen och ge en effektivare förvaltning som förbättrar bolagets resultat
- vara förenliga med Brinovas krav kring hållbarhet

Årets transaktioner

Under 2019 har Brinova förvärvat och tillträtt cirka 15 035 kvadratmeter yta inkluderande 4 600 kvadratmeter bostäder till ett samlat värde av 286,0 Mkr. Dessutom har Brinova tecknat avtal om förvärv av 93 bostäder om 6 588 kvadratmeter som tillträds längre fram och därmed inte ingår i bolagets räkenskaper för 2019.

TILLTRÄDDA FASTIGHETER						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-02-01	714	24	2
Frimuraren 2	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-04-01	560	16	1
Bajonetten 3	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	3 500	33	2
Bajonetten 5	Kristianstad	Bostadsfastighet	19-06-01	2 296	42	3
Bajonetten 6	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	2 500	18	1
Oxievång 7	Malmö	Mark	19-07-01	0	11	0
Kvadraten 1	Bjuv	Bostadsfastighet	19-09-01	2 400	70	4
Sjollen 13	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	1 031	23	1
Armborstet 8	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	830	16	1
Nackstycket 8 & 9	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	316	9	0
Binga 9:237	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-12-12	488	12	1
Mo 1:64	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-12-12	403	12	2
Summa				15 038	286	18

FÖRVÄRV, EJ TILLTRÄDDA						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Banér 8	Landskrona	Bostäder	2020-01-31	1 088	16	1
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	2020-07-01	5 500	205	11
Summa				6 588	221	12

AVYTTRADE FASTIGHETER						
Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västerport 20	Åhus	Bostadsfastighet	19-10-15	91	3	0
Summa				91	3	0



Aktiv egen förvaltning

Den tredje delen i Brinovas affärsmodell är en aktiv förvaltning med egna medarbetare. Med lokal närvaro kan problem snabbt identifieras och åtgärdas och Brinova kan säkerställa både nöjda hyresgäster och en hög överskottsgrad. Närheten till lokala beslutsfattare innebär att Brinova på ett enkelt sätt kan delta i samhällets utveckling med attraktiva bostäder samt lokaler för till exempel utbildning, vård, idrott och fritid.

Brinovas, genom förvärv och utveckling, växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 1 200 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt, cirka 90 000 kvadratmeter samhällsfastigheter. 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 Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan.

Stabila intäkter

Tack vare Brinovas mix av bostadshyresgäster och offentliga verksamheter med långa hyreskontrakt är bolagets intäkter stabila.

➤ En lista med de största lokalhyresgästerna finns på sidan 36.

Egen förvaltning

Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation med egna medarbetare som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, uthyrning och ekonomisk förvaltning. Bolagets fastigheter är belägna mindre än 30 minuters resa från något av förvaltningskontoren i Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö och Kristianstad. Det gör att Brinovas medarbetare snabbt kan vara på plats för att samverka med offentliga beslutsfattare, ta hand om hyresgästernas serviceärenden samt proaktivt underhålla och utveckla fastighetsbeståndet.

Aktiv samhällsutveckling

Möjligheterna att möta lokala beslutsfattareshov behov ger Brinova ett bra underlag för förvärv, förtätning och utveckling av det befintliga beståndet. Det skapar värde för samhället och en värdetillväxt i Brinovas fastighetsportfölj.

Aktiv hyresgästservice

Brinovas egna projektutveckling ger bolaget de bästa möjligheterna att leverera attraktiva lösningar för hyresgästerna. Ett aktuellt exempel är förrådsbolaget Bolagret med 180 lättillgängliga förråd vid Hammar i Kristianstad. 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. Utöver möten med våra lokalhyresgäster minst en gång om året följer och mäter Brinova 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. Resultatet av Brinovas aktiviteter för att förbättra boendet för hyresgästerna kommer att följas upp med en ny NKI-undersökning planerad till 2020. I en NKI-undersökning specifikt för samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter som genomfördes under våren 2019 framgår att cirka 80 procent av hyresgästerna är övergripande nöjda med sin lokal, med vår fastighetsskötsel och anser Brinova lyhörda och intresserade av deras verksamhet.

Trygghet och attraktivitet

Brinova arbetar med en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring sina fastigheter och öka attraktiviteten för både det egna fastighetsbeståndet och samhället i stort. Satsningar på en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna är ett stående inslag i förvaltningsarbetet. Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet. Ett aktivt samarbete med lokala föreningar är exempel på ytterligare initiativ.

Proaktivt 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 lägre kostnader och nöjda hyresgäster som i sin tur ger höjda bruksvärden och hyror. Tillsammans med omedelbara åtgärder på uppkomna skador och problem påverkar det driftsnettot liksom fastighetsvärdet positivt. Här utgör de nya modulerna i bolagets digitaliserade fastighetssystem kring underhåll och besiktning en ytterligare effektiviseringsmöjlighet.

Digitalisering ger ökad kontroll och service

Vid sidan av sin bemannade förvaltningsorganisation har Brinova de senaste åren infört ett digitaliserat gemensamt fastighetssystem med en rad moduler. Felanmälan, teknisk

förvaltning med digitala arbetsordrar, delar av underhålls- arbetet, systematiskt brandskydd och digitaliserade ronderingar som ger bättre kontroll är moduler i fastighetssystemet som underlättar förvaltningen. Ekonomisk förvaltning, med en modul som säkerställer att intäkter och kostnader matchas är ett annat exempel. Under 2020 kommer också besiktnings- arbetet vid hyresgästbyten att digitaliseras.

För en ökad service till hyresgästerna har under året också en mobil-app lanserats som förenklar för hyresgästen kring felanmälningar, lägenhetssök och blanketter för till exempel autogiro. Appen tillåter också Brinova att med hjälp av push- notiser informera hyresgäster om viktigare aktiviteter.

Energieffektiva lösningar

En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftsnettot positivt och reducerar miljöbelastningen. Brinova har därför en energisamordnare anställd som ansvarar för såväl befintliga fastighetsbeståndet samt för nya projekts energieffektivitet. Ett viktigt pågående projekt är att koppla upp Brinovas värme- och ventilationsanläggningar. Det sparar mycket tid och pengar när förvaltningsorganisationen kan driftoptimera anläggningarna på distans, tidigt kan få larm om avvikelser och se anläggningarnas status i realtid.

➤ Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 27–33.

AKTIV SAMHÄLLSUTVECKLING I OXIE

Brinova förväntas vara en aktiv samhällspartner på de orter bolaget är engagerade i. Då är en egen lokal förvaltning det som gör skillnaden. De insatser, investeringar och förvärv bolaget gjort i Oxie de senaste åren är ett utmärkt exempel.

I Oxie, en av de yttre stadsdelarna i Malmö, har de senaste åren gjorts stora insatser för att skapa en trygg kärna kring ortscentrum och ett attraktivt tillskott av bostäder med bra kommunikationer till Malmös stadskärna. Brinova är en av flera aktörer som gjort omvandlingen möjlig. Brinova förvaltar cirka 14 000 kvadratmeter i Oxie Centrum och förvärvade fastigheten Oxievång 7 som innehåller byggrätter för bostäder motsvarande 4 475 kvadratmeter.

Oxie centrum, primärt Oxie torg, är idag en trygg och attraktiv plats. Torget har fräschats upp och nya hyresgäster har flyttat in i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Här finns nu bland annat ett utbyggt bibliotek, vårdcentral, folktandvård och Coops butik som är nyrenoverad. En vårdcentral finns på plats och Folktandvård. Här finns också två LSS-boenden med 12 lägenheter och 40 hyreslägen-

heter. Utöver detta planerar Brinova att bygga ytterligare cirka 75 lägenheter i två etapper samt en utveckling av nya lokaler för samhällsservice.

Att skapa trygga miljöer handlar inte bara om trivsamma lägenheter och ändamålsenliga lokaler. Tillsammans med polis, boende i området, väktare och socialtjänst har Brinova genomfört trygghetsvandringar för att skapa en handlingsplan för trygghet och attraktivitet. Det kan handla om att montera kameror i området, röja undan buskage och belysning i dolda hörn. Brinova är också engagerade med lokala föreningar och har till exempel hjälpt Svenska Kyrkan till en lokal som skall kunna fånga upp människor som söker en gemenskap och som kan minska utanförskap.

När Brinova nu går igång med nyproduktion av bostäder inom fastigheten Oxievång 7, kommer vi inom ramen av byggrätter bygga 42 bostäder. Byggnaden, som i etapp 1 kommer att innehålla attraktiva ettor, tvåor och treor, ska uppföras med ett uttalat miljöperspektiv i form av exempelvis smarta energilösningar. I bottenvåningen kommer det dessutom att finnas ytor för samhällsservice.

Oxievång 7, Etapp 1, 42 lägenheter.



Oxievång 7, Etapp 2, 33 lägenheter.



Beprövade vägar mot uppsatta mål

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. Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån fyra finansiella mål. 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.

KAPACITETER ATT VERKSTÄLLA STRATEGIER OCH FÖRVERKLIGA MÅL

- Omfattande erfarenhet inom fastighetsutveckling och förvaltning i styrelse, ledning och hos medarbetare
- Processer för en nära förvaltning, värdeskapande förvärv och en aktiv förädling och nybyggnationer
- En väl förberedd, kundnära förvaltningsorganisation som kan såväl utveckla verksamheten som hantera större volymer
- En utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden
- En finansiell styrka som löpande förbättras av starka kassaflöden

STRATEGIER

OPERATIVA MÅL OCH UTFALL

FINANSIELLA MÅL

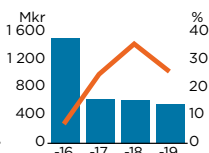
TILLVÄXT

Tillväxt 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.

Projektutveckling**MÅL**

Minst **30%** av tillväxten vid periodens slut ska utgöras av projektutveckling.



Tillväxt från projektutveckling i Mkr och procent av årlig total 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.

Utfall 2019: Fastighetsportföljens värde ökade under 2019 med 15 procent till cirka 4,3 Mdkr. Det är i nivå med tillväxtmålet för planeringsperioden 2019–2021.

RESULTAT

Fokus på fastighetstyp och geografi

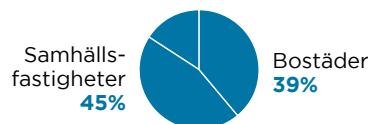
Brinova prioriterar bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är koncentrerad till utvalda orter med växande befolkning i södra Sverige. Orter med goda kommunikationer till större befolkningscentra. Där arbetstillfällen ges och där människor kan bo bättre till en rimligare kostnad i en attraktiv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

Kvalitativ och effektiv egen förvaltning

Bolaget är, med lättillgängliga förvaltningskontor, 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.

Fastighetstyp, bokfört värde

Kommersiellt **16%**

**MÅL****Geografi**

Ledande inom våra fastighetstyper i utvalda orter i södra Sverige.

MÅL**NKI**

>8

MÅL**Uthyrningsgrad**

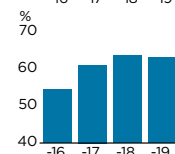
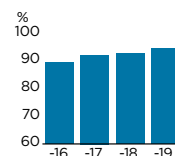
>90%

MÅL**Överskottsgrad**

>60%

UTFALL

Hyresgäster – lokaler: 8,2 (2019)
Hyresgäster – bostäder: 7,6 (2018)

**Räntetäckningsgrad**

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

Utfall 2019: Räntetäckningsgraden ligger över målet och uppgick till 3,0 gånger.

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.

Utfall 2019: Avkastningen på det egna kapitalet 12,1 procent överträffar målet.

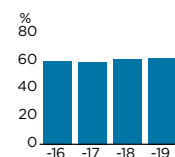
FINANSIELL STABILITET

Finansiell stabilitet

Ett aktivt finansieringsarbete tryggar tillgången på kapital. En utdelningspolicy som prioriterar tillväxt fram till att tillväxtmålen nåtts tryggar också den finansiella stabiliteten.

MÅL
Belåningsgrad, långsiktigt
<65%

MÅL
Efterställt tillväxt om 6 mdkr: Utdelning
>30%

**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.

Utfall 2019: Soliditeten som uppgick till 33,4 procent låg över målet.

Hållbar utveckling

PROJEKT HAMMAR 9:198

I Hammar, Kristianstad, uppförde Brinova 60 attraktiva lägenheter som stod klara för inflyttning sommaren 2019. Lägenheterna är ljusa med tilltalande interiör, parkett i alla rum. Köket är fullutrustat och med köksinredning från Marbodal. Badrummet är helkaklat med klinker på golv, samt utrustade med kombimaskintvätt/tork. Stor fin balkong eller uteplats. Fastigheten har också en modern solcellsanläggning samt elladdstolpar och är under miljöcertifiering.



VD Per Johansson samt vice VD och hållbarhetsansvarig Malin Rosén:

Hållbarhetsansvar med avstamp i FNs globala mål

Att arbeta för en hållbar utveckling, där FNs sjutton globala mål är en tydlig inspiration, är en självklarhet för oss som en seriös samhällspartner. Vårt hållbarhetsarbete är dock lika betydelsefullt för vår egen verksamhets framgångar. Ett hållbart synsätt utvecklar våra medarbetare och stärker verksamheten. Det sänker också våra kostnader. Brinovas övergripande hållbarhetsarbete är en integrerad del i vår verksamhet och utgår från ett helhetsperspektiv.

Basen är en stabil ekonomi och en lönsam verksamhet som skapar möjligheter till hållbar utveckling.

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande och Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö.

Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en samtalspartner och rådgivare som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

Ansvar för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vår affärsplan för 2019–2021 har ett antal hållbarhetsmål skärpts och fem prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spannar över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar vid nyproduktion.



Per Johansson och Malin Rosén.

Världens ledare har förbundit sig till 17 Globala mål för att bland annat minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja fred och rättvisa och att lösa klimatkrisen till 2030.

Brinova använder dessa 17 Globala mål som inspiration och har valt ut fem mål som speciellt relevanta för att i sitt hållbarhetsarbete sträva för att bidra till måloppfyllelse och mäta sitt arbete mot.



Jämställdhet

Ett av delmålen är att säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande. Jämlikhet och mångfald är en prioritet och en framgångsfaktor för Brinova. Det ska genomsyra rekryteringar såväl som vårt interna arbete. Under 2019 placerade Brinova sig på Allbrights gröna börslista avseende jämställda bolag.



Hållbar energi för alla

Delmålen "Tillgång till modern energi för alla", "Fördubbla ökningen av energieffektivitet" och "Öka andelen förnybar energi i världen" är alla mål som Brinova strävar efter i sin prioriterade satsning på energieffektiviseringar, energiinvesteringar vid nyproduktion och mål om fossilfri energi till 2030.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Brinova arbetar för att uppnå delmålet "skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla" genom att bedriva en lönsam verksamhet med stabil ekonomi, för att kunna återinvestera i verksamheten och därmed skapa trygga arbetstillfällen. Vi reglerar också i avtal vilka ansvar vår partners ska ta för affäretik, miljö, arbetsförhållanden och säkerhet.



Hållbara städer och samhällen

Delmålen "Säkra bostäder till överkomlig kostnad", "Inkluderande och hållbar urbanisering", "Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla" och "Främja nationell och regional utvecklingsplanering" är alla relevanta att sträva efter i Brinovas egna projektutveckling och i samarbeten med kommuner och lokala aktörer.



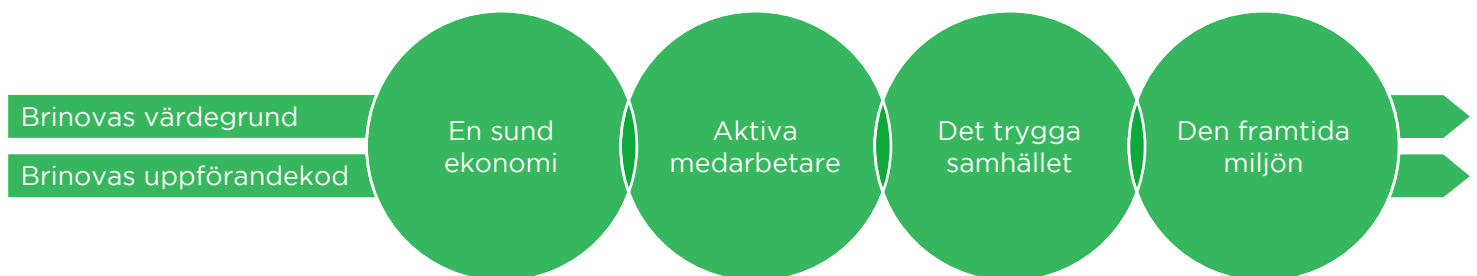
Bekämpa klimatförändringarna

Brinova arbetar för att bekämpa klimatförändringar, detta gör vi genom att minska vår klimatpåverkan genom till exempel energieffektivisering och fossilfri uppvärmning och kyla.

Brinovas ramverk – ett tydligt hållbarhetsperspektiv

En ansvarsfull och hållbar verksamhet är en förutsättning för Brinovas framgångsrika utveckling. Det är en prioritering och ett förhållningssätt när bolaget bygger och bidrar till samhällsutvecklingen, möter kommunens representanter, finansierar verksamheten, är arbetsgivare, tar hjälp av leverantörer och serverar hyresgäster och kunder.

Brinovas hållbarhetsperspektiv



Brinovas fortsatta framgång bygger på en hållbar och ansvarsfull verksamhet som i sin tur förutsätter en samverkan med samtliga intressenter. Den bygger på lagar och förordningar men präglas också av etik, god kontroll och transparens. Brinova har etablerade policyer, en uppförandekod och en värdegrund som gäller för alla som på ett eller annat sätt företräder bolaget. Brinova har en aktiv dialog med sina intressenter där viktiga frågor kan diskuteras i olika kanaler.

När bolaget agerar som arbetsgivare, samhällsaktör eller affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:

Engagerade – vi är en långsiktig och seriös aktör.

Pålitliga – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

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



En sund ekonomi

Allt börjar med en stabil verksamhet och nöjda kunder

Brinova är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av bostäder och samhällsfastigheter.

Den tydliga affärsmodellen med stabila intäkter genererar ett starkt kassaflöde som bygger en finansiell kapacitet. Det ger Brinova möjligheter att utveckla verksamheten och fullfölja sina åtaganden gentemot Brinovas alla intressenter och skapar värden. Inte minst aktieägarvärde; genom investeringar i fortsatt tillväxt, minskning av nettoskulden eller, när tillväxtmålen infriats, aktieutdelning.

➤ Läs mer om finansiella resultat på sidorna 54–83.

Ansvar för 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 serviceärenden hos bolagets olika hyresgäster. Därför har bolaget byggt upp ett antal kontaktvägar som tydligt är beskrivna på bolagets hemsida. 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. 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.

I en NKI-undersökning specifikt för samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter som genomfördes under våren 2019 framgår att cirka 80 procent av dessa är övergripande nöjda med sin lokal, med vår fastighetsskötsel och anser Brinova lyhörda och intresserade av deras verksamhet.

Våra lokala förvaltningskontor ger förutsättningar för att kunna ge en hög servicenivå till samtliga hyresgäster. Det ger också Brinova en hög synlighet och underlättar dialogen med kommunerna. Även ett fördjupat digitaliseringsarbete har

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.

initierats och under 2019 lanserades en ny app där Brinovas hyresgäster snabbt och enkelt kan få information som berör dem och deras område.



Landskrona stad delade ut Årets hederspris 2019 till Brinova: "Årets hederspris går till Brinova Fastigheter AB som har ett stort engagemang för stadskärnans utveckling och visat mod genom att satsa på Landskrona och därmed bidragit till att fler vill investera i staden".

Aktiva
medarbetare

Nyckeln till ett framgångsrikt verkställande

Per den 31 december hade Brinova totalt 32 medarbetare, varav 18 är män och 14 är kvinnor. De anställdas engagemang, kompetens och trivsel är centralt för Brinovas framgångar. Det är medarbetarna som verkställer alla planer på ett framgångsrikt sätt och deras intresse för och kunskap om verksamheten är en viktig framgångsfaktor.

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 vara väl införstådda med Brinovas mål, strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod. Utifrån de årliga utvecklingssamtalen upprättas individuella planer för kompetensutveckling.

Under 2019 genomförde Brinova utbildningar för samtliga medarbetare inom områden som förvaltning, arbetsmiljö och krishantering.

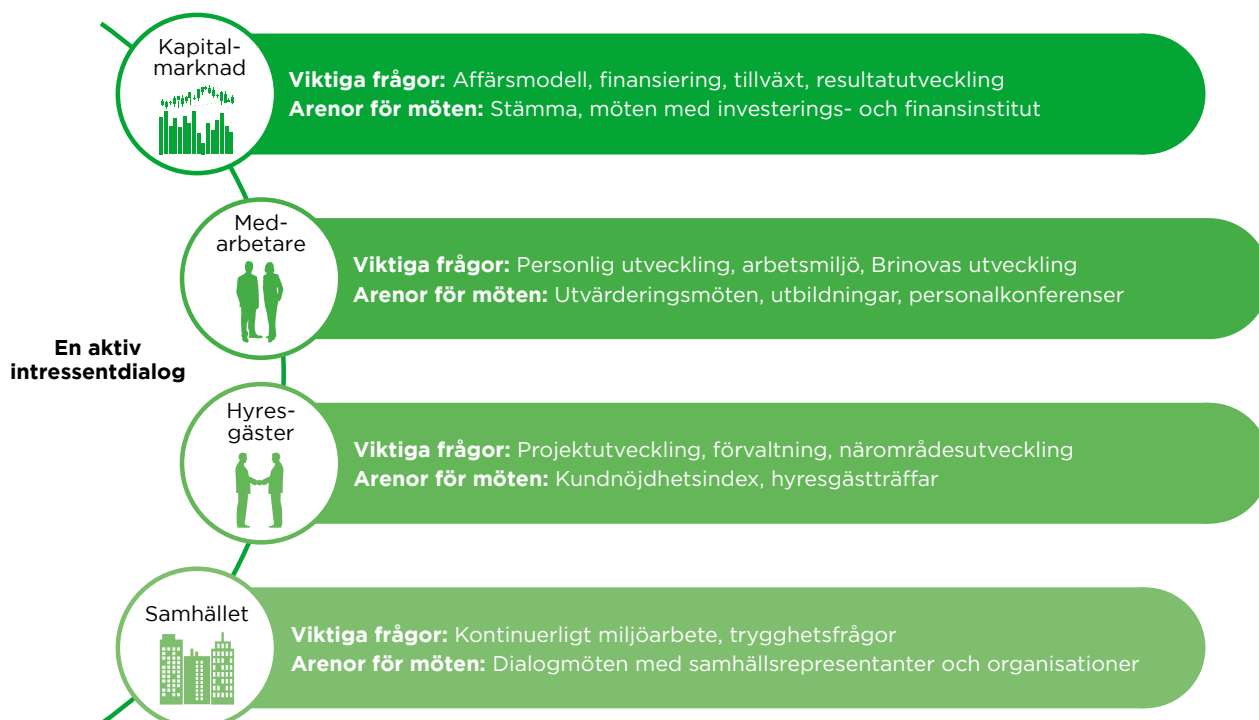
Under 2020 lanserar vi Brinova Business School som innebär att samtliga anställda går kurser inom fastighetsjuridik, hyresjuridik, fastighetsekonomi och fastighetsägarens ansvar.

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

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 genomförs en medarbetarundersökning en gång vartannat år. 2019 års undersökning gav totalresultatet 9,2 av 10. Ett gott resultat men med synpunkter och förslag som ytterligare kan utveckla Brinova till en attraktivare arbetsplats.

Under 2019 placerade Brinova sig också på Allbrights gröna börslista avseende jämställda bolag.

Brinova har en aktiv dialog med sina intressenter där viktiga frågor kan diskuteras i olika kanaler som till exempel:



Det trygga
samhället

Brinova är en partner som bidrar till samhällsutvecklingen

Brinova är också beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med sin lokala närvaro och kapacitet att vara en samtalspartner och rådgivare kan bolaget bidra till en hållbar utveckling av de orter man verkar i. Inte minst i frågor som hantering av bostadsfrågan 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, Malmö 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 en rad initiativ för att skapa

trygghet i och i kring sina fastigheter och öka attraktiviteten för både det egna fastighetsbeståndet och samhället i stort. Satsningar på en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna är ett stående inslag i förvaltningsarbetet. Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet. Ett aktivt samarbete med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar är exempel på ytterligare initiativ. Brinova sponsrar lokala idrottsklubbar i Eslöv, Kristianstad, Landskrona och Karlskrona. I Karlskrona sponsrar Brinova också arenan som nu bär bolagets namn.

**Kvarteret Piggvaren, Berga.**

Berga i Eslöv är ett miljonprogramsområde som byggdes under åren 1966-69. Området, med sammanlagt 360 lägenheter samt ett äldreboende om 54 lägenheter, är mycket barnvänligt och ligger endast tio minuters promenad från centrum. I enlighet med samhällets intentioner har Brinova byggt en aktivitets-park för att, i samverkan med framförallt hyresgästerna, förbättra utemiljöer och stimulera till aktivitet, social gemenskap och bidra till attraktiva, funktionella, jämställda och trygga utemiljöer. Samtidigt som bostadsområdets

Vår framtida
miljö

Miljöansvaret är centralt i Brinovas verksamhet

Brinovas affärsplan för tiden 2019–2021 innefattar ett antal skärpta hållbarhetsmål:

Vår energisamordnare har sedan 2016 arbetat med målsättningen att minska energiförbrukningen både avseende el och värme. Under perioden har energiförbrukningen avseende el minskat med cirka 22 procent och avseende uppvärmning minskat med cirka 13 procent i jämförbart bestånd. Brinova ska 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.

Fem prioriterade områden för miljöarbetet

Brinova arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö. Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är centralt i detta arbete. I affärsplanen för 2019–2021 identifieras 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. 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 utgjorde en viktig del i miljöarbetet 2019 och kommer att fortsätta under de närmaste åren. Brinova har också börjat använda solenergi och har exempelvis installerat en solcellsanläggning som kommer att tillföra cirka 28 000 kWh per år samt dessutom 8 stolpar för laddning av elbilar på den nyss färdigställda hyresfastigheten Hammar 9:198 i Kristianstad. Ett annat exempel är Blekinges största takbaserade solcellsanläggning på den arena i Karlskrona som invigdes 2019. Därtill samverkar bolaget 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.



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.
- Ärligen rapporterar energi-, vatten- och klimatvärden för egen kontroll.



Hammar, Kristianstad.

Som en del i bolagets miljöarbete har Brinova i nya bostadsområdet Hammar, förutom investeringar i en solcellsanläggning, investerat i 8 laddstolpar.

KONTINUERLIGT ARBETE FÖR ATT SPARA ENERGI OCH RESURSER

För den mer miljöspecifika delen i vårt hållbarhetsarbete har vi tydliga övergripande prioriteringar som både skall minska vår klimatpåverkan och ge oss tydliga besparingar, säger Brinovas energisamordnare Ulf Alexandersson. Vi ska kontinuerligt kunna sänka vatten- och energiförbrukningen i befintligt bestånd. All energi som vi förbrukar ska vara fossilfri. När vi gör nya upphandlingar eller när vi startar upp nya projekt så är också tydliga energiprestanda krav vi ställer. Där det är fysiskt möjligt och ekonomiskt försvarbart ska vi installera solceller, berättar Ulf om de övergripande prioriteringarna.

Specifikt inom energiområdet är en av prioriteringarna inventering av energiförbrukningen per byggnad. Då ser vi var insatserna behövs och gör mest nytta, konstaterar Ulf. Vi fortsätter också arbetet med att byta ut konventionell belysning till närvarostyrd LED-belysning, liksom arbetet med att installera filtrering och avgasare i våra värmesystem där verkningsgraden blir bättre ju renare media vi har.

Ytterligare en energiprioritering är att vi fortsätter att digitalt koppla upp våra värme- och ventilationsanläggningar, fortsätter Ulf. Vi sparar mycket tid och pengar då vi kan driftoptimera anläggningarna på distans och får tidigt larm och ser anläggningarnas status i realtid.

Under 2019, säger Ulf, har vi på Berga i Eslöv bytt fem gamla fjärrvärmeväxlare mot nya energieffektiva pumpar, installerat ny styr- och reglerutrustning och installerat filter och avgasare. I Bäckén 9 i Kävlinge skrotade vi en mycket gammal gaspanna och installerade två nya modulerande gaspannor, en i varje byggnad, och räknar med en rejäl besparing. I Landskrona har vi skrotat ett gammalt uttjänt ventilationsaggregat samt installerat ett nytt energieffektivare som betjänar bokhandeln i fastigheten Erik Dahlberg 1 i Landskrona. I fastigheten Karaby 2:303 skrotade vi gammal värmepump och installerade två nya energieffektiva värmepumpar, samt installerade en ny sorts filtrering där vi nu utvärderar utfall. För Östra Roten 21 i Landskrona har vi installerat konventionell uppvärmning i 12 lägenheter (radiatorer) och installerat nytt ventilationsaggregat som betjänar samtliga lägenheter där tidigare varje lägenhet värmdes separat via varmvattencirkulation.

Under 2020, avslutar Ulf, kommer vi att prioritera en översyn av värmesystemen på Karl XV18 och Karl XV17 i Landskrona. Vi kommer också att byta ventilationsaggregat på Banér 11 i Landskrona. Därtill sker byte och ombyggnad av värmesystemen i fastigheterna Barsebäck 42:53 i Barsebäck och Nattsländan i Malmö.



Ulf Alexandersson
Energisamordnare





Förvaltningsberättelse

Oxievång 2, 3, 6, 7, Oxie centrum.

Oxie centrum, primärt Oxie torg, är idag en trygg och attraktiv plats. Torget har fräschats upp och nya hyresgäster har flyttat in i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Här finns nu bland annat ett utbyggt bibliotek och Coops butik som är nyrenoverad. En vårdcentral och Folk tandvården finns på plats. Här finns också två LSS-bonden med 12 lägenheter och 40 hyreslägenheter. Utöver detta planerar Brinova att iordningställa ytterligare cirka 75 lägenheter samt för en utveckling av nya lokaler för samhällsservice.

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 2019. 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. Per den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 321,3 Mkr (3 759,2) fördelat på 84 fastigheter och tomträtter (73). Bolagets B-aktier handlas 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 nyproducera fastigheter.

Brinovas långsiktiga finansiella mål, fastslagna av styrelsen för perioden 2019–2021 är:

- En fastighetsportfölj om 6 Mdkr före utgången av 2021
- En 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

För 2019 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 12,1 procent (9,1), soliditet på 33,4 procent (34,4) och en räntetäckningsgrad på 3,0 ggr (3,2).

Koncernen bestod per 31 december av 73 aktiebolag (61), 1 handelsbolag (1) och 1 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en fastighet i Karlskrona som ägs av moderbolaget.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Brinovas årsredovisning på sidorna 89–95.

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 27,6 Mkr (19,1). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 116,2 Mkr (62,0). Likvida medel uppgick till 99,7 Mkr (40,2) och det egna kapitalet uppgick till 1 105,2 Mkr (989,0). 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

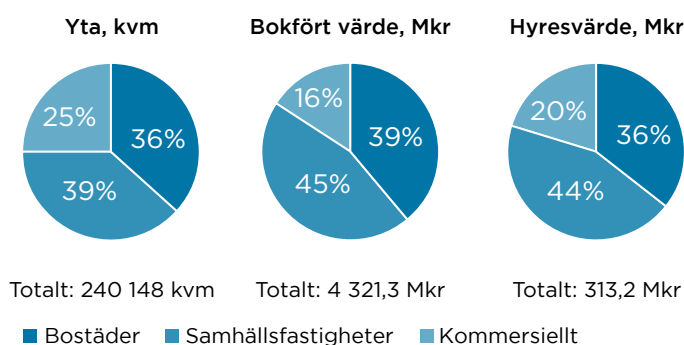
tjänster lokalt. Förvaltningen ansvarar även för projektledning av ny- och ombyggnadsobjekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns funktioner som ekonomi, finans, IT, IR, analys, transaktion och HR. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Helsingborg. Därutöver finns lokalkontor i Kristianstad, Karlskrona, Landskrona, Eslöv och Malmö. Antalet anställda vid årsskiftet uppgick till 32 (29), varav 18 män (16) och 14 kvinnor (13).

Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är VD och vice VD. Dessa erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån den enskildes ansvarsområden och erfarenheter. Ersättningen består av fast lön, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning se "Förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare" på sidan 96 samt not 9 i denna årsredovisning.

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 84 förvaltningsfastigheter (73) om totalt 240 148 kvadratmeter (218 450), till ett värde av 4 321,3 Mkr (3 759,2). Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter. Det totala hyresvärdet uppgick till 313,2 Mkr (274,5) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 295,3 Mkr (254,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent (92,6). Samtliga bostäder är uthyrda.

➤ Läs mer på sidan 99.



Hyresintäkter

Hyresintäkterna för verksamhetsåret 2019 uppgick till 280,0 Mkr (246,4). Det innebär jämfört med 2018 en ökning med 33,6 Mkr (43,5), eller 14 procent (21,4). Ökningen kan främst hänföras till förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Andel av kontraktswärde – tio största hyresgästerna	Mkr
Karlskrona kommun	19,2
Landskrona Stad	18,9
Sparbanken Skåne	18,2
Malmö Stad	14,2
Eslövs kommun	11,7
Region Skåne	10,2
Nytida	8,4
Attendo Sverige AB	8,3
Trafikverket	7,4
Försäkringskassan	4,7
	121,2

Kontraktstruktur

Kontrakt skrivs för bostäder med tre månaders uppsägnings-tid. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar, vilket idag innebär noll vakanser. På balans-dagen uppgick vakanserna för lokaler till 6,2 procent (5,4). 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 tre till fem 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 176,7 Mkr (157,1) vilket ger en överskottsgrad om 63,1 procent (63,8). Bolaget över-träffar därmed det långsiktiga målet att visa en överskottsgrad överstigande 60 procent. Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 104,5 Mkr (92,0). Brinova har anställd personal,

med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 105,0 Mkr (94,5). Jämfört med 2018 ökade förvaltningsresultatet med 11 procent. De finansiella kostnaderna om 53,8 Mkr (42,2) 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.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 171,4 Mkr (116,7). Oreali-serade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 134,8 Mkr (58,5) vilket kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt. Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till -0,1 Mkr (-0,2). I total-resultatet ingick också orealiserade värdeförändringar på derivat med -19,7 Mkr (-10,1). Värdeförändringen för ränte-derivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

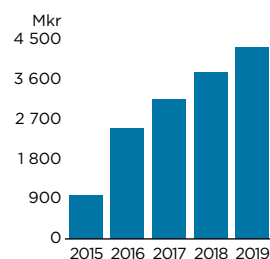
Fastighetsbeståndets utveckling

Förvärv

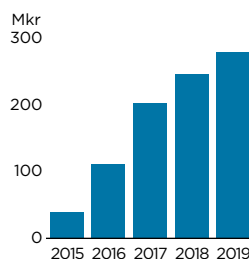
Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karls-krona, Västra Nättraby 10:87. Fastigheten, med en uthyr-ningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde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

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projekt-fastigheter för bland annat bostäder och förskola. Fastigheter-na, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1

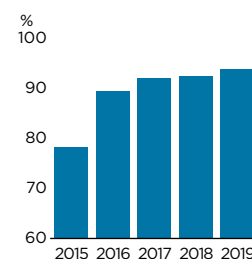
Fastighetsbeståndets utveckling



Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan har vunnit laga kraft under senhösten 2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. I fastigheterna finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Transaktionen är att betrakta som en närståendetransaktion och förvärvet godkändes av Brinovas bolagsstämma 2019-05-02. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

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

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

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

Den nyuppförda fastigheten Kvadraten 1 i Bjuv tillträdde den 1 september 2019. Den består av 28 bostäder och ett LSS-boende med 6 lägenheter. Transaktionen gjordes i bolagsform utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 70 Mkr.

Avtal om förvärv av tre samhällsfastigheter, fastigheterna Sjollen 13, Armorstet 8 samt Nackstycket 8 & 9 i Helsingborg, tecknades i oktober. Fastigheterna, om totalt 2 177 kvm, som innehåller förskole-, skol och daglig verksamhet är uthyrda till Helsingborgs kommun respektive en privat aktör. Hyresvärde för de tre fastigheterna uppgår till 2,3 Mkr och

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	3 759,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	285,3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	145,1
Avyttringar	-3,1
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	134,8
Summa	4 321,3

hyresavtalen sträcker sig mellan 3 och 8 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 48,5 Mkr. Tillträde skedde den 1 november 2019.

Avtal och förvärv av två fastigheter i Karlskrona, Binga 9:237 och Mo 1:64, tecknades 1 november 2019. Fastigheterna består av 12 LSS-boenden i Jämjö och Rödeby med Karlskrona kommun som hyresgäst. Totalt hyresvärde är 2,6 Mkr och fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. Tillträde genomfördes omgående

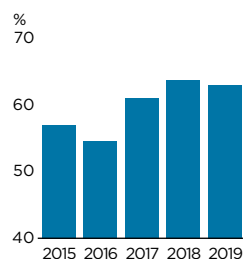
Investeringar

Under 2019 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 145,1 Mkr jämfört med 221,2 Mkr samma period 2018, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

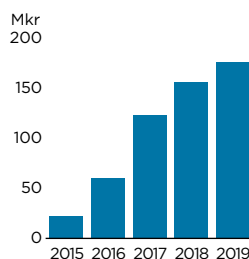
Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2019 uppgick till 134,8 Mkr (58,5) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt. Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas redovisningsprinciper.

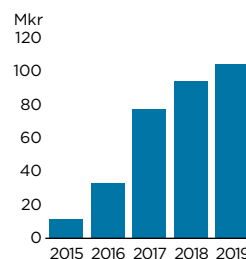
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



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 27–33.

Förväntad framtida utveckling

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

Närstående

I årets resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,0 Mkr (0,8). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ERHO Bygg AB om 11,9 Mkr (50,2) och framförallt avser produktion av bostäder i Vellinge. Fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och 6 förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr från Backahill AB som är ett närstående bolag. 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. På grund av ändrat regelverk kommer inte ERHO Bygg AB att redovisas som närstående bolag från och med 1 januari 2020.

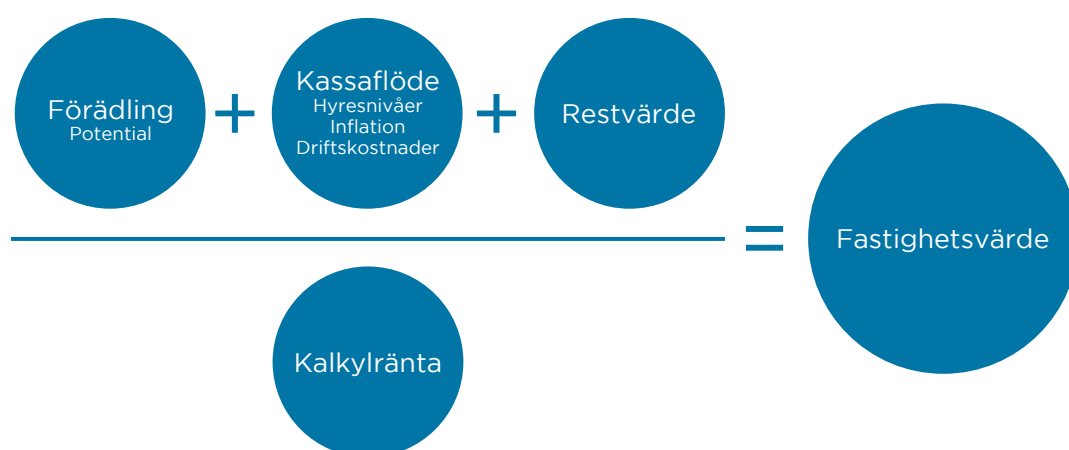


Rödebyholm 1:42, Karlskrona.

Intill redan befintliga fastigheter avser Brinova uppföra ytterligare cirka 24 bostadslägenheter i ett samarbete med Eksjöhus.

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 2019 uppgick till 134,8 Mkr (58,5), 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 med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs med ett treårs 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 2019 till 4 321,3 Mkr (3 759,2), motsvarande cirka 18 000 kr per kvadratmeter (17 200). Under 2019 investerade Brinova 145,1 Mkr (221,2) i nyproduktion och värdehöjande renoveringar 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: 1,75 % första året, därefter 2,0 %.

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt: Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI eller en fast uppräkning om 2–3 % per år.

Årlig hyresutveckling bostadskontrakt: 100 % av KPI, för nyproduktion lägre de första åren.

Årlig ökning av drift- och underhåll: 100 % av KPI.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning: Varierar beroende av 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	4,4 % - 7,7 %
Samhällsfastigheter	4,8 % - 7,9 %
Kommersiella fastigheter	5,0 % - 10,1 %

Väsentliga händelser

Kv 1

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

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och 6, för bland annat bostäder och förskola. I fastigheten finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Fastigheterna förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm.

En detaljplan vann laga kraft under senhösten 2018. Den medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. Ett samarbetsavtal finns tecknat med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.



Bajonetten 5, Kristianstad.

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

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

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

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

Kv 2

I maj kunde inflyttning ske i de nybyggda bostäderna i fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge.

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

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

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

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

Den 1 juni 2019 invigdes, efter 3 års projektering och byggande, officiellt Brinova Arena Karlskrona.

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

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

Kv 3

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

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

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

Kv 4

I augusti startade inflyttningen i 60 attraktiva lägenheter som Brinova uppfört på fastigheten Hammar 9:198, Kristianstad.

Avtal om förvärv av tre samhällsfastigheter, Sjollen 13, Arm-borstet 8 samt Nackstycket 8 & 9 i Helsingborg, tecknades i oktober. Fastigheterna, om totalt 2 177 kvm, som innehåller förskole-, skol- och daglig verksamhet är uthyrda till Helsingborgs kommun respektive en privat aktör. Hyresvärde för de tre fastigheterna uppgår till 2,3 Mkr och hyresavtalen sträcker sig till mellan 3 och 8 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 48,5 Mkr. Tillträde skedde den 1 november 2019.

Avtal och förvärv av två fastigheter i Karlskrona, Binga 9:237 och Mo 1:64, tecknades 1 november 2019. Fastigheterna består av två LSS-boenden i Jämjö och Rödeby med Karlskrona kommun som hyresgäst. Totalt hyresvärde är 2,6 Mkr och fastigheterna förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. Tillträde genomfördes 12 december 2019.

Ett refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 2–3 år, tecknades med Sparbanken Skåne avseende en lånefacilitet om 502,9 Mkr.

Brinova placerade sig på Allbrights gröna börslista avseende jämförbara bolag.

Hyresavtal om 15 år, för förskoleverksamhet, har tecknats med Helsingborgs stad avseende hela fastigheten Tenoren 1 i Ödåkra. I fastigheten Vellinge 40:130 tecknades ett nytt sexårigt hyresavtal med Pro Support Scandinavia AB. Avtalet omfattar befintliga ytor samt en tillbyggnad om 700 kvm.

Brinova tecknade i november avtal om förvärv av en bostadsfastighet, fastigheten Banér 8, med 16 lägenheter i Landskrona. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2



Kvadraten 1, Bjuv.

Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr. Tillträde skedde 31 januari 2020.

Händelser efter periodens utgång

För att anpassa organisationen till bolagets fokus på tillväxt via egen projektutveckling utsågs Stina Trimark, som arbetat i Brinova som Regionchef för Kristianstad och Karlskrona (Öst) sedan 2015, till projektutvecklingschef. Posten som Regionchef Öst övertas av Martin Wallin som idag arbetar som fastighetschef i Karlskrona. I region Väst, som innefattar bland annat orterna Landskrona, Eslöv, Lund och Malmö, har en ny regionchef, Frida Carlsson, tillsatts. Frida tillträder i april 2020. Efter dessa förändringar kommer Brinovas ledningsgrupp bestå av sex personer, VD Per Johansson, Vd Malin Rosén, Projektutvecklingschef Stina Trimark, Ekonomischef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har vi gjort analyser och genomgångar utifrån olika riskscenarion.

Våra tillgångar består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa avtal med kommun, region och stat. Det innebär fortsatta stabila kassaflöden och vårt resultat bedöms påverkas marginellt.

Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från butiker och restauranger och som vi bedömer kan komma att påverkas av den rådande situationen är cirka 2,5 procent.

Vi har även en trygg bankfinansiering samt goda och långa relationer till våra samarbetspartners.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan på den löpande verksamheten och i våra projekt. Vi har genomfört åtgärder för att minska smittspridningen, till exempel begränsat hanteringen av felanmälningar till akuta åtgärder och infört möjlighet för arbete från hemmet.

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 1 508,0 Mkr (1 336,6) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 2 695,7 Mkr (2 297,5) vilket motsvarar en soliditet om 33,4 procent (34,4). 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 11,9 Mkr till 105,3 Mkr (93,4). Ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under 2018 och 2019. Periodens kassaflöde uppgick till 59,4 Mkr (-23,0). Likvida medel vid årets slut uppgick till 102,6 Mkr (43,2).

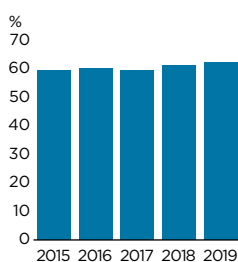
Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 695,7 Mkr (2 297,5) uppdelat på lån från fem svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

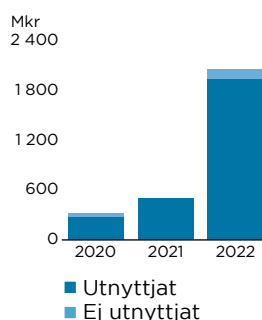
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,4 år (2,2). Av den totala skulden är 12 procent (39) kortfristig.

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 62,4 procent (61,1) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,2). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

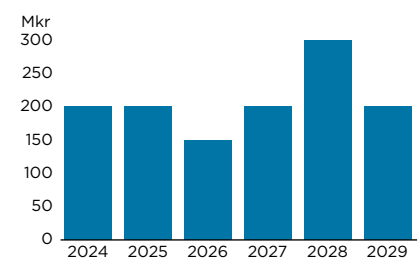
Belåningsgrad



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 1,8 procent (1,9). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen nedan.

Periodens värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till -19,7 Mkr (-10,1) vilket innebär att undervärdet uppgår till 30,3 Mkr (10,7). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	319	269	50
1-2	500	500	0
2-3	2 050	1 927	123
Totalt	2 869	2 696	173

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	1 446	2,7	54
4-5	200	0,4	7
5-6	200	0,3	7
6-7	150	0,8	6
7-8	200	1,0	7
8-9	300	1,2	12
9-10	200	0,9	7
Totalt	2 696	1,8	100

Räntesäkringar via ränteswap

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



Gjutaren 15, Eslöv.

På centralt läge i Eslöv med omgivande service och kommunikationer erbjuder Brinova kommunen 39 bostäder för särskilt boende.

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 möjliggörs en fortsatt uppbyggnad av substansvärdet som under 2019 ökade från 19,74 till 23,04 kronor per aktie.

Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget 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 2019 ökat med cirka 83 procent från 17,3 kronor den 29 december 2018 till 31,6 kronor den 30 december 2019. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 2 285 Mkr (1 251). Som lägst noterades aktien till 16,9 kronor den 7 januari och som högst till 31,6 kronor den 30 december. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med cirka 30 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med cirka 57 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 6 934 785 B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 13 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 2019 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 företrädna aktier. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

➤ Läs mer om aktiekapitalets utveckling på sidan 79, not 23.

Likviditetsgaranti

ABG Sundal Collier är likviditetsgarant för bolagets aktier. 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

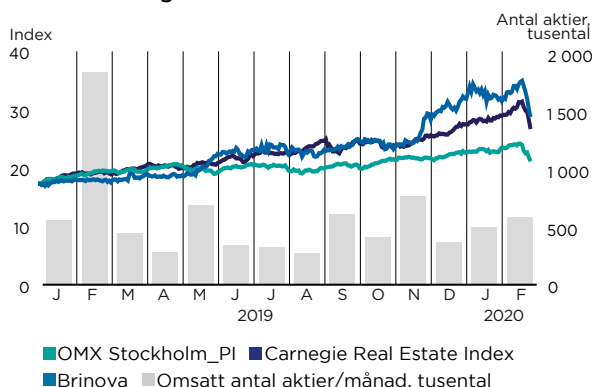
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde beräknas till 23,04 kr/aktie (19,74). Det motsvarar 73 (114) procent av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Utdelningspolicy och utdelning

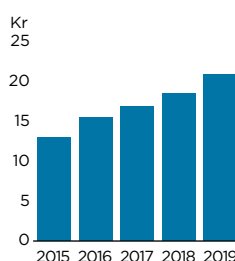
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen och ledningen stämman att ingen utdelning ska lämnas för 2019. Brinova har, i affärsplanen för perioden

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	1 508,0	20,85
Återläggning		
Uppskjutna skatter	128,0	1,77
Räntederivat	30,3	0,42
Långsiktigt substansvärde	1 666,3	23,04

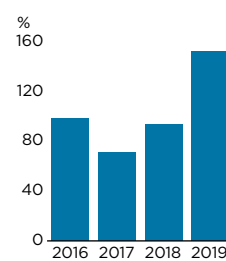
Kursutveckling



Eget kapital per aktie, kr



Börsvärde/eget kapital, %



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 2020 hade Brinova 2 653 aktieägare (2 193). Största ägare är Backahill AB 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 2,33 procent (1,69). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 89,24 procent (90,24) av kapitalet med 96,76 procent (97,12) av rösterna och fysiska personer med 8,56 procent (9,76) av kapitalet med 2,53 procent (2,88) av rösterna.

Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2020-02-28	Antal	Ägare Andel av kapital %	Andel av röster, %
1-500	1 371	0,32	0,10
501-1 000	451	0,55	0,16
1 001-5 000	543	1,86	0,55
5 001-10 000	118	1,23	0,36
10 001-15 000	29	1,51	0,15
15 001-20 000	31	0,76	0,22
20 001-	110	94,77	98,46
Totalt	2 653	100,0	100,0

7 största ägare, 2020-02-28

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 fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
SEB Nanocap	-	1 261	1,7	0,5
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	992	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	18 173	25,1	7,4
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

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

Kalendarium

2020-05-06	Årsstämma och delårsrapport januari-mars 2020
2020-07-13	Delårsrapport januari-juni 2020
2020-11-11	Delårsrapport januari-september 2020
2021-02-25	Bokslutskommuniké 2020

Data per aktie	2019	2018	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	31,60	17,30	11,95	15,30
Kursutveckling under året, %	82,7	44,8	-21,9	-
Högst betalt under året, kr	31,60	18,00	15,40	24,10
Lägst betalt under året, kr	16,90	11,85	11,95	15,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,3	1,1	0,7
Resultat per aktie, kr	2,4	1,6	1,4	2,4
p/e-tal	13	11	9	7
Eget kapital per aktie, kr	20,85	18,48	16,87	15,51
Antal aktier vid årets slut, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	49,5

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 likväl som en bristfällig riskhantering kan få negativa 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 skadeverkan 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 motsvarande 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			

Bolagsförvärv

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.



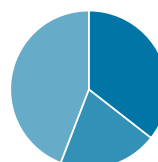
Operativa risker

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 hyresnivåerna. En viss överetablering kan noteras avseende privata aktörer inom vård och omsorg, signaler kommer att de ej kan fylla alla tillgängliga platser. Utvecklingen av centrumhandeln har påverkats av ändrade köpmönster (digitalisering).

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. Brinova för en proaktiv dialog med de privata aktörerna inom vård och omsorg för att se behov och eventuell omställning. Centrumhandeln är en liten del i Brinovas bestånd vilket innebär att den justering av hyror som detta leder till ger lite effekt. Brinova arbetar dock med att hitta alternativa användningsområden för dessa lokaler, t ex kommunal verksamhet.

Hyresvärde



- Bostäder
- Samhällsfastigheter
- Kommersiellt



Risk

Hantering

Exponering

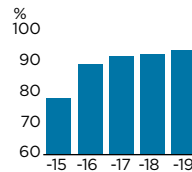
Riskvärde

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
Karlskrona kommun	19,2
Landskrona Stad	18,9
Sparbanken Skåne	18,2
Malmö Stad	14,2
Eslövs kommun	11,7
Region Skåne	10,2
Nytida	8,4
Attendo Sverige AB	8,3
Trafikverket	7,4
Försäkringskassan	4,7
	121,2

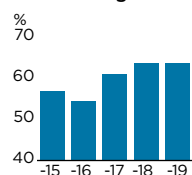


Drift och underhåll

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

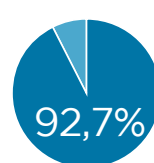


Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

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

Kostnaden för fastighetsskatten i kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Detsamma gäller samhällsfastigheter i den mån de beskattas, de flesta är klassade som specialfastigheter. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandling av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde



Risk

Hantering

Exponering

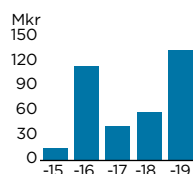
Riskvärde

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

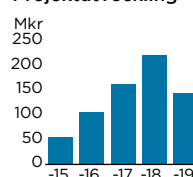


Projekt

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. De flesta projekt görs med totalentreprenad som minskar risken för kostnadsökningar. En noggrann uppföljning görs vid projektets avslutande.

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. Bolaget har väl utarbetade rutiner för fastställande av periodisk underhåll och rondering av fastigheternas tekniska system.



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. Han har 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. Hon har över 20 års erfarenhet av fastigheter. Hon har varit redovisningschef på tidigare Brinova och Catena.

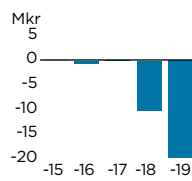


Kompetensbrist

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 samt företagsgemensamma utbildningar är grunden för att uppnå en låg personalomsättning samt kunna rekrytera bra kompetens.



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde																																				
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 inköbspolicyn. 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 såsom underleverantörer. Risken finns att de inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Oegentligheter kan skada vårt varumärke och bolag.	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 verksamt som fastighetsbolag, 2015-2019, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.																																					
Oförutsedda händelser Ibland uppstår händelser såsom brand eller olyckor i fastigheter-na eller på arbetsplatserna.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. En krisplan finns för att hantera olika scenario som kan inträffa, och hur dessa i så fall ska hanteras, både i det akuta och det uppföljande läget. Utbildning har genomförts med samtlig personal.																																						
Finansiella risker																																							
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. Bolaget agerar enligt mandat i finanspolicyn som innebär att upptagande av finansiella instrument kräver styrelsens godkännande.	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 <table> <tr> <th>År</th><th>Belopp, Mkr</th><th>Ränta, %</th><th>Andel, %</th></tr> <tr> <td>< 1</td><td>1 446</td><td>2,7</td><td>54</td></tr> <tr> <td>4-5</td><td>200</td><td>0,4</td><td>7</td></tr> <tr> <td>5-6</td><td>200</td><td>0,3</td><td>7</td></tr> <tr> <td>6-7</td><td>150</td><td>0,8</td><td>6</td></tr> <tr> <td>7-8</td><td>200</td><td>1,0</td><td>7</td></tr> <tr> <td>8-9</td><td>300</td><td>1,2</td><td>12</td></tr> <tr> <td>9-10</td><td>200</td><td>0,9</td><td>7</td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>2 696</td><td>1,8</td><td>100</td></tr> </table>	År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %	< 1	1 446	2,7	54	4-5	200	0,4	7	5-6	200	0,3	7	6-7	150	0,8	6	7-8	200	1,0	7	8-9	300	1,2	12	9-10	200	0,9	7	Totalt	2 696	1,8	100	
År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %																																				
< 1	1 446	2,7	54																																				
4-5	200	0,4	7																																				
5-6	200	0,3	7																																				
6-7	150	0,8	6																																				
7-8	200	1,0	7																																				
8-9	300	1,2	12																																				
9-10	200	0,9	7																																				
Totalt	2 696	1,8	100																																				

Risk

Hantering

Exponering

Riskvärde

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 långivare 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	Avtals- volym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	319	269	50
1-2	500	500	0
2-3	2 050	1 927	123
Totalt	2 869	2 696	173

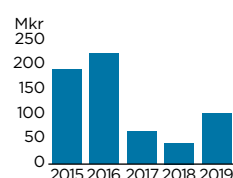


Likviditetsrisk

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

Brinova hanterar likviditetsrisken med outnyttjade lånelöften, checkräkningskredit samt likvida medel. Brinova har per balansdagen likvida medel om 102,6 Mkr. Bolaget har löpande kontakter med finansinstitut för att säkerställa tillgångar på likvida medel.

Likvida medel vid periodens slut



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 miljörisker. Även befintliga fastigheter analyseras och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner.

Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015–2019, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.



Tvister

Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade.

Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015–2019, 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. Ronderingar av fastigheterna enligt fast schema genomförs för att upptäcka och åtgärda eventuella brister som kan skapa skada. Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor enligt framtagna checklistor.

Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015–2019, har bolaget under 2018 haft en skada på en fastighet i form av brand. Den ekonomiska skadan täcks fullt ut av Brinovas försäkringslösning.



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
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.	Ny förändrad företagsbeskattning med avdragsbegränsningar för räntekostnader gällande från 1 januari 2019 påverkar Brinova. I dagens låga räntemiljö är den negativa effekten dock liten. 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 12,0 Mkr (17,8).	
Lagen om offentlig upphandling, LOU I det fall en motpart i form av kommun, landsting eller statlig myndighet ej följer LOU, kan detta leda till att bolaget lider väsentlig skada i form av ogiltiga hyresavtal.	Brinova har en väl utarbetad policy och handlingsplan för att säkerställa att LOU efterföljs i alla delar.		
Varumärkesrisk Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende.	Regelbundna analyser görs för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom policy för sociala medier skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket.		
GDPR Om bolaget bryter mot regelverket kan det medföra väsentliga böter.	Tydliga policys finns framtagna, samtlig personal är utbildad i frågan och rutiner finns för att säkerställa det löpande arbetet.		

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+2,9/-2,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+3,1/-3,1
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+6,7/-2,1
Fastighetskostnader	+/-1	+1,0/-1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+216,1/-21,6

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 2019. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	660 151 244
Balanserat resultat	39 548 932
Årets resultat	116 212 169
	815 912 345
disponeras så att	
i ny räkning överförs	815 912 345
	815 912 345



Barsebäck 45:23, Kävlinge.

Brinova erbjuder olika typer av samhällsfastigheter. Montessoriskolan för låg- och mellanstadieelever, belägen vid Barsebäck, har en total yta om cirka 2 400 kvadratmeter inkluderande en idrottshall. Den flexibla skolan byggdes med höga kvalitetskrav och ett fokus på elever och lärare. Skolans amfiteater används frekvent för olika typer av föreställningar och övriga samlingar som skolan årligen gör.

Finansiell information

INNEHÅLL

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultat	54
Koncernens rapport över finansiell ställning	55
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	56
Koncernens kassaflödesanalys	56
Resultaträkning för moderföretaget	57
Rapport över totalresultat för moderföretaget	57
Moderföretagets balansräkning	57
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	58
Moderföretagets kassaflödesanalys	58

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper	59-64
Not 2. Finansiell riskhantering	65-68
Not 3. Information om rörelsesegment	68
Not 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter	69
Not 5. Leasingavtal - leasegivare	69
Not 6. Fastighetskostnader och central administration	69
Not 7. Arvode till revisorer	69
Not 8. Leasingavtal - leasetagare	70
Not 9. Anställda och personalkostnader	70-71
Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag	71
Not 11. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet	71-72
Not 12. Skatt på årets resultat	72-74
Not 13. Förvaltningsfastigheter	74-75
Not 14. Inventarier	76
Not 15. Andelar i koncernföretag	76
Not 16. Specifikation av andelar i koncernföretag	76-77
Not 17. Andra långfristiga fordringar	78
Not 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag	78
Not 19. Kundfordringar	78
Not 20. Övriga fordringar	78
Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78
Not 22. Likvida medel	79
Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	79
Not 24. Upplåning och räntederivat	79-80
Not 25. Andra långfristiga skulder	80
Not 26. Övriga skulder	80
Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81
Not 28. Ställda säkerheter	81
Not 29. Eventualförpliktelser	81
Not 30. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	82
Not 31. Upplysning om transaktioner med närstående	82
Not 32. Händelser efter balansdagen	82
Not 33. Förslag till resultatdisposition	82

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not 1,2,3,30,31	2019	2018
Hysesintäkter	4,5	266,7	235,4
Serviceintäkter	4,5	13,3	11,0
Övriga intäkter	4	1,2	2,7
Fastighetskostnader	6	-104,5	-92,0
Driftsöverskott		176,7	157,1
Central administration	6,7,8,9	-17,9	-20,4
Finansiella intäkter	11	-	-
Finansiella kostnader	11	-53,8	-42,2
Förvaltningsresultat		105,0	94,5
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	17	-	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	-0,1	-0,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	134,8	58,5
Värdeförändringar derivat	24	-19,7	-10,1
Resultat före skatt		220,0	139,6
Aktuell skatt	12	-0,3	-0,7
Uppskjuten skatt	12	-48,3	-22,2
Årets resultat		171,4	116,7
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		171,4	116,7
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		171,4	116,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	2,4	1,6
Utdelning per aktie, kr		0,00 ¹⁾	0,00

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	4 321,3	3 759,2
Inventarier	14	0,8	1,1
Nyttjanderättstillgångar	8	26,2	-
Uppskjuten skattefordran	12	18,3	20,0
Andra långfristiga fordringar	17	13,8	20,2
Summa anläggningstillgångar		4 380,4	3 800,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	3,8	4,5
Övriga fordringar	20	12,9	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	9,8	10,2
Likvida medel	2, 22	102,6	43,2
Summa omsättningstillgångar		129,1	85,7
SUMMA TILLGÅNGAR		4 509,5	3 886,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	23		
Aktiekapital		289,3	289,3
Övrigt tillskjutet kapital		660,1	660,1
Balanserat resultat		387,2	270,5
Årets resultat		171,4	116,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 508,0	1 336,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	146,3	99,6
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24,28,29	2 406,1	1 392,4
Derivatinstrument	24	30,3	10,7
Leasingskulder	8	24,9	-
Andra långfristiga skulder	25	17,4	-
Summa långfristiga skulder		2 625,0	1 502,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24,28,29	289,6	905,1
Leverantörsskulder		23,3	72,8
Aktuella skatteskulder		1,2	4,5
Leasingskulder	8	1,3	-
Övriga skulder	26	9,7	24,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	51,4	40,2
Summa kortfristiga skulder		376,5	1 046,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 509,5	3 886,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	289,3	660,1	270,5	-	1 219,9
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	116,7	-	116,7
Utgående balans 2018-12-31	289,3	660,1	387,2	-	1 336,6
Årets resultat och årets totalresultat	-	-	171,4	-	171,4
Utgående balans 2019-12-31	289,3	660,1	558,6	-	1 508,0

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 30	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		220,0	139,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-115,1	-48,4
Resultat försäljning anläggningstillgångar		0,1	3,0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,4	0,5
Avskrivning nyttjanderättstillgång		1,3	-
Betald skatt		-1,4	-1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		105,3	93,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		16,2	-4,4
Förändring av rörelseskulder		-51,7	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69,8	98,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-97,2	-107,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2,9	2,5
Avyttring av långfristig fordran		-	-1,3
Investering i förvaltningsfastigheter		-145,1	-221,2
Förvärv av inventarier		-0,1	-0,1
Försäljning av finansiella tillgångar		6,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-233,1	-327,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		449,1	781,4
Amortering leasingsskuld		-1,3	-
Amortering av lån		-225,1	-575,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		222,7	206,4
Årets kassaflöde		59,4	-23,0
Likvida medel vid årets början		43,2	66,2
Likvida medel vid årets slut		102,6	43,2

Resultaträkning för moderföretaget

Mkr	Not 1,2,30,32	2019	2018
Nettoomsättning	4,5	37,2	23,0
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	6,7,8	-19,9	-21,4
Personalkostnader	6,9	-28,0	-22,2
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,14	-12,1	-0,5
Rörelseresultat		-22,8	-21,1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	108,8	109,4
Ränteeinkänter och liknande resultatposter	11	30,4	15,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-36,1	-25,4
Resultat efter finansiella poster		80,3	78,7
Värdeförändringar derivat	24	-25,6	-10,1
Erhållna och lämnade koncernbidrag		63,6	-18,2
Resultat före skatt		118,3	50,4
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	12	-2,1	11,6
Årets resultat		116,2	62,0

Rapport över totalresultat för moderföretaget

Årets övriga totalresultat	-	-
Årets totalresultat	116,2	62,0

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	145,7	118,1
Inventarier	14	0,8	1,1
Summa materiella anläggningstillgångar		146,5	119,2
<i>Finansiella anläggnings-tillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15,16	812,3	810,7
Uppskjuten skattefordran	12	18,5	19,7
Fordringar koncernföretag	18	854,3	685,0
Andra långfristiga fordringar	17	12,8	19,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 697,9	1 534,6
Summa anläggningstillgångar		1 844,4	1 653,8
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	19	2,5	2,1
Fordringar hos koncernföretag	18	626,4	433,7
Övriga fordringar	20	6,4	16,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2,5	2,1
Summa kortfristiga fordringar		637,8	454,3
Kassa och bank	22	99,7	40,2
Summa omsättningstillgångar		737,5	494,5
SUMMA TILLGÅNGAR		2 581,9	2 148,3
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		39,6	-22,4
Årets totalresultat		116,2	62,0
Summa fritt eget kapital		815,9	699,7
Summa eget kapital		1 105,2	989,0
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder kreditinstitut	24,28,29	975,8	689,4
Räntederivat	24	36,3	10,7
Uppskjuten skatteskuld	12	1,0	-
Summa långfristiga skulder		1 013,1	700,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24,28,29	-	83,7
Leverantörsskulder		2,9	30,6
Aktuella skatteskulder	12	0,2	-
Skulder till koncernföretag	18	448,8	337,3
Övriga skulder	26	0,4	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11,3	7,1
Summa kortfristiga skulder		463,6	459,2
Summa skulder		1 476,7	1 159,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 581,9	2 148,3

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Över- kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	289,3	660,1	-22,5	926,9
Årets resultat	-	-	62,0	62,0
Utgående balans 2018-12-31	289,3	660,1	39,5	989,0
Årets resultat	-	-	116,2	116,2
Utgående eget kapital 2019-12-31	289,3	660,1	155,7	1 105,2

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 30	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		54,7	68,6
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		25,6	10,1
Avskrivningar och nedskrivningar		13,0	14,5
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		0,1	6,2
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		93,4	99,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-317,1	-241,2
Förändring av rörelseskulder		140,9	-88,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-82,8	-230,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-39,4	-77,3
Försäljning av finansiella tillgångar		-	6,5
Lämnade aktieägartillskott		-2,5	-
Lämnade koncernbidrag		-56,1	-7,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98,0	-77,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		202,3	268,4
Amortering av lån		-	-30,0
Erhållna koncernbidrag		38,0	44,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		240,3	283,2
Årets kassaflöde		59,5	-24,8
Likvida medel vid årets början		40,2	65,0
Likvida medel vid årets slut		99,7	40,2

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 20 mars 2020 och föreläggs årsstämman den 6 maj 2020.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har godkänts av EG-kommisionen 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 moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

För koncerninterna fordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde redovisas en så kallad förlustriskreserv. Vidare innebär undantagen i RFR 2 att moderbolagets borgen-sättaganden inte hanteras som en finansiell garanti enligt IFRS 9, utan istället hanteras utifrån reglerna i IAS 37 Avsättningar, Eventualförpliktelser och Eventualtillgångar. Således bedömer moderbolaget om det är sannolikt att ett utflöde av ekonomiska resurser kan komma att ske och beroende på bedömningen redovisar moderbolaget en avsättning eller en eventalförpliktelse.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs i not 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 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2019.

IFRS 16, Leasingavtal

Det här är den första årsredovisningen där Brinova tillämpar IFRS 16 Leasingavtal som gäller för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Standarden ersatte IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. Brinova tillämpade den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i föregående perioder inte presenteras. Leasingskulden vid övergången utgjordes av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda

leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde därför inte någon effekt på eget kapital.

Brinovas väsentliga leasingavtal består av tomträtter, fordon och lokaler. Från och med övergången till IFRS 16 redovisas dessa i rapporten över finansiell ställning. Det innebär en ökning av koncernens balansomslutning genom att nyttjanderättstillgångar tillkom med 25,4 MSEK, och leasingskulder tillkom med 25,4 MSEK.

Moderföretaget tillämpar fortsatt undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing.

Nedan tabell visar en avstämning mellan tidigare redovisningsprincip och IFRS 16:

Avstämning operationella leasingåtaganden	Mkr
Åtaganden för operationella leasingavtal per den 31 december 2018	10,3
Diskontering med koncernens marginella låneränta 1,90 %	-1,7
Justering av tillämpad avtalstid vid beräkning av leasingskuld avseende tomträtter	16,8
Redovisad leasingskuld per 1 januari 2019	25,4

Tillämpningen av IFRS 16 har inte förändrat koncernens redovisning av leasingavtal där de är leasegivare.

För fullständiga redovisningsprinciper, se avsnittet om leasing under koncernens redovisningsprinciper. För årets redovisning av den nya leasingstandarden, se not 8.

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. Inga bedöms få påverka på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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 röststrätterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion

varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser.

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 eventalförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen, utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget skall redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventalförpliktelser 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 2018 och 2019 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 transaktionsda-

gen. 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

Intäktssredovisning 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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal enligt IFRS 16 Leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättning- en 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 hyresintäkter. För olika vidarefakturerings kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktssredovisningen 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 intäktssredovisning 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 sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom över-skådlig 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 innehåller 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 egetkapital-instrument 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 avtalstillgångar. 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 räntetäkterna 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, 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. 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffnings-

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

Tillkommande utgifter

Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

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.

Återföring av nedskrivningar

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

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan 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 2019 och 2018 inga instrument som medför utspädnings effekter.

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 2015–2019 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.

Ersättning 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

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasetagare

Tomträtter

Tomträttsavtalen betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leaseingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Koncernen värderar nyttjanderättstillgångarna hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och även deras värde anses oförändrat fram till nästa omförhandling av avgälden eftersom ingen avskrivning sker. Nyttjanderättstillgångarna redovisas på särskild rad.

Omvärdering görs enbart om det tillkommer nya kontrakt eller någon större omförhandling. Annars tillämpas samma diskonteringsränta.

Övriga nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande). Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leaseingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Brinova. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

Övriga leaseingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leaseingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningarna som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Brinova. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leaseingskulden för att återspegla räntan på leaseingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leaseingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Brinova tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definieras som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 SEK och utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

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

NOT 2. Finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandatet fastställt av Brinova styrelse. Finanspolicyn 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 finanspolicyn.

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 fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte rymms 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 2019 har koncernen en likviditet om 102,6 Mkr (43,2) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (50,0). 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 finanspolicyn 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 2,4 år (2,2).

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, %
<1	268,7	10
1–2	500,0	19
2–3	1 927,0	71
Totalt	2 695,7	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 finanspolicyn. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 65 procent. Per den 31 december var soliditeten 33,4 procent (34,4) och belåningsgraden 62,4 procent (61,1) 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 6,7 Mkr (14,5) respektive minska med 2,1 Mkr (3,0). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,0 gånger (3,2).

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

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2019.

Ränteförfall

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
<1	1 445,7	2,7	54%
4-5	200,0	0,4	7%
5-6	200,0	0,3	7%
6-7	150,0	0,8	6%
7-8	200,0	1,0	7%
8-9	300,0	1,2	12%
9-10	200,0	0,9	7%
Totalt	2 695,7	1,8	100%

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 1 250,0 Mkr (600,0) fördelat på 11 (6) ränteswappar. Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till -30,3 Mkr (-10,7) vilket har inneburit en värdeförändring på -19,7 Mkr (-10,1) under året.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-2,2
2016	2026	1,1	100,0	-4,1
2018	2027	1,3	100,0	-5,7
2018	2028	1,3	100,0	-5,9
2018	2028	1,2	200,0	-10,1
2019	2024	-0,1	100,0	2,0
2019	2025	0,6	100,0	-0,9
2019	2025	0,0	100,0	2,5
2019	2026	0,0	50,0	1,5
2019	2027	0,8	100,0	-1,9
2019	2029	0,9	200,0	-5,5
Totalt			1 250,0	-30,3

Framtida likviditetsflöden

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

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2019-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2020	289,6	36,6	10,0	336,2
2021	500,7	32,6	10,0	543,3
2022	1 905,4	22,3	10,0	1 937,7
>2023	0,0	0,0	50,1	50,1
	2 695,7	91,5	80,1	2 867,3

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

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 finanspolicyn 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 (fem) kreditgivare. Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 40 procent (38).

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 koncerninterna 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 koncerninterna 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 2019, Mkr

Kreditrisk-betyg	Förenklad modell	Generell modell			Totalt
	Kund-fordringar	Stadie 1	Stadie 2	Stadie 3	
Utan kreditriskbetyg	4,4	35,4	0,0	0,0	39,8
AA-	0,0	102,6	0,0	0,0	102,6
	4,4	138,0	0,0	0,0	142,4

Bruttoexponering kreditrisk 31 december 2018, Mkr

Kreditrisk-betyg	Förenklad modell	Generell modell			Totalt
	Kund-fordringar	Stadie 1	Stadie 2	Stadie 3	
Utan kreditriskbetyg	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 tabeller 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 2019 och 2018 var som följer:

Koncernen

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Total upplåning	2 695,7	2 297,5
Avgår likvida medel	-102,6	-43,2
Nettoskuld	2 593,1	2 254,3
Totalt eget kapital	1 508,0	1 336,6
Summa totalt kapital	4 101,1	3 590,9
Skuldsättningsgrad	63 %	63 %

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

Koncernen

%	Mål	2019-12-31	2018-12-31
Belåningsgrad	Max 65	62,4	61,1

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

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	13,8	13,8	13,8
Kundfordringar	0,0	3,8	3,8	3,8
Övriga fordringar	0,0	12,4	12,4	12,4
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Upplupna intäkter	0,0	9,8	9,8	9,8
Likvida medel	0,0	102,6	102,6	102,6
Summa tillgångar	0,0	142,4	142,4	142,4
<i>Finansiella skulder</i>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	2 406,1	2 406,1	2 406,1
Derivatinstrument	30,3	0,0	30,3	30,3
Långfristiga skulder	0,0	17,4	17,4	17,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	289,6	289,6	289,6
Leverantörsskulder	0,0	23,3	23,3	23,3
Övriga skulder	0,0	5,1	5,1	5,1
Upplupna kostnader	0,0	6,1	6,1	6,1
Summa skulder	30,3	2 747,6	2 777,9	2 777,9

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

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

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörs-skulder 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 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 98.

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 samt Region Öst.

Resultaträkning Mkr	Region Väst		Region Öst		Central administration		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	198,9	185,1	67,8	50,3	-	-	266,7	235,4
Serviceintäkter	6,7	7,9	6,6	3,1	-	-	13,3	11,0
Övriga intäkter	-	-	-	-	1,2	2,7	1,2	2,7
Fastighetskostnader	-75,8	-72,7	-28,7	-19,3	-	-	-104,5	-92,0
Driftsöverskott	129,8	120,3	45,7	34,1	1,2	2,7	176,7	157,1
Central administration	-	-	-	-	-17,9	-20,4	-17,9	-20,4
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-28,3	-26,4	-14,1	-6,9	-11,4	-8,9	-53,8	-42,2
Förvaltningsresultat	101,5	93,9	31,6	27,2	-28,1	-26,6	105,0	94,5
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	-	-	-	-	-	-3,1	-	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,5	-0,2	0,4	-	-	-	-0,1	-0,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	42,0	51,5	92,8	7,0	-	-	134,8	58,5
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-19,7	-10,1	-19,7	-10,1
Resultat före skatt	143,0	145,2	124,8	34,2	-47,8	-39,8	220,0	139,6
Skatt	-	-	-	-	-48,6	-22,9	-48,6	-22,9
Årets resultat							171,4	116,7
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Förvaltningsfastigheter	3 154,7	2 946,6	1 166,6	812,6	-	-	4 321,3	3 759,2
Årets fastighetsförvärv	129,5	305,2	155,8	42,8	-	-	285,3	348,0
Övriga investeringar i fastigheter	36,8	68,6	108,4	152,6	-	-	145,1	221,2
Årets försäljning	-0,1	-2,8	-2,9	-2,3	-	-	-3,0	-5,1

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

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

NOT 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter bostäder	87,6	75,2	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	0,5	0,4	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	174,8	156,5	8,4	0,9
Serviceintäkter lokaler	12,8	10,6	0,9	0,1
Hyresintäkter övrigt	4,3	3,7	0,0	0,0
	280,0	246,4	9,3	1,0

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknings av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 13,3 Mkr (11,0).

Av koncernens totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 4,5 Mkr (5,3) och då avses grundhyra. Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Region Väst	205,6	193,0	0,0	0,0
Region Öst	74,4	53,4	9,3	1,0
	280,0	246,4	9,3	1,0

Nettoomsättning och övriga intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	27,6	19,1
Övriga intäkter	1,2	2,7	0,3	2,9
	1,2	2,7	27,9	22,0

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	
	2019	2018	2019	2018
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Inom 1 år	208,3	176,8	12,5	0,5
Senare än 1 år men inom 5 år	577,3	528,2	49,4	0,0
Senare än 5 år	673,8	412,5	240,6	0,0
	1 459,4	1 117,5	302,5	0,5

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

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Driftskostnader	34,5	32,6	1,0	0,2
Reparationer och underhåll	13,9	12,5	0,1	0,0
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	20,5	17,2	2,3	0,6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	7,5	7,1	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	4,7	3,8	0,4	0,1
Fastighetsadministration	23,4	18,8	0,0	0,0
Totalt	104,5	92,0	3,8	0,9

Central administration

Mkr	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	28,6	22,8	28,0	22,2
Köpta tjänster	12,2	16,0	16,1	20,5
Vidarefakturering till dotterföretag	-23,4	-18,9	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,5	0,5	12,1	0,5
Totalt	17,9	20,4	56,2	43,2

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	
	2019	2018	2019	2018
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	2,4	2,3	2,4	2,3
Skatterådgivning	0,0	0,7	0,0	0,7
Övriga tjänster	0,0	0,3	0,0	0,3
	2,4	3,3	2,4	3,3

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

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året.

Mkr	Nyttjanderättstillgångar				Leasingkulder
	Tomträtter	Fordon	Lokaler	Totalt	
Ingående balans 2019-01-01	23,6	1,3	0,5	25,4	25,4
Tillkommande avtal	0,0	0,8	0,0	0,8	0,8
Avskrivningar	0,0	-0,9	-0,4	-1,3	0,0
Avslutade avtal	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omvärdering av avtal	0,0	0,2	1,1	1,3	1,3
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8
Utgående balans 2019-12-31	23,6	1,4	1,2	26,2	26,2

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens rapport över resultat under året hänförligt till leasingverksamheter:

Mkr	2019-01-01- 2019-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	1,3
Räntekostnader på leasingkulder	0,6
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0,1
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,1
Kostnader för variabla leasingavgifter	0
Summa	2,1

Operationell leasing

Mkr	Koncernen			Moderföretaget
	2018	2019	2018	
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	1,8	1,5	1,5	
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	1,5	1,2	1,1	
Ska betalas mellan 1-5 år	3,0	1,4	0,9	
Ska betalas senare än 5 år	5,8	0,0	0,0	
	10,3	2,6	2,0	

Koncernens operationella leasingavtal består av tomträttsavtal, lokalkontrakt och billeasingavtal.

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

	2019		2018	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	29	59%	25	60%
	29	59%	25	60%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	2	50%	2	25%
	2	50%	2	25%
Koncernen totalt	31	59%	27	57%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	50%	42%	17%	17%
Andel män i styrelsen	50%	58%	83%	83%
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 2019 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,3 Mkr (0,3), 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, 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 Alecia uppgår till 0,0 Mkr (0,0). För 2020 förväntas bolaget betala cirka 0,0 Mkr (0,0) till Alecia. Alecias överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alecias överskott

i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142). 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 avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader.

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

Beredningsunderlag

Lön och förmåner till verkställande direktören och vice VD/CFO för verksamhetsåret 2019 har beslutats av styrelsen.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2019	2018
Moderföretaget		
VD – grundlön	1,8	1,7
VD – övriga ersättningar	0,1	0,2
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,2	1,0
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	14,5	11,3
Summa	17,7	14,3
Dotterföretag	0,5	0,5
Koncernen totalt	18,2	14,8

Pensionskostnader

Mkr	2019	2018
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,7	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,4	0,4
Övriga anställda	2,1	1,6
Summa	3,2	2,7
Dotterföretag	0,1	0,1
Koncernen totalt	3,3	2,8

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2019	2018
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,8	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,6	0,4
Övriga anställda	4,9	3,8
Summa	6,3	4,9
Dotterföretag	0,2	0,1
Koncernen totalt	6,5	5,0

NOT 10. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019	2018
Resultat vid avyttringar	0	-6,5
Erhållen utdelning från koncernföretag	109,7	129,9
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-0,9	-14,0
	108,8	109,4

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	
	2019	2018	2019	2018
Koncerninterna ränteintäkter	0,0	0,0	30,4	15,8
	0,0	0,0	30,4	15,8

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Koncerninterna räntekostnader	0,0	0,0	10,2	5,2
Övriga räntekostnader	53,8	42,2	25,9	20,2
	53,8	42,2	36,1	25,4

Av koncernens räntekostnader avser 43,6 Mkr (35,8) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 26,0 Mkr (18,9). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>				
Nettovinster derivat	6,0	0,0		
Nettoförluster derivat	-35,8	-16,6		
Summa redovisat i resultatet	-29,8	-16,6		
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	30,4	15,8
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	0,0	0,0	30,4	15,8
Räntekostnader lån	-41,6	-34,7	-15,3	-13,1
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	-10,2	-5,2
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-2,0	-1,1	-0,5	-0,6
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-43,6	-35,8	-26,0	-18,9
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	0,0
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			-35,8	-16,6
Summa	0,0	0,0	-35,8	-16,6
Summa redovisat i totalresultatet	-73,4	-52,4	-31,4	-19,7

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdeometoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. I nettoförluster för derivat ingår ränta med -10,2 Mkr (-6,5).

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, 21,4 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	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-0,3	-0,3	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,4	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-46,7	-33,0	-1,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	4,1	2,1	5,3	2,1
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-6,2	8,1	-6,4	9,5
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,5	0,6	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	-48,6	-22,9	-2,1	11,6

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	220,0	139,6	118,3	50,4
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4 % (22,0):	47,1	30,7	25,3	11,1
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	5,5	1,9	0,3	4,9
Ej skattepliktiga intäkter	-3,7	-7,4	-23,4	-28,6
Skatt hänförlig till föregående år	0,0	-0,1	0,0	-0,4
Omvärdering av uppskjuten skatt	-0,3	-2,2	-0,1	1,4
Redovisad skatt	48,6	22,9	2,1	-11,6
Effektiv skattesats	22,1%	16,4%	1,8%	-

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Undervärden derivat	6,3	2,2	7,4	2,2
Underskottsavdrag	12,0	17,8	11,1	17,5
Summa redovisad skatt	18,3	20,0	18,5	19,7
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	146,1	99,4	1,0	0,0
Övrigt	0,2	0,2	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	146,3	99,6	1,0	0,0
Uppskjutna skatter, netto	-128,1	-79,6	17,6	19,7

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 58,4 Mkr (86,6) är 6,0 Mkr (5,5) spärrade tidsmässigt

mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 86,6 (41,7) Mkr är delvis spärrade mot koncernbolag.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2019.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	Underlag 2019		Totalt skatteunderlag
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	
Förvaltningsresultat	105,0	0,0	105,0
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-82,5	53,6	-28,9
Direktavdrag hyresgästpassningar mm	-15,2	15,2	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	-5,4	0,0	-5,4
Övriga ej avdragsgilla kostnader	25,6	0,0	25,6
Omvärdering av uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	27,5	68,8	96,3
Försäljning fastigheter	1,7	0,0	1,7
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar, derivat	0,0	-19,7	-19,7
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	134,8	134,8
Justering för:			0,0
Förändring i temporära skillnader där temporära skillnader ryms inom uppskjuten skatt från förvärv	0,0	13,1	13,1
Övrigt	0,0	0,3	0,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	29,2	197,3	226,5
Underskottsavdrag, ingående balans	-86,6	86,6	0,0
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	0,6	0,0	0,6
Underskottsavdrag, utgående balans	58,4	-58,4	0,0
Skattepliktigt resultat	1,6	225,5	227,1
Årets skatt 21,4 %	-0,3	-48,3	-48,6
Omvärdering uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0
Skatt enligt resultaträkningen	-0,3	-48,3	-48,6

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	Underlag 2018		Totalt skatteunderlag
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	
Förvaltningsresultat	94,5	0,0	94,5
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-43,2	43,2	0,0
Direktavdrag hyresgästanpassningar 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
Omvärdering av uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0
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	0,0	4,7	0,0
Uppgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skattefordran fortfarande ryms inom skattefordran från förvärv		-16,1	-16,1
Övrigt	-9,8	9,8	0,0
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 %	-0,7	-26,8	-27,5
Omvärdering uppskjuten skatt	0,0	4,6	4,6
Skatt enligt resultaträkningen	-0,7	-22,2	-22,9

NOT 13. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	3 759,2	3 136,6	118,1	40,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	145,1	221,2	27,6	77,2
Fastighetsförvärv	285,3	348,0	0,0	0,0
Försäljningar	-3,1	-5,1	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	134,8	58,5	0,0	0,0
Verkligt värde vid årets slut	4 321,3	3 759,2	145,7	118,1
Skattemässiga värden	2 405,0	2 199,7	141,1	118,1
Taxeringsvärde				
Byggnader	1 153,7	931,7	0,0	0,0
Mark	406,8	299,5	0,0	0,0
Totalt	1 560,5	1 231,2	0,0	0,0

Brinovas samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova hyr 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 genomförts. 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.

Tilläggsköpeskilling om 18,2 Mkr avseende fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 & 6 kan komma att utgå.

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 areamethoden) 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 kalky-

len 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:	1,75 % första året därefter 2,0 %
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, för nyproduktion lägre de första åren.
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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Viktat hyresvärde kr/kvm	1 262,0	1 251,0	1 535,0	1 618,0	1 049,0	1 185,0
Viktad initial vakans*	2,0	1,2	5,7	2,8	14,1	13,7
Viktade drift- och underhållskostnader	408,0	386,0	316,0	315,0	285,0	255,0
Direktavkastningskrav	2,4–5,6	2,6–5,5	3,9–6,0	3,8–6,6	5,0–8,0	6,0–7,8
Kalkylränta	4,4–7,7	4,7–7,9	4,8–7,9	5,0–7,9	5,0–10,1	6,0–9,9

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

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Region Väst	3 154,7	2 946,6
Region Öst	1 166,6	812,6
	4 321,3	3 759,2

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 216,0 Mkr (188,0).

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1%-enhets 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hyresvärde	5,0	4,5	13,1	11,5	9,8	9,1
Direktavkastningskrav	176,8	180,3	138,6	129,6	64,7	62,7
Kalkylränta	125,1	125,7	154,1	152,1	62,1	57,7

NOT 14. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2,3	2,2	2,3	2,2
Årets anskaffningar	0,1	0,1	0,1	0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2,4	2,3	2,4	2,3
Ingående avskrivningar	-1,2	-0,7	-1,2	-0,7
Årets avskrivningar	-0,4	-0,5	-0,4	-0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,6	-1,2	-1,6	-1,2
Summa inventarier	0,8	1,1	0,8	1,1

NOT 15. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	889,4	902,1
Årets förvärv	2,5	0,1
Årets avyttringar	0,0	-12,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	891,9	889,4
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-78,7	-64,7
Årets nedskrivningar	-0,9	-14,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79,6	-78,7
Bokfört värde vid årets slut	812,3	810,7

NOT 16. Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts andel	Antal andelar	2019-12-31 Redovisat värde	2018-12-31 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	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:36 AB	559142-4394	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:76 AB	559142-4410	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjärred AB	556677-0953	Helsingborg	100%	100%	1 600	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge Bäckens AB	559059-5087	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge T-hörningen AB	556969-3129	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lund Soldaten 14 AB	556938-5866	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Specialfastigheter AB	556599-5809	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Flaggskjepparen 3 AB	556699-6442	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sjollen 13 AB	559155-5478	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjuv Kvadraten AB	559008-1633	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Frimuraren 2 AB	556173-8211	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Västra Nättraby 10:87	559079-3906	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lyktan AB	559230-5048	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Rödeby AB	559223-2291	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Binga 9:237 AB	559223-2309	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Oxie Bostad AB	559198-7580	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts andel	Antal andelar	2019-12-31 Redovisat värde	2018-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Bajonetten i Kristianstad 3 AB	559030-6352	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 5 i Kristianstad AB	556825-9849	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 6 i Kristianstad AB	559030-6345	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Armborstet 8 AB	556760-6644	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nackstycket AB	556983-2495	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Fastigheter i Karlskrona AB	559081-2128	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	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	0,1	1,0	Holdingbolag
Brinova Bolagret AB	559175-3289	Helsingborg	100%	100%	500	0,1	0,1	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
Brinova Halmstad KB	916824-0977	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	100%	100%	136 594	11,6	11,6	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Holding AB	556933-5796	Helsingborg	100%	100%	500	228,7	228,7	Holdingbolag
Brinova Dannemannen 33 AB	556933-5945	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gjutaregården AB	556933-5705	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Berga AB	556937-4480	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 36 AB	559058-8306	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 37 AB	559058-8355	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova S-ärlan 3 AB	556775-4642	Helsingborg	100%	100%	1 000	34,6	34,6	Fastighetsbolag
Brinova 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
Brinova Hörby AB	559027-6019	Helsingborg	100%	100%	50 000	8,4	8,3	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	0,2	0,1	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	180,5	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
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	15,2	15,0	Fastighetsbolag
Brinova Blentarp AB	559061-1124	Helsingborg	100%	100%	500	0,2	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%	100%	500	13,9	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	55,7	53,9	Fastighetsbolag
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	5,5	Fastighetsbolag
						812,3	810,7	

NOT 17. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20,2	31,8	19,2	26,0
Tillkommande fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Avyttringar	0,0	-5,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	-6,4	-6,6	-6,4	-6,8
Utgående redovisat värde	13,8	20,2	12,8	19,2
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	12,8	19,2	12,8	19,2
Redovisat värde	13,8	20,2	12,8	19,2

NOT 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

Moderbolaget	Fordringar		Skulder	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	1 118,7	878,7	337,3	400,0
Årets förändring	362,0	240,0	111,5	-62,7
Utgående balans	1 480,7	1 118,7	448,8	337,3

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 19. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	5,1	5,3	2,5	2,1
Reservering för förväntade kreditförluster	-1,3	-0,8	0,0	0,0
Kundfordringar netto	3,8	4,5	2,5	2,1
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	3,0	3,9	2,5	2,1
31–60 dagar	0,2	0,2	0,0	0,0
61–90 dagar	0,1	0,2	0,0	0,0
>90 dagar	1,8	1,0	0,0	0,0
Reservering för förväntade kreditförluster	-1,3	-0,8	0,0	0,0
Summa	3,8	4,5	2,5	2,1

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 0,8 Mkr (0,3).

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	0,0	12,5	0,0	10,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	3,0	6,9	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	6,4	6,4	6,4	6,4
Övriga fordringar	3,5	2,0	0,0	0,0
Redovisat värde	12,9	27,8	6,4	16,4

NOT 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	0,7	0,2	0,4	0,4
Förutbetalda fastighetskostnader	3,6	6,2	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	3,2	2,3	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	2,3	1,5	2,1	1,7
	9,8	10,2	2,5	2,1

NOT 22. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	102,6	43,2	99,7	40,2
	102,6	43,2	99,7	40,2

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 2019 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 2 695,7 Mkr (2 297,5) innebärande en belåningsgrad om 62,4 procent (61,1). 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 2019 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 173,3 Mkr (561,2).

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	2 406,1	1 392,4	975,8	689,4
	2 406,1	1 392,4	975,8	689,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	289,6	905,1	0,0	83,7
	289,6	905,1	0,0	83,7
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	50,0	50,0	50,0	50,0
	50,0	50,0	50,0	50,0

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 406,1 Mkr (1 392,4). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 289,6 Mkr (905,1). 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 2019 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,4 år (2,2).

Ränte- och kapitalbindning

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
		Ränta, %	Andel, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	1 445,7	2,7	54%	268,7	10%
1-2	0,0	0,0	0%	500,0	19%
2-3	0,0	0,0	0%	1 927,0	71%
3-4	0,0	0,0	0%	0,0	0%
4-5	200,0	0,4	7%	0,0	0%
5-6	200,0	0,3	7%	0,0	0%
6-7	150,0	0,8	6%	0,0	0%
7-8	200,0	1,0	7%	0,0	0%
8-9	300,0	1,2	12%	0,0	0%
9-10	200,0	0,9	7%	0,0	0%
Totalt	2 695,7	1,8	100%	2 695,7	100%

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-2,2
2016	2026	1,1	100,0	-4,1
2018	2027	1,3	100,0	-5,7
2018	2028	1,3	100,0	-5,9
2018	2028	1,2	200,0	-10,1
2019	2024	-0,1	100,0	2,0
2019	2025	0,6	100,0	-0,9
2019	2025	0,0	100,0	2,5
2019	2026	0,0	50,0	1,5
2019	2027	0,8	100,0	-1,9
2019	2029	0,9	200,0	-5,5
Totalt			1 250,0	-30,3

NOT 25. Andra långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillkommande skulder	17,4	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	17,4	0,0	0,0	0,0
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	17,4	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	17,4	0,0	0,0	0,0

NOT 26. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Koncernmässig avsättning vid förvärv	0,0	4,2	0,0	0,0
Mervärdesskatterelaterade skulder	3,9	1,1	0,0	0,0
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	4,4	17,5	0,0	0,0
Övriga skulder	1,4	1,5	0,4	0,5
Redovisat värde	9,7	24,3	0,4	0,5

NOT 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	5,0	4,5	4,9	4,4
Upplupna administrationskostnader	2,1	1,6	2,0	1,6
Upplupna driftskostnader	0,0	0,9	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	4,1	2,1	1,3	1,1
Förutbetalda hyresintäkter	40,2	31,1	3,1	0,0
	51,4	40,2	11,3	7,1

NOT 28. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	2 810,3	2 544,1	117,0	95,5
Pantsatta aktier i dotterbolag	661,6	440,0	506,8	341,9
Summa ställda säkerheter	3 471,9	2 984,1	623,8	437,4

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 29. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	1 711,3	1 524,7
	0,0	0,0	1 711,3	1 524,7

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 30. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

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

	Koncernen	
	2019	2018
Betalda räntor		
Erhållen ränta	0,0	0,0
Erlagd ränta	-55,1	-47,9
Förvärv av dotterföretag		
Förvaltningsfastigheter	285,3	348,0
Rörelsefordringar	4,7	0,5
Likvida medel	12,4	5,3
Avsättningar	-0,3	0,0
Lån	-82,9	-106,3
Rörelseskulder	-87,8	-117,1
Köpeskilling	131,4	130,4
Avgår: Säljarreverser	21,8	17,5
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	12,4	5,3
Påverkan på likvida medel	-97,2	-107,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	2,9	5,1
Rörelseskulder	0,0	-2,6
Köpeskilling	2,9	2,5
Påverkan på likvida medel	2,9	2,5
Avyttring av långfristiga fordringar		
Långfristiga fordringar	0,0	2,0
Rörelsefordringar	0,0	0,5
Lån	0,0	-2,0
Rörelseskulder	0,0	-1,8
Påverkan på likvida medel	0,0	-1,3
Betalda räntor	Moderföretaget	
	2019	2018
Erhållen ränta	18,7	15,9
Erlagd ränta	-30,8	-24,1

NOT 31. Upplysning om transaktioner med närstående

I koncernens resultat ingår närstående transaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,0 Mkr (0,8). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 11,9 Mkr (50,2) som avser entreprenader beställda 2017 och framförallt för produktion av bostäder i Vellinge. Fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och 6 förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr från Backahill AB som är ett närstående bolag. Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Se även not 9 för ersättning till styrelse. På grund av ändrat regelverk kommer inte ERHO Bygg AB att redovisas som närstående bolag från och med 1 januari 2020.

NOT 33. 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 2019. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	660 151 244
Balanserat resultat	39 548 932
Årets resultat	116 212 169
	815 912 345
disponeras så att	
i ny räkning överförs	815 912 345
	815 912 345

NOT 32. Händelser efter balansdagen

Brinova genomförde en organisationsförstärkning. Stina Trimark utsågs till projektutvecklingschef i Brinova, Martin Wallin utsågs till Regionchef Öst och Frida Carlsson till Regionchef Väst. Efter dessa förändringar består Brinovas ledningsgrupp av VD Per Johansson, Vvd Malin Rosén, Projektutvecklingschef Stina Trimark, Ekonomischef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har vi gjort analyser och genomgångar utifrån olika riskscenarion.

Våra tillgångar består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa avtal med kommun, region och stat. Det innebär fortsatta stabila kassaflöden och vårt resultat bedöms påverkas marginellt.

Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från butiker och restauranger och som vi bedömer kan komma att påverkas av den rådande situationen är cirka 2,5 procent. Vi har även en trygg bankfinansiering samt goda och långa relationer till våra samarbetspartners.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan på den löpande verksamheten och i våra projekt. Vi har genomfört åtgärder för att minska smittspridningen, till exempel begränsat hanteringen av felanmälningar till akuta åtgärder och infört möjlighet för arbete från hemmet.

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 20 mars 2020

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 23 mars 2020
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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-83 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 2019 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 2019 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 och balansräkningen för moderbolaget och 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 2019 till 4 321,3 Mkr och värdeförändringarna till 134,8 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 96 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2019.

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 fastigheters 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 kontrollerat beräknat 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 1-34 samt 88-99. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst 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 2019 och har varit bolagets revisor sedan 23 oktober 2015.

Helsingborg den 23 mars 2020

Ernst & Young AB

Per Karlsson, Auktoriserad revisor

REVISORSYTTRANDE ENLIGT 8 KAP. 54 § AKTIEBOLAGSLAGEN (2005:551) OM BOLAGSSTÄMMANS RIKTLINJER AVSEENDE ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE HAR FÖLJTS

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

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) under år 2019 (räkenskapsåret) har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på bolagsstämman den 2 maj 2019 respektive bolagsstämman den 2 maj 2018.

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 aktie- marknadsbolag. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att bolagsstämman 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 2019 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på bolagsstämman den 2 maj 2019 respektive bolagsstämman den 2 maj 2018.

Helsingborg den 23 mars 2020
Ernst & Young AB

Per Karlsson, Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport



Kvadraten 1, Bjuv.

I Bjuv färdigställde Brinova under 2019 fastigheten Kvadraten 1 med 28 lägenheter och ett LSS-boende med sex bostäder. Inflyttning skedde under det tredje kvartalet 2019.

ringsutlåtanden från Newsec som finns tillgängliga på bolagets hemsida. I beslutet om godkännande avstod Backahill AB och Backahill DABS AB från att rösta.

Valberedning

Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer.

Brinovas årsstämma beslutade den 2 maj 2019 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 2019: 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 30 september 2019. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 2 maj 2019. 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 92–95.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2019 hölls sju protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 93. Koncernens vice VD/CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten. Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och

strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudsansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 26:e februari 2019 då rapporten för det fjärde kvartalet 2018 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 den 26:e februari 2019 en årlig utvärdering av VDs prestationer. VD närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerande 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 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 2019 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

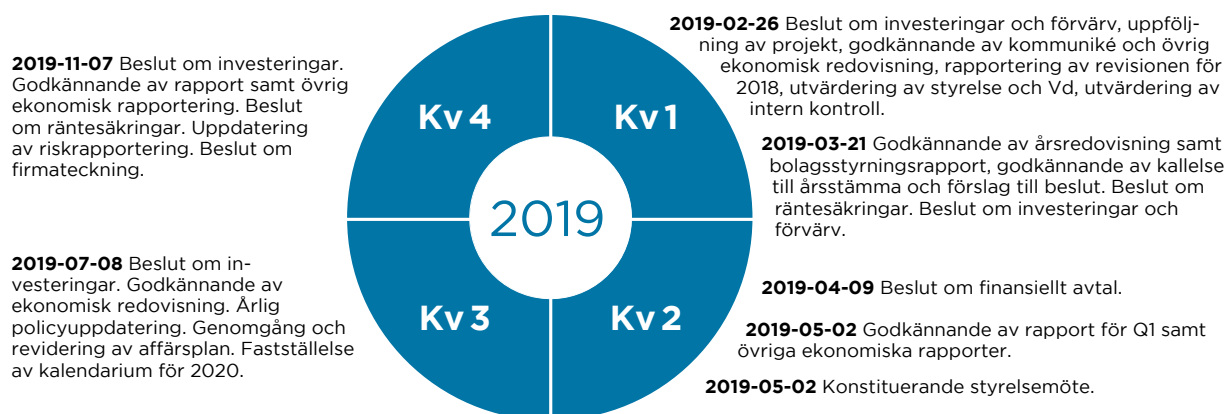
Ersättningsutskott

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. Sedan våren 2017 då utskottet tillsattes har ersättningsutskottet bestått av Erik Paulsson samt Erik Selin. Från och med årsstämman den 2 maj 2019 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.

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2019



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

Under 2019 tog Swedbank/KeplerChevreux upp en bevakning av Brinovas aktie.

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



Per Karlsson, Revisor

bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköbspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy som återfinns på bolagets huvudkontor i Helsingborg. 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

	Född	Befattning	Invald	Närvaro	Utbildning och erfarenheter	
 Erik Selin	1967	Styrelsens ordförande	2015	7/7	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	
 Svante Paulsson	1972	Ledamot	2015	7/7	High School i USA.	
 Anders Jarl	1956	Ledamot	2018	7/7	Civilingenjör.	
 Johan Tollgerdt	1979	Ledamot	2018	7/7	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	
 Johan Ericsson	1951	Ledamot	2016	7/7	Civilekonom. FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.	
 Anneli Jansson	1974	Ledamot	2018	6/7	Civilingenjör, KTH.	

Huvudsaklig sysselsättning	Övriga befattningar	Egna och närståendes aktieinnehav 2019	Beroende/oberoende
VD Fastighets AB Balder.	Styrelseordförande Skandrenting AB. Styrelseledamot och vice ordförande, Collector Bank AB. Styrelseledamot Västsvenska Handelskammaren, Hedin Bil AB, Ernström & Co och Hexatronic Scandinavia AB.	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
Ansvarig för strategi och projekt, Backahill AB.	Styrelseordförande i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot i Backahill AB och i AB Cernelle.	87 500 B-aktier genom Svantab AB.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB.	–	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, Lindahl Administration Sverige AB, Thorn Lightning Nordic Aktiebolag, ZG Lightning Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, JASEA AB och Stiftelsen AF-bostäder.	20 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	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, Braherberget Holding AB, Fastighetsbolaget Emils- hus AB samt styrelseordförande i Nyfosa AB (publ).	37 500 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
VD Humlegården Fastigheter AB.	Styrelseuppdrag i dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB och i RICS Sverige AB. Suppleant i Fastighetsägarna Sveriges styrelse.	10 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

Koncernledning

	Född	Befattning	Anställd sedan	Utbildning	Tidigare befattningar
 Per Johansson	1960	CEO	2016	Gymnasie-ekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år. Regionchef Klöver samt VD Dagon AB och Tribona AB.
 Malin Rosén	1968	Vice Vd och CFO	2015	Civil-ekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova och på Catena.

Företagsledning

I företagsledningen ingår förutom nedan nämnda personer VD Per Johansson och Vice VD/CFO Malin Rosén.

 Stina Trimark	1967	Projekt-utvecklingschef	2015	Civilingenjör Väg & Vatten.	Verksam i byggentreprenadbranschen sedan 1990 bland annat på Skanska och Peab.
 Frida Carlsson	1974	Regionchef Väst	2020	Civilingenjör, lantmäteri, LTH.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Fastighetschef på Wihlborgs och Klöver AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB. Förvaltare på specialfastigheter i Malmö.
 Martin Wallin	1972	Regionchef Öst	2016	Driftingenjör inom fastighetsteknik.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Regionchef Dagon AB, Enhetschef Klöver AB.
 Caroline Holst	1982	Ekonomi- chef	2017	Civil-ekonom.	Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen mer än 13 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.

Övriga uppdrag	Egna och närståendes aktieinnehav 2019
Ledamot i distriktstyrelsen Malmö samt regionstyrelsen för Fastighetsägarna Syd, SIPA (Scandinavian International Property Association) och styrelseledamot Bästa bostaden AB.	15 540 B-aktier.
	10 300 B-aktier.
Styrelsemedlem i fastighetsägarna Kristianstad, styrelseordförande Friskis&Svettis Kristianstad.	2 500 B-aktier.
	-
Styrelseledamot Fastighetägarna och Ciytfastighetsägarna i Karlskrona.	130 359 B-aktier.
	4 500 B-aktier.

REVISORNS 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 2019 på sidorna 89-95 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 revisionssed 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 23 mars 2020
Ernst & Young AB

Per Karlsson, Auktoriserad revisor

STYRELSEN I BRINOVA FASTIGHETER AB (PUBL), ORG.NR. 556840-3918 ("BOLAGET") FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i Bolagets koncernledning ("Ledande Befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Detta ska ske genom att utveckla och förvalta hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer, att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn. Hållbarhet är en central del i Bolagets 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. För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet hänvisas till Bolagets hemsida www.brinova.se.

För att främja Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska Bolaget erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att Ledande Befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig ersättning.

Formerna av ersättning m.m.

Marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor är en förutsättning för att behålla och, vid behov, rekrytera personer till koncernledningen med den kompetens och erfarenhet som krävs. Den totala ersättningen ska baseras på faktorer så som befattning, prestation och individuell kvalifikation. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig lön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön

Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta grundlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta grundlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Rörlig lön

Det utgår ingen rörlig ersättning till ledande befattningshavare.

Pensionsförmåner

Pensionsavsättningar kan göras för personer i koncernledningen motsvarande maximalt 35 procent av fast årlig grundlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i koncernledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser

Andra förmåner

Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Sådana förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och får uppgå till maximalt 25 procent av fast årlig grundlön.

Upphörande av anställning

För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om 12 månader. Något avgångsvederlag ska inte utgå. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader. Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om sex månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden tre månader.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid framtagande av förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för personer i koncernledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i koncernledningen, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i koncernledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och koncernledningen som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för Bolaget eller koncernledningen.

Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga personer i koncernledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i koncernledningen.

Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter och koncernledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Helsingborg i mars 2020
Brinova Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Flerårsöversikt och definitioner

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	Definitioner
Fastighetsrelaterade						
Hysesintäkter, Mkr	280,0	246,4	202,9	111,6	39,1	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	176,7	157,1	124,0	60,9	22,3	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	313,2	274,5	248,6	205,2	104,6	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	92,6	92,1	89,5	78,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,1	63,8	61,1	54,6	57,0	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	62,4	61,1	59,5	60,3	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	240,1	218,5	203,8	184,0	108,9	
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	12,1	9,1	8,4	13,9	8,4	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	5,4	5,0	8,1	5,5	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	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, %	1,8	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, %	33,4	34,4	37,2	40,5	45,9	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	105,0	94,5	77,8	33,4	11,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	220,0	139,6	120,6	148,6	29,4	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Årets resultat, Mkr	171,4	116,7	98,3	116,4	23,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	4 509,5	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	20,9	18,5	16,9	15,5	13,0	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde	23,0	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	2,4	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	1,5	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	72,3	42,2	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	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 6 Mdkr före årsskiftet 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hänvisning	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 321,3	3 759,2	3 136,6	2 491,4	976,2
Räntetäckningsgrad, ggr						
Resultat före skatt, Mkr	RR	220,0	139,6	120,6	148,6	29,4
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	53,8	42,2	29,0	11,3	4,7
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-115,0	-48,4	-42,4	-114,5	-15,2
Justerat resultat före skatt, Mkr		158,8	133,4	107,2	45,4	18,9
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,0	3,2	3,7	4,0	4,0
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	171,4	116,7	98,3	116,4	23,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 422,3	1 278,3	1 170,8	835,8	286,5
Avkastning på eget kapital, %		12,1	9,1	8,4	13,9	8,4
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	1 508,0	1 336,6	1 219,9	1 121,6	549,9
Balansomslutning, Mkr	BR	4 509,5	3 886,2	3 276,9	2 766,7	1 197,9
Soliditet, %		33,4	34,4	37,2	40,5	45,9
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 695,7	2 297,5	1 867,6	1 502,2	580,8
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 321,3	3 759,2	3 136,6	2 491,4	976,2
Belåningsgrad, %		62,4	61,1	59,5	60,3	59,5
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	220,0	139,6	120,6	148,6	29,4
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	53,8	42,2	29,0	11,3	4,7
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	19,7	10,1	-0,1	0,6	0,0
Genomsnitt av IB och UB balansomsutning, Mkr	BR	4 197,9	3 581,6	3 021,8	1 982,3	620,3
Avkastning på totalt kapital, %		7,0	5,4	5,0	8,1	5,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	1 508,0	1 336,6	1 219,9	1 121,6	549,9
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-18,3	-20,0	-9,3	-14,1	-10,5
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	30,3	10,7	0,6	0,6	0,0
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	146,3	99,6	66,8	49,7	25,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr		1 666,3	1 426,9	1 278,0	1 157,8	565,1
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner		72,3	72,3	72,3	72,3	42,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		23,0	19,7	17,7	16,0	13,4

Fastighetsförteckning, 31 december 2019

Region Väst

			Kvadratmeter											Totalt
Fastighet	Värdeår		Bo- städer	Kontor	Lager	Butik	Restau- rang	Lokal- förråd	Övrigt	Särskilt boende	Vård	Ut- bildning	Samhälls- service	
Dannemannen 33	Eslöv	Specialenhet	0	0	17	0	0	467	0	0	4 332	1 523	0	6 339
Dannemannen 36	Eslöv	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dannemannen 37	Eslöv	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Färgaren 21	Eslöv	2017	1 969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 969
Garvaren 17	Eslöv	1970, 1988	2 129	1 759	0	1 708	0	0	0	0	0	280	1 718	7 594
Gjutaren 15	Eslöv	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	3 020	0	0	0	3 020
Piggvaren 4	Eslöv	1967, 1980	29 049	669	0	0	0	115	0	4 304	0	0	0	34 137
Piggvaren 5	Eslöv	1967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sädesärlan 3	Eslöv	2016	5 279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 279
S:a Eslöv			38 426	2 428	17	1 708	0	582	0	7 324	4 332	1 803	1 718	58 338
Armborstet 8	Helsingborg	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	830	830
Kvadraten 1	Helsingborg	Under uppförande	1 877	0	0	0	0	0	0	506	0	0	0	2 383
Nackstycket 8	Helsingborg	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nackstycket 9	Helsingborg	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316	0	316
Sjollen 13	Helsingborg	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 031	0	1 031
Tenoren 1	Helsingborg	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 067	0	1 067
S:a Helsingborg	Helsingborg		1 877	0	0	0	0	0	0	506	0	2 414	830	5 627
Dybeck 4	Hörby	1967	0	2 422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 422
S:a Hörby			0	2 422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 422
Barsebäck 42:53	Kävlinge	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 398	0	2 398
Bäcken 9	Kävlinge	1998	1 048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 048
Karaby 2:303	Kävlinge	2006	1 332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 332
Trehörningen 15	Kävlinge	2018	2 899	0	0	0	0	0	0	540	0	0	0	3 439
S:a Kävlinge			5 278	0	0	0	0	0	0	540	0	2 398	0	8 216
Banér 1	Landskrona	1980	507	0	0	395	0	0	0	0	0	0	0	902
Banér 11	Landskrona	1988	227	250	132	0	0	47	0	250	0	0	0	906
Erik Dahlberg 1	Landskrona	1939	370	0	0	591	0	0	0	0	0	0	0	961
Erik Dahlberg 13	Landskrona	1950	430	0	0	18	495	0	0	0	0	0	0	943
Erik Dahlberg 14	Landskrona	1960, 1983	1 429	0	0	1 294	0	0	0	0	0	0	0	2 723
Karl XV 17	Landskrona	2001	0	375	0	2 150	0	0	0	0	430	0	590	3 545
Karl XV 18	Landskrona	2015	0	2 340	0	2 448	0	1 885	0	0	0	5 915	1 409	13 997
Köpmannen 13	Landskrona	1929	1 217	70	0	231	0	0	0	0	0	0	0	1 518
Köpmannen 14	Landskrona	1980	1 637	0	304	304	0	20	0	0	596	0	0	2 861
Köpmannen 2	Landskrona	1930	659	0	0	234	44	0	0	0	0	0	0	937
Tigern 7	Landskrona	1981	0	0	0	935	0	0	0	0	660	0	0	1 595
Östra Roten 21	Landskrona	1980	6 817	260	0	905	1 039	0	0	0	0	1 746	0	10 767
S:a Landskrona			13 292	3 295	436	9 505	1 578	1 952	0	250	1 686	7 661	1 999	41 654
Bjärred 30:16	Lomma	2007	956	0	0	0	0	0	0	435	298	0	0	1 689
Lomma 27:133	Lomma	2007	1 764	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 764
S:a Lomma			2 720	0	0	0	0	0	0	435	298	0	0	3 453
Bautastenen 4	Lund	2012	1 516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 516
Göingegeten 1	Lund	2015	1 920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 920
Soldaten 14	Lund	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	549	0	0	549
S:a Lund			3 436	0	0	0	0	0	0	0	549	0	0	3 985
Brandvakten 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	580	0	0	0	580
Flaggskepparen 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	604	0	677	0	1 281
Körmästaren 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	812	1 327	0	0	2 139
Nattsländan 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	2 134	0	0	0	2 134
Oxievång 2,3,6		1994	3 496	204	44	3 784	434	70	0	1 385	2 251	485	1 611	13 764
Oxievång 7	Malmö	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sånekulla 16	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	1 130	1 105	0	0	2 235
Vannagården 2	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	741	0	0	0	741
Yran 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	363	0	0	363
Äggsvampen 1	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	1 525	0	0	1 525
Äggsvampen 3	Malmö	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	828	0	0	828
S:a Malmö			3 496	204	44	3 784	434	70	0	7 386	7 399	1 162	1 611	25 590

Region Väst forts.

Region Väst forts.

			Kvadratmeter											
Fastighet	Värdeår		Bostäder	Kontor	Lager	Butik	Restau- rang	Lokal- förråd	Övrigt	Särskilt boende	Vård	Ut- bildning	Samhälls- service	Totalt
Blentarp 67:35	Sjöbo	2012	1 120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 120
S:a Sjöbo			1 120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 120
Stanstorp 7:298	Staffanstorp	1997	1 307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 307
S:a Staffanstorp			1 307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 307
Sadeln 2	Trelleborg	Specialenhet	486	384	0	0	0	0	0	0	940	266	0	2 076
S:a Trelleborg			486	384	0	0	0	0	0	0	940	266	0	2 076
Eskilstorp 27:8	Vellinge	1987	0	0	1 603	676	0	0	0	0	0	0	0	2 279
Påfågeln 1	Vellinge	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	4 000	0	0	0	4 000
Påfågeln 1		Under uppförande	636	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	636
Vellinge 40:130	Vellinge	2006	0	1 081	932	0	0	0	0	0	0	0	0	2 013
S:a Vellinge			636	1 081	2 535	676	0	0	0	4 000	0	0	0	8 928
Totalt Region Väst			72 073	9 814	3 032	15 673	2 012	2 604	0	20 441	15 204	15 704	6 158	162 715

Region Öst

			Kvadratmeter											
Fastighet	Värdeår		Bo- städer	Kontor	Lager	Butik	Restau- rang	Lokal- förråd	Övrigt	Särskilt boende	Vård	Ut- bildning	Samhälls- service	Totalt
Binga 9:237	Karlskrona	Specialenhet	385	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	488
Frimuraren 2	Karlskrona	Specialenhet	0	30	0	0	0	0	0	0	525	0	0	555
Gasverket 18	Karlskrona	Specialenhet	0	0	0	0	152	0	0	0	0	0	9 162	9 314
Hammarby 1:123	Karlskrona	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	710	0	0	0	710
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lindblad 10		Ingår i 24	0	2 915	400	0	0	0	0	0	0	538	2 669	6 522
Lindblad 24		Specialenhet, 1970, 1975, 1981	0	1 975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 975
Mjövik 2:36		1935	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mjövik 2:76		Specialenhet	285	0	363	0	0	0	0	0	0	550	0	1 198
Mo 1:64		Specialenhet	272	0	0	0	0	0	130	0	0	0	0	402
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	Specialenhet, 1933, 1992, 1993	1 076	0	0	0	0	0	0	341	0	0	0	1 417
Västra Nätraby 10:87	Karlskrona	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	735	0	0	0	735
S:a Karlskrona			2 018	4 920	763	0	152	0	233	1 786	525	1 088	11 831	23 316
Alkronan 3	Kristianstad	1991, 1997, 2002	0	1 715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 715
Bajonetten 3	Kristianstad	1963	0	0	0	1 915	51	0	1 779	0	0	0	0	3 745
Bajonetten 5	Kristianstad	1980	2 253	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 296
Bajonetten 6	Kristianstad	1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hammar 9:198	Kristianstad	Under uppförande	3 573	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 573
Härlöv 50:57	Kristianstad	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kristianstad 3:86		2006	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	150
Mats Lavesen 3		1980	0	4 948	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 948
Näsby 35:42		2004	0	530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	530
Saxen 11	Kristianstad	1988	0	646	0	0	0	0	0	0	0	0	0	646
Sjöhem 10	Kristianstad	1998, 2006	0	186	656	955	0	0	0	0	0	0	0	1 797
Sjöhem 11	Kristianstad	2007	0	1 426	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 426
Sjöhem 2	Kristianstad	1970, 1981	0	1 874	5 608	1 324	746	436	0	0	0	545	2 026	12 559
Sjöhem 4	Kristianstad	Specialenhet, 1990, 1992, 1995, 1998, 2003	0	4 703	0	0	0	20	0	0	3 531	1 074	9 434	18 762
Sjöhem 8	Kristianstad	1992, 1994	0	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	816
Stinsen 9	Kristianstad	1981	0	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0	456
Vesslan 45	Kristianstad	1990	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
Västerport 16-34	Kristianstad	2002	376	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	376
Åhus 42:536-537	Kristianstad	1991	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	228
S:a Kristianstad			6 524	17 343	6 264	4 194	797	456	1 929	0	3 531	1 619	11 460	54 117
Total Region Öst			8 542	22 263	7 027	4 194	949	456	2 162	1 786	4 056	2 707	23 291	77 433
TOTAL BRINOVA			80 615	32 077	10 059	19 867	2 961	3 060	2 162	22 227	19 260	18 411	29 449	240 148

Följ Brinova året om

Årsstämma

Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls 6 maj 2020 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 2020 publiceras:

2020-05-06	Delårsrapport januari–mars 2020 Årsstämma
2020-07-13	Delårsrapport januari–juni 2020
2020-11-11	Delårsrapport januari–september 2020
2021-02-25	Bokslutskommuniké 2020

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 presenterar Brinova traditionellt bolaget på kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Brinova deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Analyshuset Kepler Chevreux har en aktiv bevakning av Brinova-aktien.

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 2019 i urval

- 2019-12-12 Brinova förvärvar samhällsfastigheter i Karlskrona.
- 2019-11-29 Brinova förvärvar bostadsfastighet i Landskrona.
- 2019-10-10 Brinova förvärvar samhällsfastigheter i Helsingborg.
- 2019-10-07 Brinova är ett av Sveriges mest jämställda börsbolag.
- 2019-07-02 Brinova hyr ut i Kristianstad och Karlskrona.
- 2019-05-23 Brinova förvärvar mark för nya hyresrätter i Oxie, Malmö Kommun.
- 2019-05-03 Brinova förvärvar bostadsfastighet i Kristianstad.
- 2019-04-30 Brinova installerar solceller på bostadshus under uppförande i Kristianstad.
- 2019-04-02 Brinova erhåller Årets hederspris i Landskrona stad.
- 2019-04-01 Brinova förvärvar och tillträder samhällsfastighet i Karlskrona.
- 2019-03-27 Brinova förvärvar projektfastigheter för bostäder mm i Kristianstad.
- 2019-03-18 Brinova ger namn till den nya arenan i Karlskrona.

Adresser

Huvudkontor

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

Förvaltningskontor

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 240 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 4,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.