



Hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Kallelse

Årsstämma

Brinovas årsstämma kommer att hållas onsdagen den 5 maj 2021. Mot bakgrund av den fortsatta pandemin av Covid-19 har styrelsen beslutat (i enlighet med § 22 i lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor) att stämman kommer att genomföras enbart genom ett så kallat poströstningsförfarande, vilket innebär att inga aktieägare kommer att kunna delta på stämman personligen eller genom ombud.

Rätt att delta i stämman samt översiktlig information om poströstningsförfarandet

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 27 april, dels skicka in sin poströst så att denna är bolaget tillhanda senast tisdagen den 4 maj.

På bolagets hemsida kommer tillhandahållas ett särskilt formulär för poströstning som aktieägare, för att utöva sin rösträtt, ska fylla i och skicka in i enlighet med de instruktioner som framgår av den fullständiga kallelsen och poströstningsformuläret.

Ett pressmeddelande kommer att publiceras efter stämman med information om de väsentliga punkterna som är godkända av stämman, så snart resultatet av poströstningsförfarandet är klart. Detaljer om de verkliga omröstningsresultaten kommer att inkluderas i stämmoprotokollet vilket kommer att offentliggöras inom två veckor efter årsstämman.

Fullständiga instruktioner finns på bolagets hemsida i kallelsen och i poströstningsformuläret.

På omslaget:

I september tillträdde Brinova fem fastigheter i Bara centrum strax utanför Malmö. Fastigheterna består av åtta byggnader, byggda mellan 2012 och 2018, samt en pågående byggnation för en vårdcentral. Fem av byggnaderna är bostäder med totalt 113 lägenheter, varav 22 förhyrs som trygghetsboende. De övriga delarna är samhällsfastigheter och består av idrotts-hall, bibliotek, folktandvård och vårdcentral.

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 12, 2021. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 43-60. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 61-92 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2019 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 105.

Innehåll

INLEDNING

Kallelse till årsstämma	Flik
Brinova i korthet	2
Året i korthet	3
VD har ordet	4–5
Brinovastaden	6–7

MARKNAD OCH TRENDER

Marknadsöversikt	9–12
Framtidstrender	13

VERKSAMHETEN

Affärsmodellen	15–17
Projektutveckling	18–21
Förvärv	22–23
Egen förvaltning	24–27
Mål och strategier	28–29
Hållbarhetsrapport	30–41

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten	43–46
Fastighetsvärdering	47
Väsentliga händelser	48–49
Räntebärande skulder	50–51
Aktie och ägare	52–53
Riskhantering	54–59
Vinstdisposition	60

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll	62
Finansiella rapporter	63–67
Noter	68–91
Påteckning	92

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse	93–95
---------------------	-------

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	97–99
Styrelse och ledning	100–103
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	103

ÖVERSIKTER

Förslag till årsstämman	104
Flerårsöversikt och definitioner	105
Härledning av nyckeltal	106
Fastighetsförteckning	107 + utvik
Följ Brinova året om	Flik

■ Reviderade avsnitt.

En ledande aktör för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter på orter i södra Sverige. På dessa orter är Brinova en betydande aktör på bostadsmarknaden och en för de offentliga beslutsfattarna viktig aktör. Affärsmodellen skapar stabila kassaflöden som investeras i fortsatt lönsam värdetillväxt vilket gör Brinova till en attraktiv placering.

De demografiskt drivna behoven för kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer och trygga service- eller särskilda boenden för en växande äldre befolkning är viktiga strategiska hörnstenar för Brinovas verksamhet. Motsvarande gäller behoven av samhällsfastigheter för till exempel skola, vård och administration. Fastigheterna är belägna på växande orter med goda kommunikationer i och i anslutning till södra Sveriges större städer. Orter som kombinerar närheten till fler arbetstillfällen med attraktiva boendemiljöer som kan erbjuda ett prisvärt boende. Brinovas växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 2 200 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande, och cirka 137 000 kvadratmeter samhällsfastigheter.

Lokal närvaro skapar värden för alla intressenter

Brinovas verksamhet kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen engagerad förvaltning som kan vårda relationerna med beslutsfattarna och hyresgästerna och bistå dem i deras utveckling. Bolaget kan erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt boende och lokaler med hög standard och god service. Det kontinuerliga arbetet med att utveckla fastighetsbeståndet är grunden i att skapa ett ökat aktieägarvärde och tillväxt.

➤ Läs mer på sidan 40.

Fyra skäl att investera i Brinova

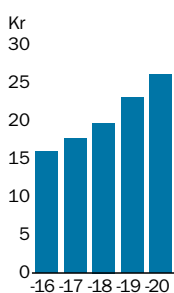
- 1 En attraktiv växande portfölj** av fastigheter med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden
- 2 Väl definierade finansiella mål** som tydligt visar bolagets ambitioner och riktning
- 3 En stabilt positiv resultatutveckling** som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget
- 4 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 och effektiv förvaltning
 - Finansiell stabilitet som gör det möjligt att aktivt utveckla verksamheten
 - Organisatorisk kapacitet att förverkliga intentionerna

Brinova-aktien

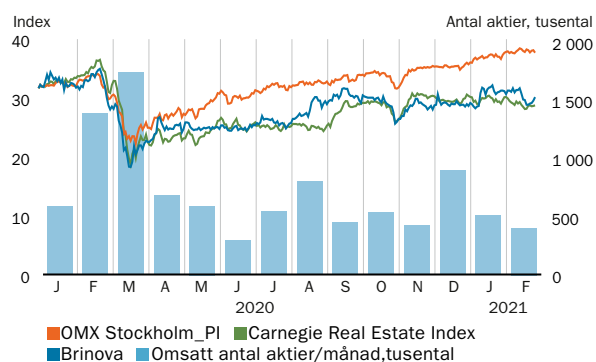
Långsiktigt substansvärde har ökat med 13,5 procent under 2020. För hela perioden, 2016–2020 är ökningen 63,0 procent. Kursen för Brinovas B-aktie minskade under 2020 med cirka 10 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under samma period med cirka 4 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med cirka 13 procent.

➤ Läs mer om aktien på sidorna 52-53.

Långsiktigt substansvärde



Aktieutveckling



Stark utveckling under 2020

Brinova utvecklades fortsatt starkt under 2020, trots covid-19-pandemin som haft stor påverkan på såväl folkhälsa som ekonomier och finansiella marknader. För en hållbar och lönsam tillväxt krävs finansiell stabilitet och det fortsätter Brinova att uppvisa genom ökade hyresintäkter, ett ökat driftsnetto och ett ökat förvaltningsresultat.

+40%

Fastighetsportföljens värde ökade, efter en aktiv projektutveckling till ett värde av 135,0 Mkr, förvärv om 1 503,6 Mkr och värdeförändringar om 110,2 Mkr till 6 048,1 Mkr.

+11%

Hyresintäkterna ökade till 311,4 Mkr som en effekt av nyuthyrningar, förvärv och färdigställda projekt.

+12%

Driftöverskottet ökade till 197,8 Mkr som ett resultat av ökade hyresintäkter och en aktiv kostnadskontroll.

+15%

Förvaltningsresultatet, som i princip utgör det löpande kassaflödet, ökade till 120,8 Mkr, i huvudsak som en följd av det förbättrade driftöverskottet.

+13%

Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med drygt 13 procent.

➤ Läs mer om Brinovas verksamhet, strategier, operativa och finansiella mål på sidorna 28-29.

Väsentliga händelser under året

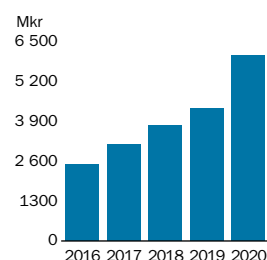
- Utvecklingen av kvarteret Bajonetten, Kristianstad, påbörjades med ny förskola med 25-årigt hyresavtal med kommunen, ny livsmedelsbutik och uppförande av 94 hyreslägenheter.
- Under året genomfördes två nyemissioner som båda övertecknades.
- En lyckad uthyrning av bostadsprojektet Rosmarinen 34 med 77 hyreslägenheter genomfördes i Helsingborg.
- I Bara centrum, Svedala, förvärvades fem fastigheter med samhällsfastigheter och hyresbostäder.
- Ett bostadsprojekt med 65 hyreslägenheter i Skurup förvärvades.
- Lugnet 9 i Bromölla förvärvades och två 25-åriga hyresavtal tecknades med kommunen.
- I slutet av året förvärvades tretton samhällsfastigheter i södra Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 761 Mkr.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidorna 48-49.

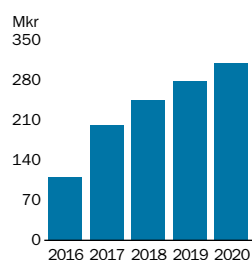
Koncernen i siffror

	2020	2019	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	311,4	280,0	11
Driftöverskott, Mkr	197,8	176,7	12
Förvaltningsresultat, Mkr	120,8	105,0	15
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	109,8	134,7	-18
Värdeförändring derivat, Mkr	-21,0	-19,7	-7
Periodens totalresultat, Mkr	160,5	171,4	-6
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,03	2,37	-14
Eget kapital per aktie, kr	23,45	20,85	12
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	26,14	23,04	13
Fastighetsvärde, Mkr	6 048,1	4 321,3	40
Uthyrbar yta, tkvm	304,8	240,1	27
Hyresvärde, Mkr	404,2	313,2	29
Uthyrningsgrad, %	94,1	94,3	

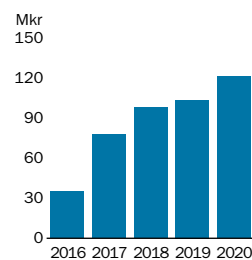
Fastighetsportföljens utveckling



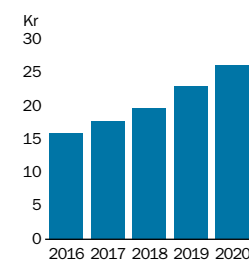
Hyresintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Långsiktigt substansvärde per aktie



Fortsatt tillväxt, resultatförbättringar och marknadens förtroende

2020 blev ett märkligt och annorlunda år när coronapandemin svepte över världen. Ingen människa har gått opåverkad genom året, många har drabbats. Även om pandemin inte nämnvärt påverkat Brinovas lönsamhet och finansiella ställning så har vi fått ställa om vår verksamhet. Vi har implementerat digitala lösningar och hittat nya vägar för att på ett säkert sätt serva våra hyresgäster.

Jag är oerhört stolt över det arbete som alla i bolaget har gjort under pandemin för att skydda och hjälpa människor men också säkra bolagets tillgångar.

Pandemin till trots så fortsatte Brinova sin framgångsrika resa under verksamhetsåret och samtliga viktiga nyckeltal förbättrades. Den fortsatt starka utvecklingen har sin grund i våra trygga tillgångar i hyresbostäder och samhällsfastigheter med låg risk och stark kassaflödesgenerering.

” Under året tillförde vi vår portfölj cirka 67 000 kvm bostäder och samhällsfastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr i vår expansiva region.

Stark tillväxt, fortsatt förtroende

2020 var också ett år som präglades av en fortsatt lönsam tillväxt. Under året tillförde vi vår portfölj cirka 67 000 kvm bostäder och samhällsfastigheter till ett fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr i vår expansiva region. Årets tillväxt är i linje med vår strategiska plan och finansiella mål. De nya fastigheterna kan vi lägga in i vår befintliga förvaltning, vilket ger lönsamhetssynergier i kraft av effektivare förvaltning.

Under året genomfördes också två nyemissioner som båda blev kraftigt övertecknade och visar på styrkan och attraktiviteten i bolaget och vår verksamhet. Med fram-

gångarna för nyemissionerna följer också nya intressanta ägare som breddat vår ägarbas. Det förtroende som befintliga och nya ägare visat oss ska vi nu förvalta i fortsatt lönsam tillväxt.

Tillväxt genom projektutveckling

En aktiv projektutveckling är central för Brinova. Den ger oss de största möjligheterna att skapa de bästa lösningarna för våra kunder och högsta avkastningen på insatta resurser.

Brinovas projektportfölj säkerställer att vi uppnår våra framtida tillväxtmål. Under slutet av 2020 fick vi många bygglov beviljade vilket innebär att vi under 2021 kommer att hantera projekt i byggnationsläge till ett fastighetsvärde om cirka 730 Mkr. Nästa år hoppas vi också kunna starta nya projekt till ett värde om 600 Mkr.

Vi har dessutom ett antal intressanta pågående planarbeten som vi bedömer kommer vinna laga kraft under 2021 och som skapar ytterligare möjligheter för cirka 500 lägenheter i attraktiva orter med stor efterfrågan.

Några av de projekt som kommit in i skarpt läge är ett nytt omsorgsboende och lokaler för hemtjänst i Bromölla som kommer med ett 25-årigt hyresavtal med Bromölla kommun. I Kristianstad utvecklar vi kvarteret Bajonetten med ny förskola, livsmedelsbutik, samt 94 bostäder. Vi uppför också nya bostäder i både Karlskrona och Åhus i vårt, under 2020, etablerade konceptsamarbete med Eksjöhus.

Med de senaste årens genomförda projekt kan vi nu uppvisa en imponerande referens katalog av idrottshallar, förskolor, boenden som rönt både stor uppmärksamhet och fått beröm. Det gör att vi blir väldigt trovärdiga när vi presenterar nya projekt för olika samhällsaktörer. Vi kan visa på vår genomförandekraft.

Hållbara fastigheter, nöjda hyresgäster

Under året har ett väl förankrat projekt pågått med att uppdatera och förstärka vårt hållbarhetsarbete och tydliggöra våra målsättningar. Det har varit ett viktigt arbete för att markera vår roll som ansvarstagande aktör. Vi vill vara en attraktiv part för både hyresgäster och samhällsaktörer, där hållbarhetsfrågan är en allt viktigare fråga. Den största påverkan skapar

” Vi vill vara en attraktiv part för både hyresgäster och samhällsaktörer, där hållbarhetsfrågan är en allt viktigare fråga.

vi genom att hålla låga energiuttag i våra fastigheter, bygga miljövänligt, samt vara proaktiv att skapa trygga och inkluderande bostadsområden.

Som fastighetsägare har Brinova en speciell och ansvarsfull roll. Vi hanterar våra hyresgästers hem och arbetsplatser. Därför var det också väldigt glädjande att vi i 2020 års NKI-undersökning för bostäder ökade kundnöjdheten från föregående mätning. Nöjda kunder är en förutsättning för långsiktigt bra lönsamhetsutveckling.

Stabil efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter

Hyresbostäder och samhällsfastigheter uppvisar en fortsatt stor efterfrågan. De är därtill stabila och säkra tillgångsslag. Brinova är idag väl positionerade att som långsiktig, lokalt närvarande och aktiv aktör kunna skapa fortsatt intressant och lönsam tillväxt.

Den tydliga efterfrågan gör att vi som en del av vår långsiktiga affärsstrategi konverterar cirka 6 000 kvm kontor till hyresbostäder, där cirka 1 000 kvm blev klart under året och resterande under 2021. Starka bostadslägen ger oss en bra ekonomisk kalkyl.

Effekterna av pandemin, med anpassade och nya arbetssätt och vanor, tror vi i vissa delar kommer att långsiktigt bestå. Därför är det viktigt för oss att snabbt kunna anpassa vår verksamhet och våra projekt med bostäder och samhällsfastigheter som delvis kan komma att behöva tillföras andra funktioner. Det blir ett viktigt arbete under 2021.

När jag summerar 2020 vill jag först tacka alla medarbetare, samarbetspartners och hyresgäster som med stor förståelse och ödmjukhet hanterat effekterna av pandemin på ett



föredömligt sätt. Brinova ställdes under året inför extraordinära utmaningar samtidigt som vi expanderat vår verksamhet betydligt, förbättrat våra nyckeltal och genomfört ett gediget arbete i att skapa en mer hållbar affär.

Därför var det också extra roligt när vi vid årets slut fick beskedet från Nasdaq Stockholm att vi kvalificerat oss till att byta lista från Small Cap till Mid Cap från första handelsdagen 2021. Ett byte som vi ser kan leda till att vår aktie blir än mer attraktiv bland investerare.

Brinova-koncernen står stark inför framtiden. Vi har en professionell organisation som levererar på sina löften och finansiell kapacitet som ger oss goda förutsättningar för en fortsatt lönsam tillväxt och fortsatt värdetillväxt i aktien.

Helsingborg i mars 2021
Per Johansson, VD

Brinovastaden – vi bygger trygga samhällen

Brinova är en av Sydsveriges ledande samhällsbyggare. Med en växande fastighetsportfölj bestående av i huvudsak hyresbostäder och samhällsfastigheter är vi med och bidrar till att bygga trygga samhällen. Vi möter upp de ökande demografiska behoven av prisvärda boenden och ändamålsenliga samhällsfastigheter på växande orter nära arbetstillfällena och stadskärnor. Våra olika fastigheter samverkar för att skapa trygga kvarter och bra miljöer. Som en stad i staden. Brinovastaden.

Prisvärda hyresbostäder, nära till allt

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. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för alla livets skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för seniorer.

➤ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidorna 15-17.

Bred portfölj av samhällsfastigheter

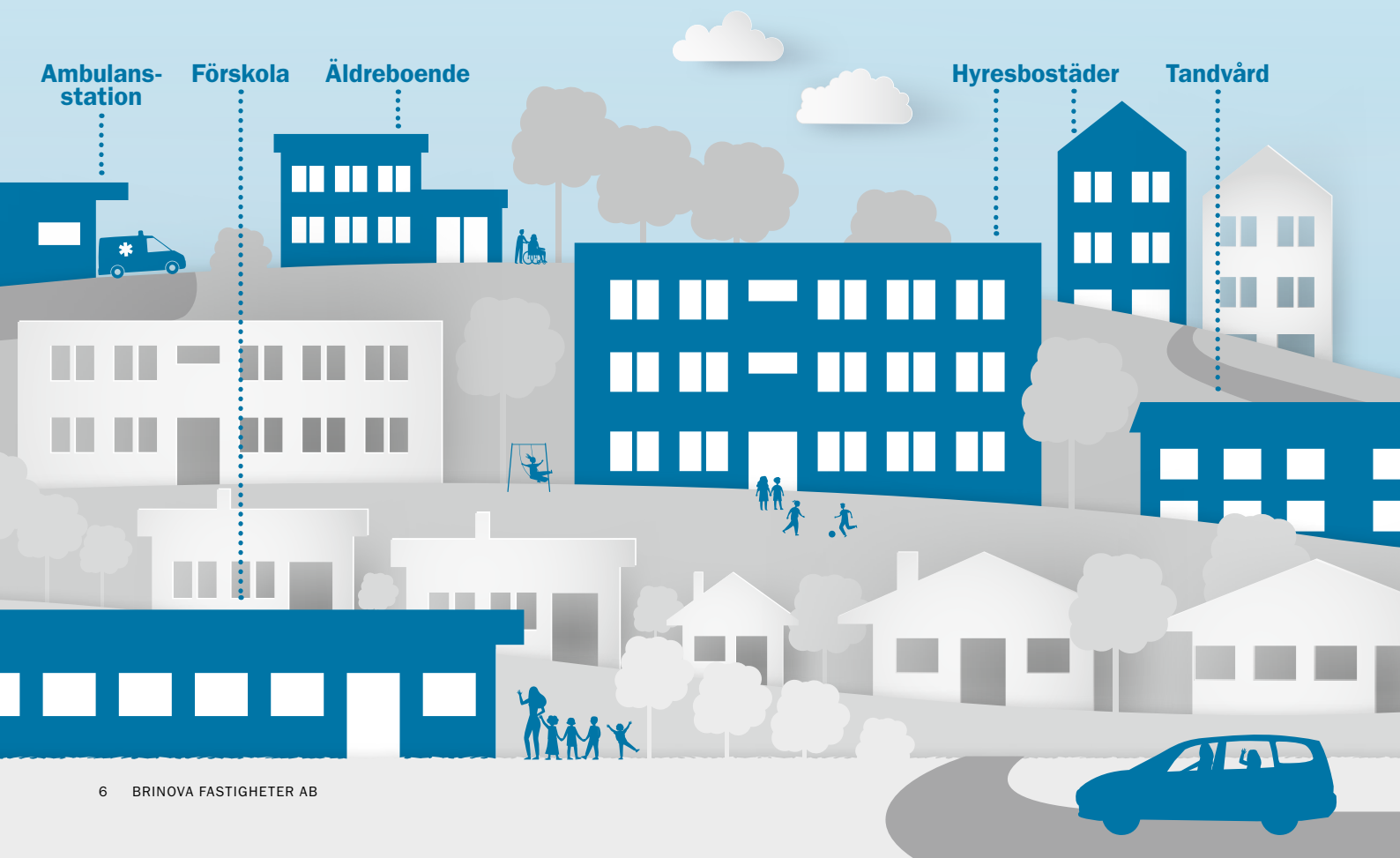
Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också

privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med innehåll av utbildning, äldreomsorg, administration, vård, idrott, kultur och vårdboende. Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt ifrån stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på. Vi kan bygga långsiktiga relationer tack vare längre hyreskontrakt och synergier på våra orter.

➤ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidorna 15-17.

Aktiv projektutveckling

Brinova prioriterar egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners och är det lönsammaste sättet för oss att växa. Vi 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. Med egenägda byggrätter har Brinova också möjligheten att snabbt och effektivt erbjuda potentiella hyresgäster nyproducerade bostäder. Våra samlade byggrätter omfattar 70 000 kvadratmeter eller motsvarande cirka 800 lägenheter i bland annat Malmöområdet, Kristianstad, Karlskrona, Lund, Ängelholm, Trelleborg och Eslöv.

➤ Läs mer om vår aktiva projektutveckling, sidorna 20-21.

Nära förvaltning

En aktiv förvaltning är en viktig konkurrensfördel för oss och en del av erbjudandet för våra hyresgäster. 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.

➤ Läs mer om vår nära förvaltning, sidorna 24-27.

Trygga kvarter

Det ska vara tryggt att hyra av Brinova och leva i ett av våra kvarter. Vi engagerar oss på många sätt på de orter bolaget verkar. Bland annat genom en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring våra 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.

➤ Läs mer om vårt trygghetsarbete på sidan 39.

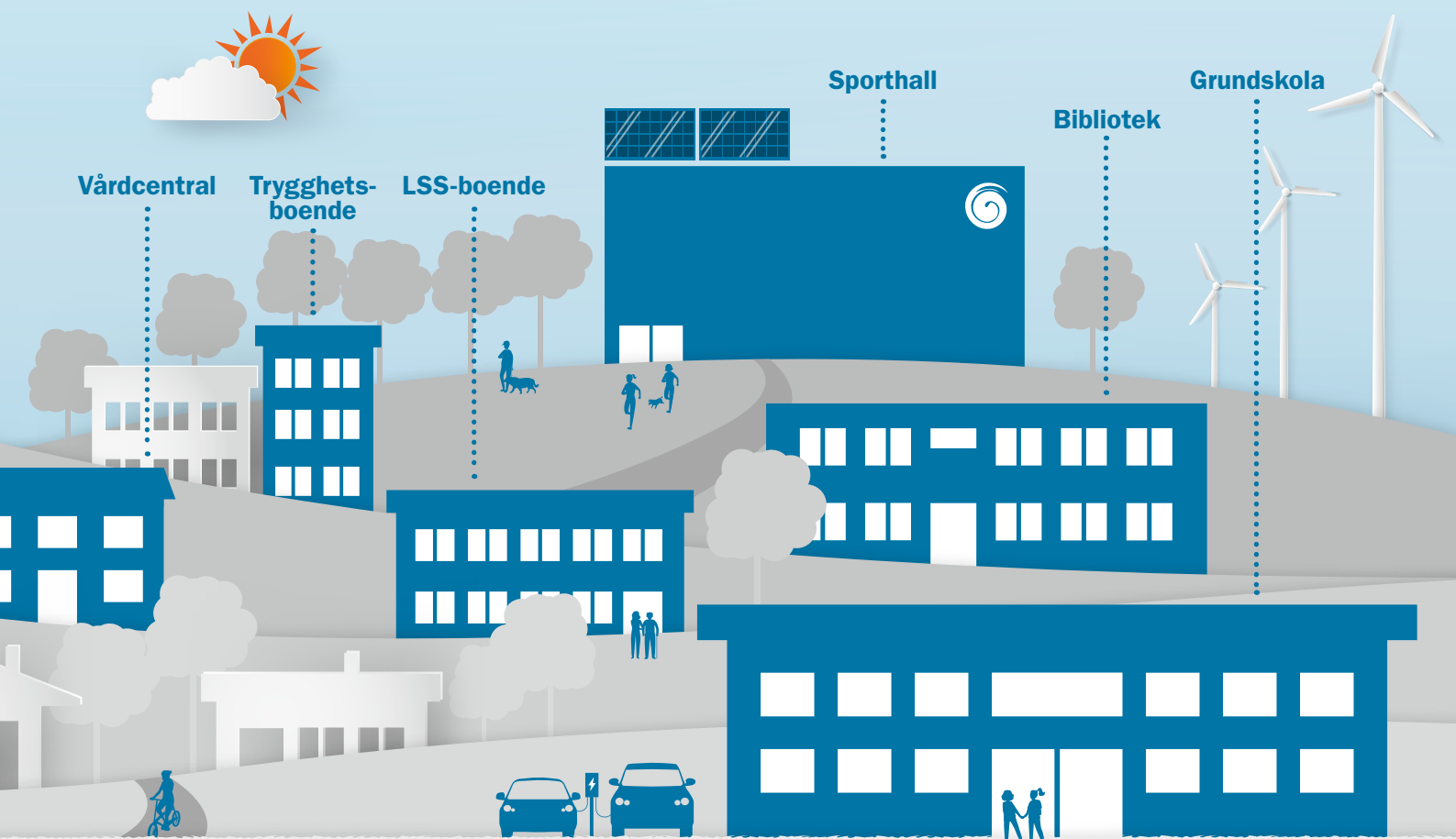
Hållbara lösningar

Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällsaktör. Brinovas övergripande hållbarhetsarbete är en integrerad del i vår verksamhet och utgår från ett helhetsperspektiv.

Brinovas ramverk för hållbarhet har delats in i fyra fokusområden: En lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Ramverket innehåller också en styrningsstruktur som underlättar ett tydligt ägandeskap för delarna i varje fokusområde.

➤ Läs mer om vår syn på hållbarhet, sidorna 30-41.

Tillsammans bygger vi Brinovastaden!



Marknaden



Nya attraktiva bostäder i Jämfö, Karlskrona kommun.

Brinova uppför tillsammans med Eksjöhus Bostad attraktiva bostadslägenheter med hög standard inom befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämfö i Karlskrona kommun. På fastigheterna finns redan idag bostäder och LSS-boende. Intill dessa uppförs nu de nya bostäderna. Lägenheterna började byggas under 2020 och en första inflyttning påbörjades i slutet av året. Ett samarbetsavtal är tecknat med Eksjöhus Bostad med ambitionen att samverka i markanvisningstävlingar och bistå varandra att hitta bra bostadsutveckling och därmed kunna avropa minst 500 lägenheter under en femårsperiod.

Globalt avtagande finansiell utveckling, men en förhållandevis välbehållen svensk ekonomi

Den globala ekonomiska situationen var under 2020 starkt präglad av covid-19-pandemin. Virusets världsomfattande snabba spridning resulterade i nedstängningar och restriktioner vilket påverkade ekonomin negativt globalt. Under det andra halvåret påbörjades en återhämtning av världsekonomin vilket bedöms fortsätta under 2021, även om återhämtningen bedöms bli volatil.

Sveriges ekonomi har ur ett globalt perspektiv klarat sig förhållandevis bra under pandemin. Initialt föll Sveriges BNP kraftigt till följd av coronavirusets inverkan, men en god återhämtning under årets andra halva medför en preliminär BNP-nedgång om 4 procent vilket är bättre än årets initiala prognoser. Sveriges industri-PMI steg i slutet av året och indikerar på fortsatt tillväxt och återhämtning av den svenska ekonomin. Optimismen har även återspeglats i olika börsindex som uppgick till höga nivåer vid årets slut, trots den djupa nedgången i mars. Det finns dock fortsatt vissa orosmoln, där bland annat Sveriges arbetslöshet ökat till 8,8 procent jämfört med i början av året då motsvarande siffra uppgick till cirka 7,5 procent. Återhämtning av svensk ekonomi har redan påbörjats och under 2021 och 2022 bedöms Sveriges BNP-tillväxt till cirka 3,3 procent för respektive år enligt OECD.

Låg inflationstakt och oförändrade räntenivåer

En ökad smittspridning, skärpta restriktioner och en ny nedgång i svensk ekonomi i slutet av 2020 har medfört fortsatt låg inflationstakt och en förstärkt svensk valuta. Som ett resultat av detta beslutade Sveriges Riksbank att bibehålla reporäntan på oförändrade nivåer om noll procent och indikerar även på oförändrade nivåer på sikt för att främja inflationen. För att ge ytterligare stöd och förbättra förutsättningarna för inflationsmålet förlängde och utökade Riksbanken sina värdepappersköp och finansiella stimulanser mildrar de ekonomiska konsekvenserna av virusutbrottet.

Rekordhög investeringsvilja i slutet av året medför en stark fastighetsmarknad med underliggande drivkrafter för fortsatt stark utveckling

Trots en turbulent ekonomisk utveckling har den svenska fastighetsmarknaden varit fortsatt stark under 2020. Ett etablerat lågränteklimat, förhållandevis goda finansieringsmöjligheter och en stor mängd kapital som söker avkastning har medfört att kapitalet allokerats till fastighetsmarknaden som anses vara ett attraktivt, riskjusterat investeringsalternativ.

Efter en initial oro vid virusutbredningens första månader med en trög kapitalmarknad, minskad belåningsaptit bland banker och begränsade möjligheter för internationella investerare att besöka Sverige, avslutades året med att uppmäta en rekordhög investeringsvolym årets sista kvartal. Sammantaget uppgick transaktionsvolymen under helåret 2020 till cirka 189 miljarder kronor och noterar därmed för det tredje starkaste transaktionsåret hittills.

I samband med ökade osäkerheter flyttades investeringsfokus under året till mer etablerade tillgångsslag som bostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden till låg risk och har goda marknadsutsikter för fortsatt tillväxt. Bostäder var under året det mest investerade segmentet på den svenska fastighetsmarknaden och stod för över en tredjedel av allt investerat kapital.

De internationella investerarna har fortsatt visa ett stort intresse för fastighetsmarknaden i Sverige och har genomfört investeringar inom i princip alla geografier och tillgångsslag. Totalt stod internationellt kapital för 26 procent av årets totala transaktionsvolym.

De underliggande faktorerna för fortsatt utveckling på den svenska fastighetsmarknaden kvarstår, med ett ränteläge som bedöms kvarstå på låga nivåer, goda finansieringsmöjligheter och stor tillgång på kapital som söker avkastning. Sammantaget bedöms drivkrafterna för investeringar inom fastighetssektorn som stora och marknadsutsikterna för en stark fastighetsmarknad kommande år är goda.

Avtagande befolkningstillväxt i samband med coronapandemin, men befolkningsökningen bedöms fortsätta på sikt

Spridningen av covid-19 har påverkat Sveriges befolkningstillväxt som fortsätter att öka, men i långsammare takt än tidigare. Under det första halvåret 2020 ökade Sveriges befolkning med 24 801 personer vilket är den lägsta befolkningsökningen på 15 år. Befolkningsökningen kan jämföras med motsvarande siffra under 2019 då befolkningsökningen var över dubbelt så stor. Den kraftigt avtagande befolknings-tillväxten är starkt kopplat till spridningen av coronaviruset som delvis har resulterat i en ökning av dödsfall, men även den lägsta invandringen på flera år. Ökningen av dödsfall var som mest påtagligt i april, då födelseöverskottet noterade en negativ utveckling om cirka 800 personer och även för helåret uppgick födelseöverskottet till den lägsta nivån på flera år. Sveriges invandring minskade under det första halvåret 2020 med 35 procent jämfört med föregående år vilket även är bidragande till den avtagande befolkningstillväxten som noterades under året.

Trots en avtagande invandring och ett minskat födelseöverskott uppgick folkmängden i Sverige vid novembers slut till 10 380 245 invånare vilket är en ökning med närmare 52 700 invånare på årsbasis. Sveriges befolkning prognostiseras fortsätta öka och totalt bedöms Sveriges folkmängd uppgå till 11 miljoner år 2030. Sveriges höga befolkningstillväxt det

senaste decenniet kan till stor del tillskrivas invandringen men även via en kraftig ökning av livslängd. Med en ökande befolkningstillväxt på sikt, och en åldrande befolkning, ställs höga krav på samhället i form av att behovet av såväl bostäder, samhällsfastigheter och äldreboenden ökar.

Nya strukturella förändringar i samband med covid-19 medför ökade möjligheter att bo utanför storstäderna

I samband med coronapandemin har allt fler personer spenderat mer tid hemma i samband med ett ökat distansarbete. Detta medför att boendet har fått en större plats i individens vardag, samtidigt som en kraftig utveckling av digitalisering och distansarbete medför ökade möjligheter att bosätta sig utanför storstäderna. Detta gynnar bostadsmarknaden utanför Sveriges tre storstäder, där det går att urskilja en tydlig trend där allt fler inrikesflyttar sker ut ur Sveriges största städer.

Utflyttningen från Stockholm ökade under 2020 för tredje året i rad, enligt statistik från SCB. Under 2020 var inrikes flyttningsöverskott negativt, vilket innebär att fler personer flyttar från Stockholm än till kommunen. Under det första halvåret 2020 hade Stockholms län ett negativt flyttnetto om 3 352 personer, vilket beror på att fler personer än historiskt flyttade från Stockholms län. Motsvarande trend går att se även i Göteborg och Malmö, där fler personer väljer att bosätta sig utanför Sveriges storstäder.

212 av 290 kommuner har fortsatt brist på bostäder

En majoritet av Sveriges kommuner har fortsatt stor bostadsbrist, enligt uppgifter från Boverket. Boverkets bostadsenkät 2020¹ påvisar att 212 av Sveriges 290 kommuner har underskott på den lokala bostadsmarknaden. Trots en fortsatt påtaglig bostadsbrist i hela landet är det 28 kommuner färre som uppger att de råder bostadsbrist inom kommunen jämfört med ett år sedan. Det är framförallt mindre kommuner som uppger att det nu råder balans på bostadsmarknaden, medan kommuner i storstadsregioner samt i närhet av universitetsstäder påvisar fortsatt underskott. Totalt bor 90 procent av landets befolkning i de kommuner som uppger att de har underskott på bostäder, vilket visar att bostadsunderskottet drabbar majoriteten av Sveriges befolkning.

I samband med en god byggtakt som ligger i balans med den prognostiserade befolkningsökningen förväntas andelen kommuner med bostadsunderskott minska framöver, men trots detta bedöms det ansträngda läget på bostadsmarknaden kvarstå. Mellan åren 2020 och 2029 uppger Boverket att ett tillskott på 59 000 till 60 000 bostäder årligen krävs för att motsvara prognostiserad befolkningstillväxt och täcka det ackumulerade bostadsunderskottet. Under den kommande treårsperioden uppger 63 procent att det kommer råda fortsatt underskott av bostäder i kommunen.

¹ Observera att Boverkets Bostadsenkät besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, innan utbrottet av covid-19. Med stor sannolikhet kommer pandemin påverka bostadsmarknaden, både vad gäller bostadsbyggande och bostadsförsörjning.

Sett till upplåtelseform är det framförallt hyresrätter som behöver tillkomma uppger 76 procent av landets kommuner. En utmaning som flera kommuner lyfter är att det saknas ett utbud av bostäder som är tillgängliga för grupper med låga inkomster eller som har en svag ställning på bostadsmarknaden av andra anledningar.

Ett av de största hindren för nyproduktion av bostäder är höga produktionskostnader och svårigheter till finansiering. Höga byggkostnader för bostadsbyggande har i flera år varit det som begränsat bostadsbyggandet enligt de kommuner som svarat på enkäten. Ytterligare hinder som begränsar bostadsbyggandet är finansieringsmarknaden för privatpersoner, där lån kan vara svåråtkomliga och lånevillkor för hårda.

Skåne län förväntas ha en av de snabbaste befolkningsökningarna i riket fram till 2030

Befolkningen i Skåne har ökat stadigt under senare år och utsikterna ser goda ut för fortsatt befolkningstillväxt. Skåne-regionen har en av den högsta förväntade befolkningstillväxten i Sverige, och totalt prognostiseras befolkningen i Skåne öka med ungefär 10 procent fram till år 2030. Vid årsskiftet hade Skåne län 1 377 827 invånare vilket är en ökning med 15 663 personer, motsvarande 1,1 procent på årsbasis. Noterbart är att befolkningsökningen fortsatte vara stark, trots försämrade förhållanden för befolkningsökning med ökande dödstal och minskad invandring under året.

Skånes största procentuella befolkningsökning återfinns bland Malmös kranskommuner. I samband med ökat distansarbete finns ökade förutsättningar att bosätta sig i stadens kranskommuner samtidigt som befolkningsökningen indikerar en fortsatt vilja att flytta till Malmö.

Efter många år av stark befolkningstillväxt noterade Blekinge län, precis som riket som stort, en avmattande befolkningsökning under 2020. Vid slutet av september 2020 uppgick antalet invånare i länet till 159 349 invånare, vilket är en marginell nedgång från föregående år. Den negativa

Brinovas delmarknader i sammandrag

Kommun	Folkmängd, 2020*	Befolkningsutveckling 2016–2020*, %	Arbetslöshet 2020**, %
Bjuv	15 681	3,6	12,1
Eslöv	34 088	3,9	10,2
Helsingborg	149 290	6,7	12,3
Karlshamn	66 605	0,7	8,8
Kristianstad	86 235	3,9	11,4
Kävlinge	32 066	5,2	6,6
Landskrona	46 317	4,2	13,2
Lomma	24 911	4,4	4,1
Lund	126 042	6,5	7,9
Malmö	347 744	6,3	16,0
Staffanstorps	25 863	10,0	6,1
Svedala	22 690	9,4	6,3
Trelleborg	45 855	4,6	9,3
Vellinge	36 888	4,8	5,2
Ängelholm	42 868	4,1	6,9

* T.o.m. 30 september 2020.

** Månadsvis, december 2020.

befolkningsutvecklingen i Blekinge kommun är dels relaterad till minskad invandring samt ett födelseunderskott. Karlskrona kommun visade dock en positiv befolkningstillväxt vid halvårsskiftet, vilket indikerar på fortsatt flyttintresse till kommunen.

Stort behov av nybyggda bostäder i Skåne och Blekinge

Vid årsskiftet fanns cirka 650 000 bostäder i Skåne och bostadstillskottet har varit marginellt under den senaste tioårsperioden vilket har resulterat i ett kraftigt bostadsunderskott i Skåne. Endast 6 av 33 kommuner i Skåne län uppger att de har balans på bostadsmarknaden, medan resterande 27 kommuner uppger att det råder underskott av bostäder. Byggtakten i Skåne är hög och flera kommuner är optimistiska avseende framtiden. Om tre år bedömer 11 av Skånes 33 kommuner att det kommer råda balans på bostäder i kommunen.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät uppger kommunerna i Skåne att det finns en stor utbudsbrist av bostäder för låginkomsttagare, där bostadsbehovet och bostadsbristen bedöms vara som störst för ungdomar och nyanlända. Likt riket i sin helhet bedöms hyresrätter vara den upplåtelseformen med störst efterfrågan, och bostadsbristen är påtaglig även för bostadsrätter. Förutsättningarna för en bättre balans på bostadsmarknaden är goda med en hög nyproduktionstakt. Region Skåne bedömer dock att det krävs en fortsatt stark byggtakt, där över 7 000 nyproducerade bostäder årligen behöver tillföras länets bostadsmarknad under den kommande tioårsperioden för att täcka det uppdämda bostadsbehovet och den ökade efterfrågan befolkningstillväxten medför.

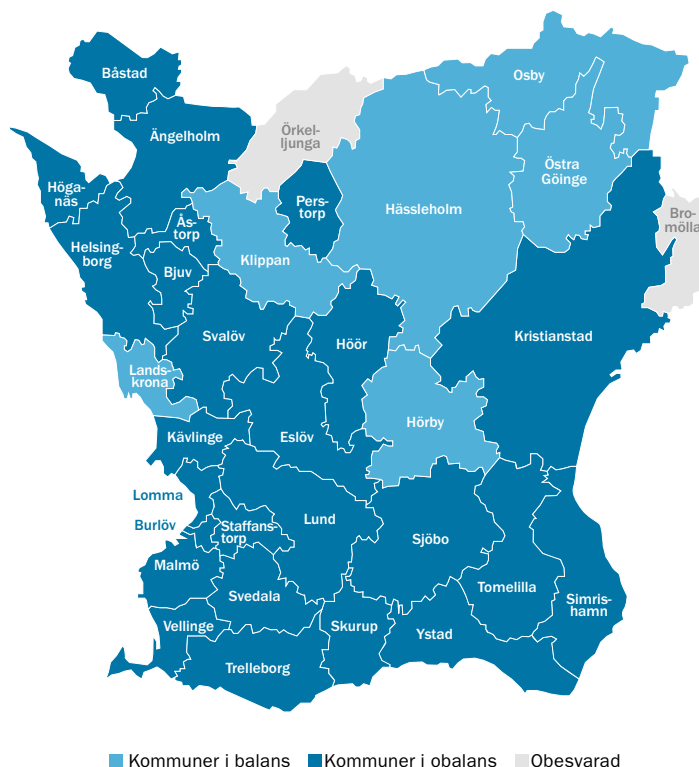
Det totala bostadsbeståndet i Blekinge län uppgår till närmare 80 000 bostäder, och endast Olofströms kommun uppger att det råder en balans på den lokala bostadsmarknaden. Resterande av länets kommuner bedömer ett underskott i såväl centralorten som kommunen som helhet. Nyproduktionstakten i Blekinge län är förhållandevis svag, och fram till och med det tredje kvartalet 2020 hade 379 bostäder färdigställt. Detta är dock högre än motsvarande period 2019, och sedan 2016 har antalet färdigställda bostäder ökat obrutet.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten uppger kommunerna i Blekinge län att den största utbudsbristen avser hyresrätter, där det finns en brist av samtliga lägenhetsstorlekar. Samtliga kommuner där bostadsbrist råder idag, bedömer att bostadsunderskottet även kommer bestå inom tre år vilket skapar goda förutsättningar för bostadsaktörer på den lokala marknaden.

Demografiska förändringar driver efterfrågan på samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter som till övervägande del används till skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Fastighetstypen kännetecknas av offentliga hyresgäster och nyttjas till verksamhet såsom utbildning, vård-, omsorgs- och äldreboende, rättsväsende och andra myndigheter. Segmentet karaktäriseras av stabil avkastning i relation till risk.

Översikt bostadsbalans Skåne läns kommuner



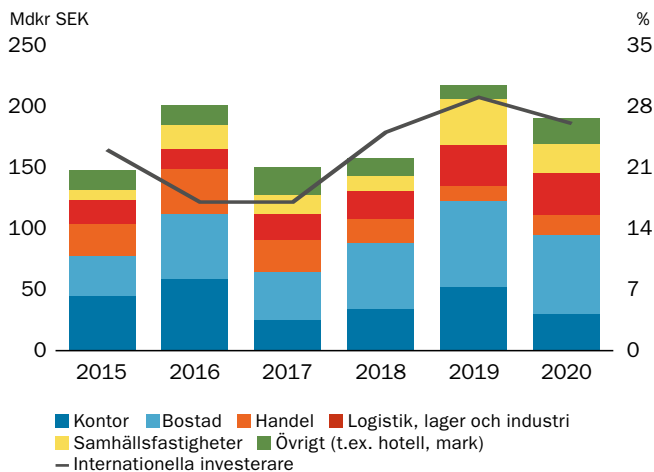
Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärda och det är vanligt med långa avtal, ofta längre än femton år. Det kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där en vanlig löptid är tre till fem år. Vidare är uthyrningsgraden högre än för andra fastighetssegment, vilket delvis är en effekt av att de i regel är mer specialanpassade än exempelvis kontorslokaler. En större specialanpassning följs i regel också av högre hyresnivåer och längre avtalstider på hyreskontrakt.

Samhällsfastigheter har på kort tid haft en stark utveckling där ägandet förr i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun. Det ökade intresset för segmentet kan till viss del förklaras med förändrad ägarstruktur, men även som ett resultat av den samhällsutveckling som sker i Sverige med åldrande befolkning, ökande barnkullar och en kraftig invandring. Detta har satt stora krav på samhället och det har blivit ett gynnsamt läge för att investera i bland annat skolor, äldreomsorg och flyktingboenden.

Som ett investeringsalternativ har segmentet, som karaktäriseras av stabila kassaflöden och en god, riskjusterad avkastning, blivit en attraktiv produkt på den svenska fastighetsmarknaden. Under 2020 uppgick fastighetsinvesteringarna till cirka 24 miljarder kronor, motsvarande 13 procent av årets totala transaktionsvolym. Mycket tyder på ett fortsatt stort intresse för samhällsfastighetsmarknaden i Sverige där förutsättningarna för fortsatt prisutveckling och hög investeringsvolym kvarstår.

Segmentfördelning transaktionsvolym Sverige, 2020 (Mkr)

Transaktioner >=40 Mkr



Starkt år på bostadsmarknaden – Mest investerade fastighetssegmentet 2020

Bostäder är ett etablerat, attraktivt investeringssegment på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden. Investeringsvolymen drivs av fortsatt stort bostadsbehov vilket har medfört ökad investeringsaptit inom bostadssegmentet. Investeringarna inom bostadssegmentet avser såväl nyproducerade bostäder som det äldre beståndet, och transaktionerna har skett i alla geografier inom Sverige. Totalt uppgick investeringsvolymen inom bostadssegmentet för den största andelen av årets investerade kapital, där bostadsinvesteringarna uppgick till över 60 miljarder kronor vilket motsvarar 33 procent av årets totala transaktionsvolym.

Det har under året varit en stor omsättning av internationellt kapital på den svenska bostadsmarknaden, framförallt under årets sista kvartal då flera stora transaktioner inom bostadssegmentet genomfördes av internationella investerare. Demografi, stark marknadsutveckling och mer hemmavarande har drivit efterfrågan på bostäder vilket även medfört att bostadsrättspriserna ökat kraftigt under året. Underliggande drivkrafter med stabilt ökande befolkningstillväxt och god investeringsaptit inom segmentet har drivit fastighetsvärden inom bostadssegmentet som noterat rekordhög prisnivåer under året.

Bostäder & samhällsfastigheter bland marknadens mest attraktiva segment – Både kortsiktigt och långsiktigt

Segmenten bostäder och samhällsfastigheter är två av de mest attraktiva fastighetssegmenten på Sveriges investeringsmarknad, och investeringsintresset drivet av bland annat demografiska förändringar bedöms förbli högt. Det



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 cirka 347 000 invånare. Andra större städer i länet är Helsingborg och Landskrona på västkusten, Trelleborg och Ystad på sydkusten samt Kristianstad och Hässleholm i de nordöstra delarna av länet. Närheten till kontinenten, Danmark och dess huvudstad Köpenhamn gör länet internationellt och länet är attraktivt för såväl svenskar som turister.

I länet finns även ett antal universitet bland annat ett av Sveriges största, Lunds universitet, beläget i studentstaden Lund. Exempel på andra universitet är Malmö Universitet, Högskolan i Kristianstad och Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp. Vid årsskiftet hade Skåne län 1 377 827 invånare och regionen bedöms ha en fortsatt stark befolkningstillväxt de kommande åren.



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 159 349 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.

etablerade lågränteklimatet och god tillgång till finansiering bedöms fortsätta och segmenten är attraktiva alternativ till obligationer och statspapper, med god avkastning relativt risk. Demografiska faktorer med en ökande befolkning på Brinovas delmarknader driver efterfrågan av segmenten, där det dessutom råder ett underliggande utbudsunderskott. Med fortsatt underliggande drivkrafter för ökad efterfrågan, låga vakansnivåer och prognostiserat sjunkande direktavkastningskrav bedöms segmenten fortsatt vara en attraktiv investering och såväl bostäder och samhällsfastigheter bedöms fortsatt vara attraktiva på investeringsmarknaden såväl kort- som långsiktigt.

Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, OECD, Boverkets indikatorer december 2020, Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2020, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2019, Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2020, Newsecs interna material, Regionfakta.se, Visit Skåne, Visit Blekinge, Region Skåne, SKR – Sveriges Kommuner och Regioner.

Malin Rosén, vice VD och CFO, om framtidstrender:

Trender i pandemins spår

Coronapandemins effekter har varit många och svåra i vårt samhälle. Brinova har, tack vare en stabil grund med trygga tillgångar i hyresbostäder och samhällsfastigheter, klarat sig utan ekonomisk påverkan men har skapat nya arbetssätt i den dagliga driften. Men samhället i stort har fått känna på förluster, anpassningar och ändrade förhållanden som gett märkbara effekter. I skrivande stund vaccineras fler och fler grupper i samhället. Förhoppningen är att livet skall kunna återgå till det normala. Men vad blir normalt? Finns det anpassningar som kommer att bestå? Och finns det nya trender att fundera över som kommer att påverka den framtida marknaden för hyresrätter och samhällsfastigheter?

Digitalisering är en självklarhet

Brinovas anpassningar till coronavirusets påverkan har i stort bestått i att skydda våra medarbetare och våra hyresgäster. Vi var tidigt ute med att kommunicera med våra hyresgäster digitalt via vår hyresgästapp och våra medarbetare har fått anpassa sig för att skydda både sig och andra i kontakter med omvärlden.

Att digitaliseringen av vårt samhälle och dess olika funktioner fått en naturlig skjuts framåt på grund av covid-19 är tydligt. Vi har vant oss vid att kommunicera via sms, appar och internetburna sammankomster. En del kommunikation kommer att återgå till den mer personliga och nära fysiska kontakten men mycket kommer att fortsätta skötas effektivt digitalt.

➤ Läs mer om Brinovas digitalisering på sidan 27.

Hemarbete ändrar spelplanen

Stora delar av befolkningen har under 2020 tvingats till hemarbete. Farhågor om produktivitetstapp har dock i mångt och mycket kommit på skam. Mer hemarbete kräver nytt ledarskap och passar inte alla, men fördelarna är flera och kan förenkla för rörelsen av arbetskraft i framtiden när beroendet av platsen minskar. En ökad trend mot hemarbete ställer nya krav på våra bostäder. Lägenheter kommer att behöva anpassas. Antingen med större lägenheter eller med ny planlösning med till exempel halvrum på under 7 kvadratmeter som kan erbjuda isolerade arbetsplatser. Arbetsutrymmen i bostadsområden som enkelt kan bokas och nyttjas är andra önskemål som växer.

Ett hack i urbaniseringstrenden?

Med en ökad digitalisering (98 procent av svenska hushåll och företag ska 2025 ha bredbandsanslutning på 1 Gbit¹) och nya arbetsformer och organisation ökar intresset för bostads-



orter längre bort från centralorter. Pendlingsavstånd och närheten till staden minskar i intresse till förmån för lägre boendekostnader i områden som erbjuder möjligheter till en rikare fritid.

På andra sidan skalan finns trenden walk score-rankningar där all infrastruktur skall vara på maximalt 10 minuters gångavstånd från bostaden. I sökprocessen för ett bra hem ska jobbet, förskolan, mataffären och restauranger finnas i egna eller kringliggande kvarter. En hög walk score indikerar en låg risk för vakanser och hög möjlighet till ökade intäkter. Levande kvarter och "stad i staden" ersätter fokus på stora, starkt populärade stadskärnor, se illustration på sidan 6-7.

Båda trenderna ställer nya krav på samhällsfastigheter där närhet och tillgänglighet är viktiga faktorer.

Fortsatt stark efterfrågan

Efterfrågan på både hyresbostäder och effektiva samhällsfastigheter fortsätter att vara stark. Fler och fler upptäcker hyresrättens fördelar som den enkla boendeform den är, också utanför centralorterna. Sveriges kommuner och regioner bedömer att det behövs 700 nya äldreboenden till 2026. Till det kommer drygt 700 förskolor, 400 grundskolor och 300 gymnasieskolor.

För Brinova är samhällsfastigheter, tillsammans med hyresbostäder, ett gynnsamt område att verka inom. Med samlade bestånd skapas en effektiv förvaltning. Våra hyresbostäder ger stabila kassaflöden detsamma gäller våra samhällsfastigheter med sina hyreskontrakt, offentligt finansierade hyresgäster och låg restvärdesrisk.

¹ Sverige helt uppkopplat 2025 – en bredbandsstrategi.

Verksamheten



Rosmarinen 34, Helsingborg.

För Rosmarinen 34 i Helsingborg, en nyproducerad bostadsfastighet med 77 hyreslägenheter och underjordiskt parkeringsgarage, kunde inflyttning ske under augusti och september efter ett lyckosamt uthyrningsarbete.

En värdeskapande affärsmodell – med hyresgästen i centrum

Brinova äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter belägna på orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Orterna är till exempel Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Karlskrona, Malmö, Lund, Svedala, Ängelholm, Helsingborg, Kävlinge, Vellinge och Trelleborg. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Brinovas vision

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

Affärsidén

Brinovas verksamhet präglas av tre grundbegrepp som utgör grunden för vårt sätt att arbeta och göra affärer:

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.

Brinovas löfte – hyresgästen i centrum

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

En värdeskapande modell

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna med



en snabb och tillgänglig service. Med egen närvaro ges Brinova också möjligheter att förvärva attraktiva fastigheter. Närheten till beslutsfattarna gör att bolaget kan identifiera projekt-möjligheter och styra sina investeringar till fastighetsutveckling där efterfrågan är stor.

En aktiv förvaltning gör det också möjligt att proaktivt underhålla och utveckla fastighetsbeståndet.

Hållbarhet – en viktig del i erbjudandet

Brinova arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. I det arbetet är tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering centralt. All inköpt el är grön el. Fjärrvärmen kommer primärt från förnybara källor. Dessutom överväger Brinova att nyproducera och genomföra större ombyggnationer enligt vedertagna miljöstandards.

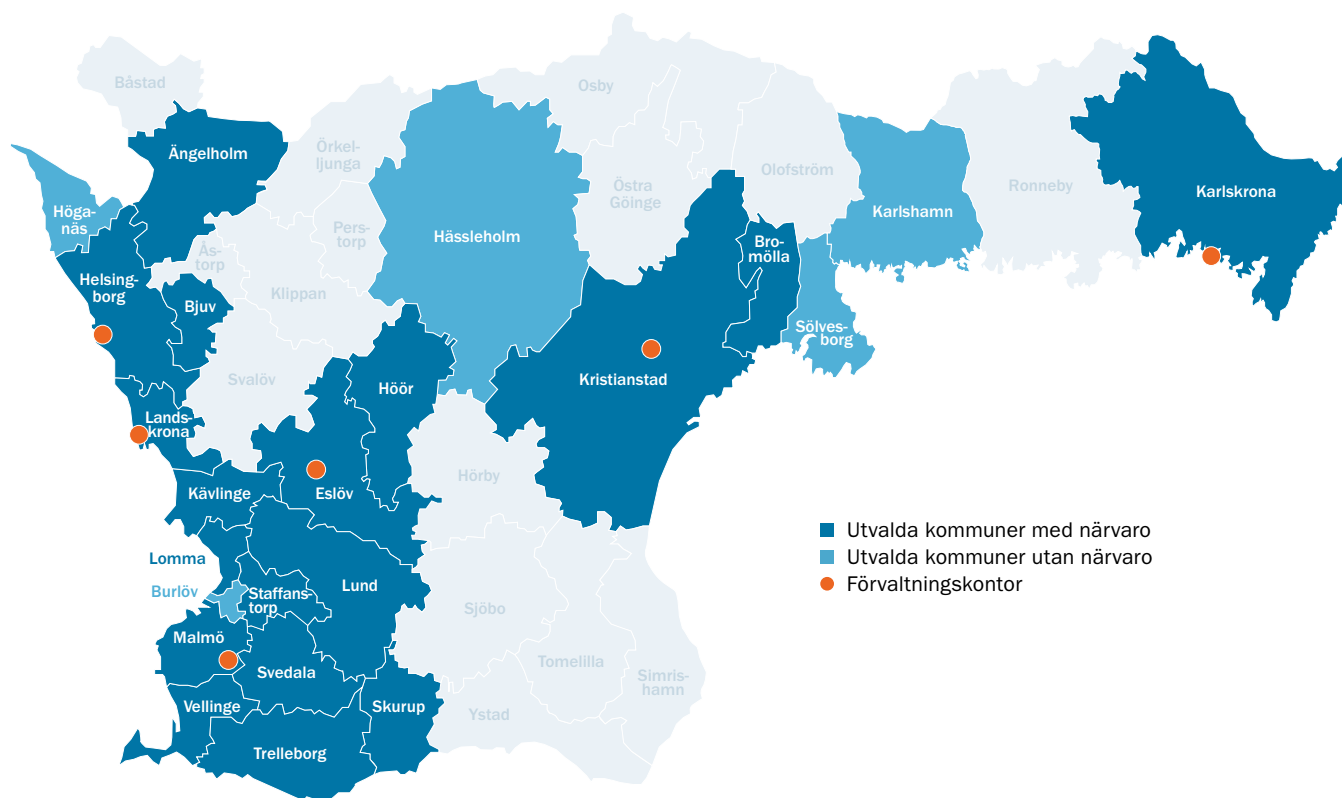
Fokuserad fastighetsportfölj i tillväxt

Brinova växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till cirka 6,1 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om cirka 26 kronor per aktie.

Bolaget har på balansdagen 111 fastigheter om totalt cirka 305 000 kvadratmeter uthyrbar yta. I det ingår cirka 2 200 lägenheter som är färdiga eller som håller på att färdigställas.

Tanken bakom fokuseringen på bostäder och samhällsfastigheter är samhällets stora behov som leder till en god efterfrågan och säkerställer långsiktigt låga vakansgrader. 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 fastigheter som kan utvecklas på kort eller lång sikt.



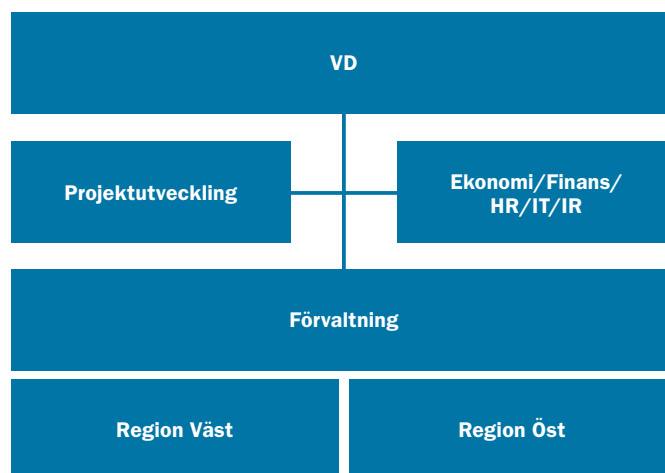
När Brinova bygger ut sin fastighetsportfölj är en egen utveckling prioriterat. Det ger bolaget de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva bostäder och lokaler och för Brinova den bästa avkastningen.

Fokus på 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 god samhällsservice. På de orter där Brinova verkar är bolaget en aktiv aktör.

Två regioner förvaltar och utvecklar

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga besluts-
vägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära sam-
arbetspartners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs
primärt i bolagets förvaltningsorganisation som består av
två regioner med varsin chef som leder och utvecklar arbetet
tillsammans med förvaltningsorganisationen. Därtill är regi-
oncheferna ansvariga för utvecklingen av fastighetsbeståndet
på regionens utvalda orter. Verksamheten stöds av koncern-
gemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transak-
tioner, IT, kommunikation, projektutveckling samt HR.



Intjäning 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 6,6 Mdkr före årsskiftet 2021. Minst 30 procent av tillväxten skall 2021 utgöras av projektutveckling.

Brinova kan samhällsfastigheter



Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt ifrån stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden.

Bilden visar **Påfågeln 1, Vellinge**. Inom fastigheten Påfågeln 1 har Brinova uppfört ett nytt äldreboende med 54 lägenheter och tio nyproducerade hyreslägenheter.

Attraktiva hyreslägenheter i Sydsverige



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.

Bilden visar **Banér 8, Landskrona**. Under första kvartalet tillträdde Brinova en bostadsfastighet med 16 lägenheter, Banér 8, i Landskrona och kompletterade kvarteret med ytterligare en attraktiv bostadsfastighet. I fastigheten finns möjlighet att utveckla vinden med ytterligare tre lägenheter.



Projektutveckling – ett prioriterat sätt att växa

Brinova bygger ett 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 våra positioner på utvalda marknader. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.

Egen projektutveckling prioriterat

Brinovas tillväxtnål anger att fastighetsportföljen ska ha vuxit till minst 6,6 Mdkr 2021. Prioriterat för tillväxten är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners och är det 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 stärktes arbetet ytterligare med en dedikerad chef för projektutveckling samt ytterligare projektresurser.

”Vårt helhetsperspektiv för hållbarhet är grunden för vårt projektutvecklingsarbete. Att på lönsammast möjliga sätt se till att vi möter dagens hållbarhetsmål och förbereder för morgondagens mål.

Stina Trimark,
projektutvecklingschef.



1. Anskaffning av utvecklingsprojekt

Brinovas nätverk och inte minst den egna förvaltningsorganisationen främjar en aktiv dialog som gör det lättare att hålla sig uppdaterad om och att möta offentliga men också privata kunders behov.

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. Brinova har utvecklat stor kunskap samt utarbetade rutiner och policyer för att säkerställa att lag om offentlig upphandling hanteras korrekt.

3. Produktion

Egen specialistkompetent personal med erfarenheter från byggsektorn säkerställer en korrekt entreprenadupphandling. Brinova driver själva alla de projekt- och byggmöten 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 24-27.

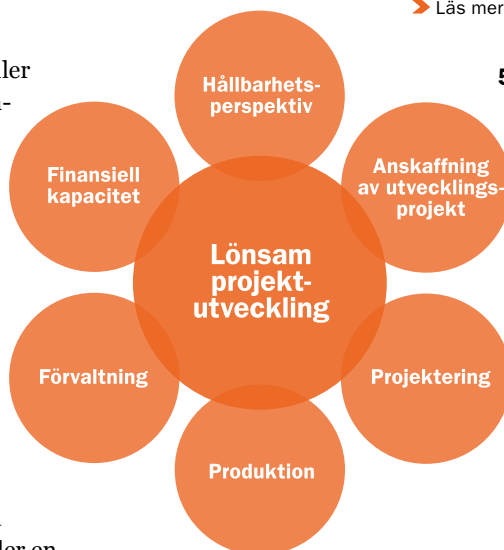
5. Finansiell kapacitet

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 samarbetet med Bromölla kommun som Brinova inlett. Här uppförs såväl ett nytt omsorgsboende som moderna hyresbostäder med inflyttningar 2022–2023.

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 30-41.



Byggrätter säkrar framtiden

Egenägda byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner är en lönsam och snabb väg till att skapa tillväxt. Brinova har per årsskiftet, utöver nedan redovisade pågående projekt, byggrätter för ytterligare cirka 500 lägenheter primärt belägna i Malmö, Kristianstad, Karlskrona, Lund, Ängelholm och Trelleborg. 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.

Samarbeten stärker affären

Brinova har under året påbörjat byggnationen av bostadslägenheter tillsammans med Eksjöhus Bostad inom Brinovas

befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämjö i Karlskrona kommun. Första inflyttning skedde i slutet av året.

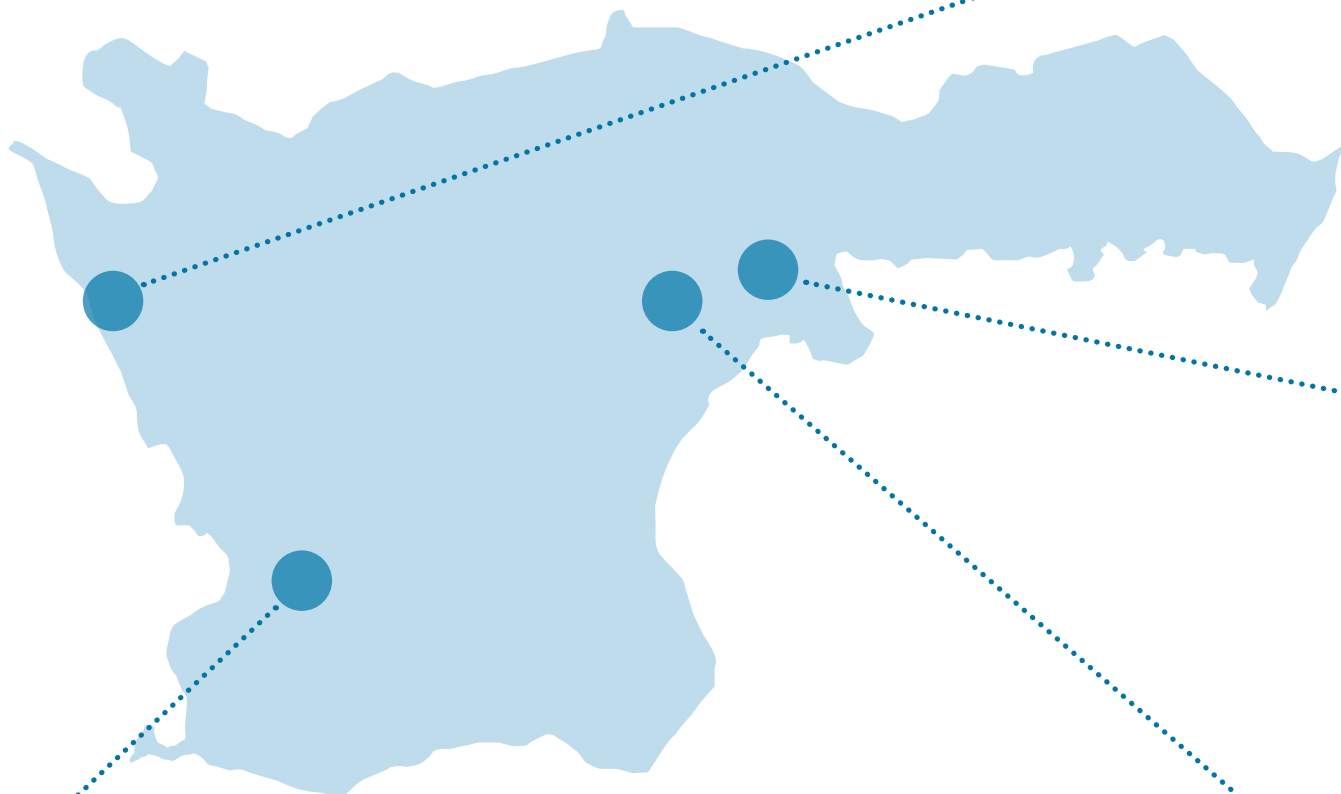
Ett samarbetsavtal är tecknat med Eksjöhus Bostad med ambitionen att samverka i markanvisningstävlingar och bistå varandra att hitta bra bostadsutveckling och därmed kunna avropa minst 500 lägenheter under en femårsperiod. Under året lämnade, som ett exempel, Brinova och Eksjöhus Bostad ett anbud med blandade upplåtelseformer för ett nytt projekt i Åhus där man gemensamt vann markanvisningstävlingen. Eksjöhus Bostad har höga kvalitetskrav från start och med Brinovas kravspecifikationer kan anpassade bostäder med rätt kvalitet till rätt hyra säkerställas. Även ur hållbarhetsperspektiv är samarbetet viktigt då Eksjöhus Bostads redan etablerade hållbarhetstänk kan anpassas ytterligare med bland annat nya energieffektiva lösningar.

Färdigställda projekt					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Lindblad 24	Karlskrona	700	12	Bostäder	2020
Jämjö 6:5 mfl etapp 1	Kristianstad	700	10	Bostäder	2020
Summa		1 400	22		

Pågående projekt					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Jämjö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder	2021
Mjövik 2:36	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Sadeln 2	Trelleborg	1 340		Förskola	2021
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2022
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200		Livsmedel	2021
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	2022
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352		Förskola	2021
Saxen 11	Tollarp	644	9	Bostäder	2021
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder	2021
Sjöhem 10	Kristianstad	1 370		Padelhall	2021
Värby 44:565	Bara	1 185		Vårdcentral	2021
Getramsen 1, Kamomillen 1	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	2022
Summa		22 932	242		

Pågående projektutveckling					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Banér 11	Landskrona	495	9	Bostäder	2022
Bajonetten 3, etapp 2	Kristianstad	6 000	100	Bostäder	2024
Oxievång 7	Malmö	3 400	42	Bostäder	2024
Oxievång 2,3,6	Malmö	2 226	28	Bostäder	2023
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	160	6	LSS-boende	2022
Banér 8	Landskrona	200	3	Bostäder	2021
Diverse fastigheter	Övriga orter	8 140	101	Bostäder mm	2023
Summa		20 621	289		

Framtidsorienterad projektutveckling



Sandryggen 1, Lund.



Framtidsprojekt: Sandryggen 1, Lund.

Under 2020 förvärvade och tillträdde Brinova fastigheten Sandryggen 1, en attraktiv samhällsfastighet belägen i centrala Lund som omfattar totalt 5 300 kvm uthyrningsbar yta. Försäkringskassan är största hyresgästen. Till fastigheten finns även en byggrätt för framtida bostäder om 6 000 kvm yta.

Rosmarinen 34, Helsingborg.



**Projekt färdigställt 2020:
Rosmarinen 34, Helsingborg.**

Fastigheten består av 77 hyresbostäder och ett underjordiskt garage med 65 platser. Inflyttning skedde under augusti och september efter ett lyckosamt uthyrningsarbete under inledningen av året.

Lugnet 9, Bromölla.



**Pågående projekt:
Lugnet 9, Bromölla.**

Fastigheten Lugnet 9 förvärvades och tillträdades i december 2020. Två 25-åriga hyresavtal har tecknats med Bromölla kommun avseende omsorgsboende samt lokaler för hemtjänsten som ska uppföras i kvarteret Lugnet 9 i centrala Bromölla.

Bajonetten 3, 5 och 6, Kristianstad.



**Pågående projekt:
Bajonetten 3, 5 och 6, Kristianstad.**

Brinova förvärvade 2019 de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6 i Kristianstad som hyser 32 attraktiva hyresbostäder och en livsmedelsbutik samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Nu börjar ett helt nytt kvarter ta form. Hyresavtal har tecknats med Kristianstads kommun avseende en förskola som byggs med sex avdelningar med bland annat en unik pedagogisk innergård mitt i kvarteret. Avtalet sträcker sig 25 år. Ett 8-årigt hyresavtal är tecknat med Willys Hemma avseende en livsmedelsbutik i moderna lokaler. Därtill har Brinova fått bygglov att uppföra 94 nya hyresbostäder.



Förvärv för snabbare tillväxt

Brinova har såväl organisatorisk som finansiell kapacitet att växa snabbt, stärka sina positioner och skapa skalfördelar genom att förvärva fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet. 2020 förvärvade Brinova kompletterande och utvecklingsbara ytor motsvarande 21 500 kvadratmeter bostäder och 31 300 kvadratmeter för samhällsservice.

Förvärv kompletterar

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

Årets transaktioner

Under 2020 har Brinova förvärvat och tillträtt cirka 67 000 kvadratmeter yta till ett samlat värde av 1 570 Mkr inkluderande 21 500 kvadratmeter bostäder. Ett större strategiskt förvärv av fem fastigheter med samhällsfastigheter och hyresbostäder genomfördes och tillträdades i Bara centrum, Svedala kommun under året (se faktaruta på nästa sida). Dessutom har Brinova tecknat avtal om förvärv av 4 bostadsfastigheter om 7 000 kvadratmeter som tillträds längre fram och därmed inte ingår i bolagets räkenskaper för 2020.

I december tecknade Brinova avtal om förvärv av 13 samhällsfastigheter i södra Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 761 Mkr i en affär med Norama Real Estate. Fastigheterna, som innehåller många offentliga hyresgäster och dessutom innehåller potential för projekt för nyproduktion av bostäder, blir ett utmärkt tillskott till Brinovas fastighetsportfölj.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Banér 8	Landskrona	Bostäder	2020-01-31	1 088	16	1
Orkesterdiktet 10	Lund	Samhällsfastighet	2020-06-01	552	25	2
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	2020-06-26	5 500	205	11
Ankarcrona 4	Karlskrona	Bostäder	2020-08-31	1 371	25	2
Järnsaxa 1	Karlskrona	Samhällsfastighet	2020-08-31	460	17	1
Värby 61:586 mfl	Bara	Bostäder och Samhällsfastigheter	2020-09-30	14 525	475	26
Skeppsbron 4	Karlskrona	Mark	2020-10-30	0	3	0
Lugnet 9	Bromölla	Samhällsfastighet	2020-12-01	4 093	15	3
Getramsen 2, Kamomillen 2	Åhus	Mark	2020-12-01	0	6	0
Mjövik 2:36	Karlskrona	Bostäder	2020-12-01	1 144	22	1
Alex 2, Hällbo 14,26	Höör	Samhällsfastighet	2020-12-31	3 201	45	2
Hammarén 1	Karlskrona	Lokaler	2020-12-31	5 730	115	7
Sandryggen 1	Lund	Samhällsfastighet	2020-12-31	5 263	202	10
Slätthög 5	Malmö	Samhällsfastighet	2020-12-31	4 143	107	7
Hjorten 14	Trelleborg	Samhällsfastighet	2020-12-31	2 680	62	4
Snickeriet 10	Trelleborg	Lokaler	2020-12-31	2 349	16	2
Skomakaren 5	Växjö	Lokaler	2020-12-31	1 823	11	1
Karlslund 1	Ängelholm	Samhällsfastighet	2020-12-31	781	17	1
Körsbärsträdet 5	Ängelholm	Samhällsfastighet	2020-12-31	3 727	35	3
Körsbärsträdet 6	Ängelholm	Lokaler	2020-12-31	3 164	23	2
Örnen 28	Ängelholm	Bostäder	2020-12-31	5 546	128	7
Summa				67 140	1 570	93

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	2021-09-01	4 872	150	8
Brågarp 6:883	Staffanstorp	Bostäder	2021-03-15	1337	35	2
Bankmannen 5	Eslöv	Bostäder	2022-06-01	777	27	1
Summa				6 986	212	11

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Dybeck 4	Hörby	Kommersiell	2020-06-26	2 400	22	2
Summa				2 400	22	2

Brinovas förvärv i Bara – en stad i staden.



Ett utmärkt exempel på Brinovas erbjudande av kombinationen hyresbostäder och samhällsfastigheter, en stad i staden, är vårt förvärv av fem fastigheter i Bara centrum som ligger cirka 10 km öster om Malmö.

Beståndet består av nybyggda, väl samlade fastigheter av hög kvalitet både avseende materialval, utrustning och utemiljö som är belägna på attraktivt läge nära allmänna kommunikationer. Fastigheterna kan förvaltas med befintliga resurser vilket leder till en kostnadseffektiv förvaltning.

Fem av byggnaderna är hyresbostäder med totalt 113 lägenheter, varav 22 förhyrs som trygghetsboende. De övriga byggnaderna är övervägande samhällsfastigheter och består av en idrottshall, folktandvård, vårdcentral och ett bibliotek som förhyrs av Svedala kommun och Region Skåne. I fastigheterna finns även parkeringsytor och ett underjordiskt garage. I området finns livsmedelsbutik och apotek. En av utvecklingsmöjligheterna för området utgörs av en byggrätt för ett LSS-boende med fem lägenheter.



Kvalitativ och effektiv egen förvaltning

En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella 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 kommunens utveckling genom attraktiva bostäder och lokaler för till exempel utbildning, vård och fritid.

Brinovas, genom förvärv och utveckling, växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 2 200 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 137 000 kvadratmeter samhällsfastigheter. Den del av portföljen som är kategoriserad som kommersiella lokaler består huvudsakligen av lokaler belägna i bolagets bostadshus och samhällsfastigheter.

Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, digitalisering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och utveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö, Helsingborg och Kristianstad, kan Brinova snabbt vara på plats. Förvaltningsenheter skall finnas maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter.

Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattareshov behov ger dessutom ett bättre underlag för förvärv, utveckling, en förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen.

En aktiv samhällsaktör

Som en aktiv samhällsaktör har Brinova goda kunskaper om de demografiska förutsättningarna som kommuner har att hantera idag och i framtiden. Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer, trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning och ändamålsenliga samhällsfastigheter. Brinova arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.





”Trygghetsskapande åtgärder och ett aktivt deltagande för att skapa levande kvarter är en viktig del av vårt förvaltningsarbete.

Frida Carlsson, regionchef Väst.

Garvaren 17, Eslöv.



Som en del i Brinovas strategi att omvandla kontor till attraktiva hyresbostäder har kontorsytor i Garvaren 17 i Eslöv under året omvandlats till attraktiva lägenheter med bra planlösning. En viktig del i arbetet har varit att lösa utrymning och anpassa installationer så att minsta möjliga störningar drabbade övriga hyresgäster.

Ett aktivt trygghetsskapande arbete har också skett under året. I samarbete med kommunens fältgrupp gjordes en trygghetsvandring på utvalda platser som utmynnade i en åtgärdsplan med bland annat förbättrad belysning på lekplatser och vissa promenadstråk och anpassning av buskar och träd för att göra ytor mer öppna.

I Eslöv sitter Brinova även med i en samverkansgrupp, ”Örat mot marken”, för brottsförebyggande arbete. I gruppen deltar bland annat kommunen, polis, räddningstjänst och bevakningsbolag.

Karl XV 17, Landskrona.



Brinova är en aktiv aktör i Landskronas stadsutveckling, där affärliv och puls förenas med attraktiva boendeformer.

Under 2020 har Brinova påbörjat omvandlingen av kontorslokaler i fastigheten Karl XV 17 till attraktiva hyresbostäder för de mindre hushållen. Totalt 7 lägenheter om 1 eller 2 rum och kök skapas kring en härlig innergård med en pergola. Bostäderna är optimalt planerade på mellan 35 och dryga 60 kvadratmeter. Alla lägenheter håller hög standard med moderna material och tvättmaskin/torktumlare i alla badrum. Hiss och närhet till miljörum och parkeringsplats är andra fördelar. Fastigheten är belägen mitt i centrala Landskrona.



” Brinova arbetar målmedvetet och aktivt för att utveckla och förtäta i våra befintliga bestånd. I Karlskrona och kransorterna runt om har vi under året skapat flera utvecklingsmöjligheter som stärker vår närvaro och ger en effektiv förvaltning.

Martin Wallin, regionchef Öst.

Mjövik 2:36, Karlskrona.



Förtätning Mjövik 2:36. I attraktiva Nättraby, utanför Karlskrona, utvecklar Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad 12 hyresbostäder inom befintligt fastighet. Det är det första projektet som uppförs genom samarbetet med Eksjöhus Bostad. Till midsommar är det inflyttningsklart. Projektet är ett utmärkt exempel på en genomtänkt förtätning där Brinova får full utväxling i förvaltningen med befintliga resurser. Utvecklingen fortsätter under 2021 med liknande projekt både i Rödeby och Jämsjö, utanför Karlskrona, där Brinova förtätar befintliga fastigheter.

Sjöhem 4, Kristianstad.



Ett ytterligare bra exempel på aktiv utveckling genom förtätning av befintliga fastigheter är Sjöhem 4 i Kristianstad. Här har Brinova under året färdigställt ett förrådshotell, Bolagret, i en sedan länge tomställd källare där det nu finns 160 förråd. Behovet och intresset för extra förråd ökar hela tiden. Här har Brinova skapat ett koncept för att underlätta för sina hyresgäster, ett enkelt och tryggt sätt att förvara, och som även innefattar tillgång till släp och emballage.

Det attraktiva läget på Sjöhem har också gjort att Brinova ökat uthyrningen av lokaler under året. Nya gröna avtal är skrivna med Kristianstad Kommun, Trafikverket och Region Skåne.

Andel av kontraktsvärde – största hyresgästerna			
	%	Kr	Antal kontrakt
Region Skåne	5	20 278 957	16
Karlskrona Kommun	5	20 243 381	12
Landskrona Stad	5	18 842 119	7
Sparbanken Skåne AB	4	16 508 454	8
Malmö Stad	4	14 962 161	17
Eslövs kommun	3	13 748 856	14
Försäkringskassan	3	12 003 070	5
Attendo Sverige AB	2	8 408 513	1
Trafikverket	2	7 554 625	3
Svedala Kommun	1	5 335 671	3
	34	137 885 807	86

Nöjda hyresgäster

Brinovas egna projektutveckling ger bolaget de bästa möjligheterna att leverera attraktiva lösningar för hyresgästerna. Den egna förvaltningen gör att Brinova kan underlätta för hyresgästerna genom att snabbt vara på plats för att avhjälpa brister och svara på frågor för att öka hyresgästernas trivsel. Utöver kontinuerlig dialog med våra hyresgäster följer och mäter Brinova noggrant vad hyresgästerna tycker om sina bostäder och lokaler samt inte minst om Brinova som hyresvärd. Under våren 2020 genomfördes Brinovas andra NKI (Nöjd Kund Index)-undersökning för hyresbostäder som glädjande visade att det samlade betyget blev 4,1 (av 5), en förbättring från 3,8. Hela 84 procent av de som hyr en bostad av Brinova är nöjda med sitt boende. Undersökningen har också gett värdefull återkoppling på hur verksamheten kan förbättras. I en NKI-undersökning specifikt för samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter som genomfördes under våren 2019 framgick att cirka 80 procent av dessa är övergripande nöjda med sin lokal, med vår fastighetsskötsel och anser Brinova lyhörda och intresserade av deras verksamhet. De två undersökningarna genomförs omväxlande vartannat år.

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 vårt digitaliserade fastighetssystem kring underhåll och besiktning en ytterligare effektivisering.

Digitalisering ger ökad kontroll och service

Brinova har de senaste åren infört ett digitaliserat gemensamt fastighetssystem med en rad moduler. Felanmälan, teknisk förvaltning med digitala arbetsordrar, delar av underhållsarbetet, systematiskt brandskydd och digitaliserade ronderingar som ger bättre kontroll är olika funktioner i fastighetssystemet som implementerats i förvaltningsorganisationen. Ekonomisk förvaltning, med en modul som säkerställer att intäkter och kostnader matchas är ett annat exempel. Under 2020 har besiktningsarbetet vid hyresgästbyten digitaliserats.

För en ökad service till hyresgästerna utvecklas kontinuerligt Brinovas mobil-app 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, vilket underlättat och skapat säkra rutiner under gångna årets pandemi.

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 som 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 Brinovas hållbarhetsarbete på sidorna 30-41.

Ett attraktivt koncept med tydliga mål

Brinovas vision är att vara södra Sveriges självklara fastighetsaktör för hyresbostäder och samhällsfastigheter i 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 hyresbostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

Finansiella mål

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

Operativa mål

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

Strategier

De viktigaste principerna för att långsiktigt utveckla verksamheten.

TILLVÄXT

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

Utfall 2020: Fastighetsportföljens värde ökade under 2020 med 40 procent till cirka 6,1 Mdkr. Det är i nivå med tillväxtmålet i planeringsperioden 2019-2021.

MÅL

Projektutveckling

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



Tillväxt skapar stordriftsfördelar

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



Kapaciteter att verkställa strategier och förverkliga mål

Omfattande erfarenhet inom fastighetsutveckling och förvaltning i styrelse, ledning och hos medarbetare.

Processer för en effektiv förvaltning, värdeskapande förvärv och en aktiv förädling och nybyggnationer.

En 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.

RESULTAT

Räntetäckningsgrad

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

Utfall 2020: Räntetäckningsgraden ligger över målet och uppgick till 3,1 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.

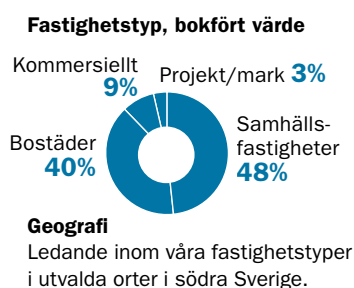
Utfall 2020: Avkastning på det egna kapitalet uppgick till 9,2 procent vilket överträffar målet.

FINANSIELL STABILITET

Soliditet

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

Utfall 2020: Soliditeten som uppgick till 31,6 procent låg över målet.



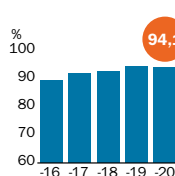
MÅL
NKI
4 av 5

Utfall

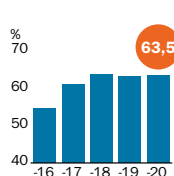
Hyresgäster, lokaler:
4,1 av 5, 2019

Hyresgäster, bostäder:
4,1 av 5, 2020

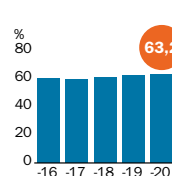
MÅL
Uthyrningsgrad
>90%



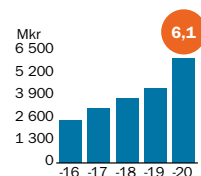
MÅL
Överskottsgrad
>60%



MÅL
Belåningsgrad,
långsiktigt
<65%



MÅL
Utdelning
>30%
Efterställt tillväxt
om 6,6 mdkr



Fokus på fastighetstyp och geografi

Brinovas fastigheter består främst av bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är koncentrerad till orter med växande befolkning i södra Sverige. Orter med goda kommunikationer till större befolkningscentra. Där arbetstillfällen ges och där människor kan bo bättre 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.

Finansiell stabilitet

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

VD Per Johansson samt vice VD och hållbarhetsansvarig Malin Rosén:

Hållbarhetsansvar med helhetsperspektiv

Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällsaktör. Brinova ska vara en attraktiv part för både hyresgäster och samhällsaktörer, där hållbarhetsfrågan är en viktig fråga. Under året har därför ett väl förankrat projekt pågått med att uppdatera och förstärka vårt hållbarhetsarbete och tydliggöra våra målsättningar. Störst påverkan skapar vi genom att hålla låga energiuttag i våra fastigheter, bygga miljövänligt, samt vara proaktiv med att skapa trygga och inkluderande bostadsområden.

Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i vår verksamhet som vi ser som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de

risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel i arbetet med att söka markanvisningar och i samverkan med kommuner kring utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga och levande boendemiljöer.

Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som vi avser revidera årligen i takt med att nya insikter eller frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.

Ramverket är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål under Agenda 2030 och fokuserat på de ekonomiska, sociala och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar:



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 våra partners ska ta för affäret, 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.



Fredliga och inkluderande samhällen

Ett av delmålen inom målet "Fredliga och inkluderande samhällen" handlar om att väsentligt minska alla former av korruption och mutor. Vår affäretik är väl beskriven i vår uppförandekod och något vi utbildar i och följer upp årligen.

Brinovas ramverk för hållbarhet – fyra tydliga fokusområden

Brinovas ramverk för hållbarhet har delats in i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare.

Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Till varje fokusområde finns väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade. För att hållbarhet alltid ska vara högt på agendan har vi en styrningsstruktur som underlättar ett tydligt ägandeskap för delarna i varje fokusområde.

Lönsam och ansvarsfull verksamhet

Basen är en stabil ekonomi och en lönsam verksamhet som skapar möjligheter till hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens)
- Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Läs mer på sidorna 36-37.



Det trygga samhället

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.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet
- Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå
- Hållbar stads- och fastighetsutveckling

Läs mer på sidorna 38-40.



Engagerade medarbetare

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Personlig utveckling och delaktighet samt en kompetent organisation
- God arbetsmiljö

Läs mer på sidorna 34-35.



Den framtida miljön

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.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- CO₂-avtryck över tid
- Aktsam hantering av naturresurser

Läs mer på sidorna 32-33.





Miljöansvaret är centralt i Brinovas verksamhet

Ansvar för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vårt ramverk för hållbarhet har ett antal hållbarhetsmål skärpts och tre prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar vid nyproduktion.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Energieffektivitet  	- Alla nya fastigheter ska uppföras i nivå med Green Building eller motsvarande. - Kommunicera uppnådda energimål. - Vid nytecknande av hyresavtal ska Gröna Hyresavtal alltid erbjudas. - Belysning konverteras till LED och närvarostyrd. - Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans.	- Energiförbrukning ska uppgå till max 95 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2025. - En befintlig fastighet per år certifieras enligt Green Building eller motsvarande.
CO₂-avtryck över tid  	- CO₂-förbrukning ska kommuniceras. - Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik. - Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt. - All upphandlad el skall vara förnybar (grön). - Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.	25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026. - Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning ska uppgå till 100 procent. - Noll nettoavtryck CO₂ till år 2045.
Aktsam hantering av naturresurser 	- Erbjuda bra källsortering. - Minska vattenförbrukningen.	- Bygga hus med en beräknad livslängd om minst 100 år. - Minska vattenförbrukningen per kvm med 20 procent till och med 2026 (basår 2020). - Källsortering – bättre sortering.

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

Status 2020

- Energiförbrukning 96 kWh per kvadratmeter och år.
- En fastighet certifierad med Green Building.
- 3 procent av elanvändning via egenproducerad el.
- 25 procent nyproducerade fastigheter de senaste tre åren med energiklassning.
- Vattenförbrukning 838 kubik per kvadratmeter och år.



5 viktigaste energiåtgärderna 2020/2021:

1. Östra Roten 21, konvertering från luftburen värme till konventionell vattenburen i 12 lägenheter, med ytterligare 24 under 2021.
2. Nattsländan 1, installation av ny energieffektiv värmepump, samt två modulerande gaspannor inklusive ny styr och reglering.
3. Sadeln 2, installation av ny fjärrvärmecentral i undercentral, ny energieffektiv ventilation samt total översyn av ventilationen.
4. Barsebäck 42:53, installation av ny värmepump i undercentral.
5. Fortsatt installation av styr och reglering i tre fastigheter i Landskrona möjliggör driftoptimering.

Ulf Alexandersson, energisamordnare.

Energieffektivitet ger största miljöpåverkan för Brinova

En ökad energieffektivitet är strategiskt viktigt för Brinova, för investerare och för samhället eftersom energianvändningen är Brinovas största miljöpåverkan och förbrukningen påverkar det ekonomiska resultatet utifrån driftnettot. Brinova kan direkt bidra till ökad energieffektivitet genom val av byggnadsmaterial, byggnadsmetod och investeringar i energismarta lösningar. Indirekt påverkas effektiviteten via incitament till hyresgäster med till exempel elmätare, gröna hyresavtal och information.

Brinovas långsiktiga målsättning är att minska vår el- och energiförbrukning både vid nyproduktion och förvaltning av befintligt bestånd. All energi som förbrukas ska också vara grön energi.

Redan idag gör Brinova en kontinuerlig översyn av fastigheterna.

Förvaltningsverksamheten förbättrar kylsystem, skapar lufttäta byggnader och installerar behovsstyrd belysning. Samtliga nya hyresgäster erbjuds gröna hyresavtal.

Alla nyproducerade fastigheter certifieras i nivå med Green Building eller motsvarande.

De insatser Brinova planerar att arbeta med framåt innefattar bland annat uppkopplade energisystem, certifieringar av befintliga fastigheter och solceller i alla nya projekt.

Ett minskat CO₂-avtryck över tid

Minskad CO₂-påverkan från Brinovas samlade verksamhet är viktigt för alla våra intressenter. Bolaget kan påverka direkt via transporter och investeringar (byggmaterial med funktion över tiden, solceller, val av annan förnyelsebar energi). Indirekt påverkan sker genom att erbjuda hyresgäster möjlighet att minska sitt CO₂-avtryck (till exempel genom laddstolpar, poolbilar, lånecyklar) samt ställa krav på leverantörer.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska komma från förnyelsebar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO₂-avtryck i ett 25-årigt perspektiv.

Exempel på redan genomförda insatser för minskad CO₂-påverkan är installerad solenergi på motsvarande 330 000 kWh och ett ökande antal laddstolpar för elbilar.

Framtida insatser innefattar:

- Fortsatta investeringar i solenergi och laddstolpar.
- Alla tjänste- och servicebilar ska vara drivna av förnybara drivmedel och minska miljöbelastningen.
- Hyresgäster ska kunna erbjudas poolbilar och cyklar.

Aktsam hantering av naturresurser

Med hänsyn till världens ändliga naturresurser samt de affärsmässiga fördelarna har Brinova mycket att vinna på att minimera all resursanvändning och avfall. Genom den löpande förvaltningen, projektutveckling samt investeringar kan Brinova påverka direkt och indirekt genom att påverka hyresgäster och leverantörer.

Brinovas långsiktiga mål är tydliga. Bolaget ska välja material utifrån miljöhänsyn och minimera spill och återanvända resurser genom innovativa lösningar. Andelen egenproducerad energi ska också ökas. Brinova har rutiner på plats och arbetar redan aktivt med:

- att informera om källsortering
- att digitalisera information via hyresgäst-appen
- att övertyga om övergång till autogiro
- digital fakturahantering
- digitala möten.

Framtida insatser för att spara på naturresurser innefattar:

- Individuella vattenmätare – betala uttaget.
- Digital kontraktshantering.
- Avtal om skötsel av utvändiga ytor samt lokalvård ska innehålla hållbarhetsklausuler.
- Brinova skänker 10 kr till WWF för varje hyresgäst som går över till autogiro.



Brinovas framgång bygger på engagerade medarbetare

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö. Per den 31 december hade Brinova totalt 40 medarbetare, varav 21 är män och 19 är kvinnor. Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna, som har en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, ges stora påverkansmöjligheter. Därför är deras utveckling en tydlig prioritet.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Personlig utveckling och delaktighet	- Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. - Brinova tillhandahåller förmåner som ökar trivsel och hälsa. - Brinova ger möjlighet att påverka och säkerställer korta beslutsvägar. - Medarbetarundersökningar genomförs varje år. - Brinova bedriver ett kontinuerligt och aktivt arbete med att höja kompetensen inom relevanta områden. - Specialisering med utsedd ansvarig för respektive fastighetstyp och dess utveckling.	- NMI >4,5 (5). - Uttag av friskvårdspeng >75 procent.
God arbetsmiljö	- Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. - Brinova verkar för en hälsosam och säker arbetsmiljö.	- Alla arbetsplatsolyckor följs upp. - Alla incidenter avseende diskriminering rapporteras och följs upp. - Utbildning sker löpande i regelverk, värderingar och policies. - En jämställd könsmässig fördelning.

Brinovas lokala värdeord, EPA

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.

Status 2020

- NMI: 4,3 av 5,0.
- Uttag av friskvårdspeng: 36 procent.
- Antal arbetsplatsolyckor: 1 stycken.
- Antal rapporterade incidenter avseende diskriminering: 0 stycken.
- Företagsgemensamma utbildningar: 4 stycken.
- Könsmässig fördelning: 53 procent män och 47 procent kvinnor.



Personlig utveckling och delaktighet i en kompetent organisation

Brinovas utveckling är beroende av ett sunt ledarskap och en personalutveckling där medarbetarna engageras, känner sig delaktiga och stolta och att de kan påverka bolaget. Brinovas samarbetspartners (kommuner mm) förutsätter att bolaget har de mest lämpade medarbetarna och organisation för att bedriva sin verksamhet långsiktigt.

Brinova ska vara ett attraktivt och självklart val av arbetsgivare. Utvecklingsmöjligheter ska medföra att medarbetare väljer att stanna kvar. Brinova påverkar detta genom att möjliggöra för medarbetare att utvecklas och har system för att säkerställa att all personal har relevant utbildning och kunskap inom sitt ansvarsområde.

Brinova har de senaste åren satt samman en betydande verktygslåda för att främja medarbetarnas utveckling och trivsel. Brinova Business School är ett bra exempel där kompetens- och kunskapsutveckling samlas och kurser och utbildningar inom affärsmannaskap, förvaltning, arbetsmiljö och krishantering genomförs. Etablerade rutiner och styrdokument för utvecklingsplaner vid medarbetarsamtal är ett annat exempel.

Nya initiativ som planeras införas är bland annat nya hjälpmedel vid medarbetarsamtal. Brinova avser också utveckla konceptet Brinova Kompis vidare, se sidan 38. Inom Brinova ska fler tvärgrupper inom specifika frågor kunna bildas liksom tvärgrupper mellan kontor, yrkesroller och

befattningar. Avsikten är också att införa en utbildningspeng som är direkt kopplad till varje medarbetare, att avropas i samråd med närmaste chef.

För att främja hälsa och aktivt liv övervägs också att införa förmånscykel till medarbetarna.

En god arbetsmiljö

En långsiktig personalpolitik såväl internt som hos leverantörer bygger på friska medarbetare samt en arbetsmiljö som kännetecknas av jämställdhet och mångfald där medarbetare trivs.

Brinova säkerställer en miljö som är trygg, respektfull, jämställd och inkluderande där hänsyn tas till att en bra arbetsmiljö skapas av mångfald. Det övergripande målet är att Brinova som arbetsplats är en säker arbetsmiljö.

Rutiner och metoder för en god arbetsmiljö som redan finns på plats innefattar en årlig medarbetarundersökning, utökad företagshälsovård, sjuk-, vård-, och olycksfallsförsäkring för samtliga anställda, maximal friskvårdspeng, massage en gång i månaden på arbetstid och en utarbetad plan för utbildning i arbetsmiljö. Ett visuellblåarsystem finns också etablerat.

Kommande års vidareutveckling inom området god arbetsmiljö inkluderar att utveckla rutiner kring on- och offboarding och att skapa ytterligare incitament kring friskvård utöver friskvårdspeng.



En lönsam och ansvarsfull verksamhet

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. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens)	- All verksamhet präglas av etik, god kontroll och transparens. - Väl genomarbetad och implementerad uppförandekod.	- Noll incidenter avseende korruption. - Utbildning för alla nyanställda i uppförandekoden och affärsetik. - Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda. - Alla underleverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod.
Stabila finanser/ ekonomiskt resultat 	- Ramavtal och kapitalbindningstid överstigande 2 år samt säkra kassaflödet genom räntebildning av 50 procent av lånestocken. - När tillväxtmålet är uppfyllt, dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. - Finansiella mål i form av fastighetsvärde, räntetäckningsgrad, avkastning på eget kapital, soliditet samt belåningsgrad. - Strukturerade underhållsplaner med prioriterat underhåll i förebyggande syfte.	- Fastighetsvärde överstigande 6,6 Mdkr. - Räntetäckningsgrad >1,75 ggr. - Avkastning eget kapital, riskfri ränta + 7 procent. - Soliditet >30 procent. - Belåningsgrad <65 procent.

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.

Status 2020

- 0 incidenter avseende korruption.
- 100 procent utbildning i uppförandekod och affärsetik gällande nyanställda.
- Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda genomförd.
- Samtliga nya leverantörer har fått uppförandekoden som bilaga.
- Samtliga finansiella nyckeltal ligger i linje med affärsplanen.

Ansvarsfullt agerande avseende affärsetik, anti-korruption, transparens

Hyresgäster, leverantörer, medarbetare och investerare förutsätter att Brinova och bolagets partners agerar etiskt oklanderligt. För alla intressenter är det väsentligt att Brinova har ett högt förtroende i samhället.

Brinova säkerställer det förtroendet genom högt ställda krav och samtliga medarbetares ansvarsfulla agerande.

Brinova ska vara en långsiktig, självklar och tydlig aktör med högt förtroende och tydlig informationsgivning.

Viktiga åtgärder för att säkerställa ett ansvarsfullt agerande är en årlig genomgång av uppförandekod med alla Brinovas medarbetare. För alla nyanställda genomförs en grundlig introduktion till Brinovas värdegrund, uppförandekod och viktigaste policyer.

Ytterligare åtgärder som planeras är att alla nyanställda ska underteckna uppförandekoden vid tecknandet av anställningskontraktet liksom att alla underleverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod.

Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Brinovas långsiktiga lönsamhet och finansiella stabilitet är grundläggande för medarbetare, aktieägare, långivare, hyresgäster, lokalsamhällen och leverantörer.

Vägen dit går via en sund affärsverksamhet där Brinova hanterar risker och säkerställer ansvar i värdekedjan.

Målet är att ge aktieägarna en långsiktig substansvärde-tillväxt, att öka förvaltningsresultatet genom ansvarsfull och aktiv förvaltning samt projekthantering och att säkerställa trygg, stabil och grön finansiering.

Brinova arbetar proaktivt med ett grundligt budgetarbete och en långsiktig underhållsplanering.

Viktiga delar i Brinovas ekonomiska arbete innefattar resultatuppföljning, nyckeltalsuppföljning och ett proaktivt arbete att säkra finansieringsalternativ. Årligen genomförs också en översyn av rutiner och policys.

Framtida planer för att ytterligare förbättra lönsamhet och finansiell stabilitet innefattar:

- Implementering av ronderingsrutiner för ett mer proaktivt underhålls- och reparationsarbete.
- Detaljerade och längre underhållsplaner för respektive fastighet.
- Gröna energiupphandlingar.
- Ökad andel grön finansiering.



I Hammar, Kristianstad, har fastigheterna miljöcertificerats. Här har också Brinova investerat i solcellsanläggningar i området som tillför cirka 28 000 kWh per år och laddstolpar för laddning av elbilar.



Brinova är en aktör som bidrar till det trygga samhället

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

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet 	- Tillgängliga lokalkontor med hög servicenivå. - Kontinuerligt strukturerade möten med lokalhyresgäster med lyhördhet för verksamhetsbehov eller önskemål att utveckla verksamheten. - Fördjupning av digitaliseringsarbetet. - Synlighet och närvaro i våra fastighetsområden. - Dialog med kommun och region. - Proaktivitet i lokala nätverk. - Trygghetscertifiera fastigheter där behov finns. - Väl implementerad krisplan. - Ett socialt ansvar genom stöttning av främst ungdomsverksamhet.	Nöjd kund-undersökning genomförs vartannat år för bostadshyresgäster och vartannat år för kommersiella hyresgäster. Betyg ska uppgå till >4,5 av 5,0.
Bostäder och samhällsfastigheter med ansvarsfull hyresnivå 	- Brinova standard som baseras på långsiktig förvaltning och optimerar värdekedjan. - Utvecklat koncepttänk i samarbete med leverantörer.	- Minst 300 nya hyresrätter per år. - Omflyttning lägre än 15 procent. - Antal renoverade hyresbostäder ska årligen uppgå till minst 10 procent av det äldre beståndet.
Hållbar stads- och fastighetsutveckling 	- Projektutveckling som är initierad, beställd, ledd och kvalitetssäkrad inom egen organisation. - Alternativa energilösningar. - Skapa förutsättningar för positiva utemiljöer för lek och idrott.	- Minst ett sponsoravtal av ungdomsaktivitet per lokalkontor. - Brinova Kompis ska ha maximal utdelning. - Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.

Brinova kompis

Brinova har under året startat ett välgörenhetsprojekt, Brinova Kompis, som har till syfte att engagera våra medarbetare att göra gott i närområdet. Alla medarbetare ges möjlighet att när som helst fånga upp och ge ett stöd till vem som helst där ett behov kan identifieras. Brinova Kompis kommittén beslutar sedan om ansökan ska beviljas.

Status 2020

- NKI 4,1 av 5,0.
- 103 antal hyresrätter har producerats under 2020.
- 18 procent i omflyttning i bostadsbeståndet under året.
- 17 stycken renoverade hyresbostäder av det äldre beståndet.
- Minst ett sponsoravtal avseende ungdomsaktivitet har tecknats per lokalkontor.
- Utdelning Brinova kompis som startade sent under 2020 uppgick till 6 procent.
- 10 stycken laddstolpar sattes upp.



Rätt utomhusmiljö skapar trygga kvarter.

Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet

För hyresgäster, samhället och medarbetare är det avgörande att Brinovas bestånd präglas av trygghet och delaktighet. Ett trygghetscertifierat bestånd ger direkt en positiv lönsamhets-effekt.

Brinova påverkar möjligheterna att skapa trygghet direkt genom investeringar i säkerhet och en hög tillgänglighet och service och indirekt genom samarbete med andra samhällsfunktioner, lokalsamhällen.

Brinovas långsiktiga målsättning är att fastighetsbeståndet ska karaktäriseras av hög säkerhet och tillgänglighet både i byggnaderna och i utemiljön.

Bolaget har redan ett antal rutiner och arbetssätt som skall främja tillgänglighet och trygghet. Enkla kontaktvägar mellan hyresgäster och Brinova och en ökad delaktighet via regelbundna möten är ett verktyg. Brinova arbetar också aktivt för att skapa och underhålla attraktiva utemiljöer kring sina fastigheter och skyddsronderingar genomförs varje år.

För att ytterligare öka trygghet och säkerhet genomförs ett systematiskt brandskyddsarbete liksom utbildning av personal i hjärt/lungräddning (HLR). En uppskattad insats är de sommarjobb som Brinova erbjuder ungdomar eller de som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden och som bor i bolagets fastigheter. Trygghetsarbete för de närmaste åren innefattar bland annat att:

- Trygghetscertifiera fastigheter.
- Regelbundet utbilda all personal i HLR och fastighets-ägarnas ansvar.
- Genomföra nöjd kundundersökning med hyresgäster enligt schema.
- Kontinuerliga hyresgästmöten med fokus på brandsäkerhet och trivselfaktorer.
- Säkra låssystem.
- Utrusta alla driftbilar med hjärtstartare.

Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå

Samhället behöver fler hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och fastigheter för olika samhällsfunktioner. För Brinova är det av affärsmässig vikt att erbjuda hyresrätter och lokaler till hyresnivåer som bidrar till låg omflyttning och långsiktiga samarbeten.

Brinova påverkar rimliga hyresnivåer direkt genom att investera, utveckla och erbjuda privatpersoner, kommuner och myndigheter hyresrätter och lokaler.

Det långsiktiga målet är att Brinova ska erbjuda hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och vara den självklara aktören för utveckling av samhällsfastigheter.

Brinova är en ledande aktör i regionen som utvecklar hyresrätter och samhällsfastigheter. Tydliga rutiner finns för att vid beslut om renoveringar ta hänsyn till ny hyresnivå och miljöaspekten.

Rutinmässigt görs också en kartläggning av enskilda orters hyresnivåer och analys av samband mellan hyresnivå och omflyttning för att nå rätt hyresnivåer.

Framtida insatser innefattar att utveckla renoveringsmodellen ytterligare samt att vara än mer proaktiva gentemot region och kommun.

Hållbar stads- och fastighetsutveckling

För samhället är det avgörande att tillgänglig infrastruktur och befintligt utbyggda markområden utnyttjas maximalt för stadsutvecklingen. Kommuner och boende efterfrågar en fungerande stadsutveckling med sociala funktioner och närhet till transporter.

Bolaget har en direkt påverkan i projektutvecklingen via förtätning på orter med närhet till kommunikationer, samt medverkan i sociala initiativ och indirekt via samtal med kommuner och samarbetspartners.

Brinova vill vara kommunens, regionens och andra samhällsaktörers självklara partner för samhällsutveckling.

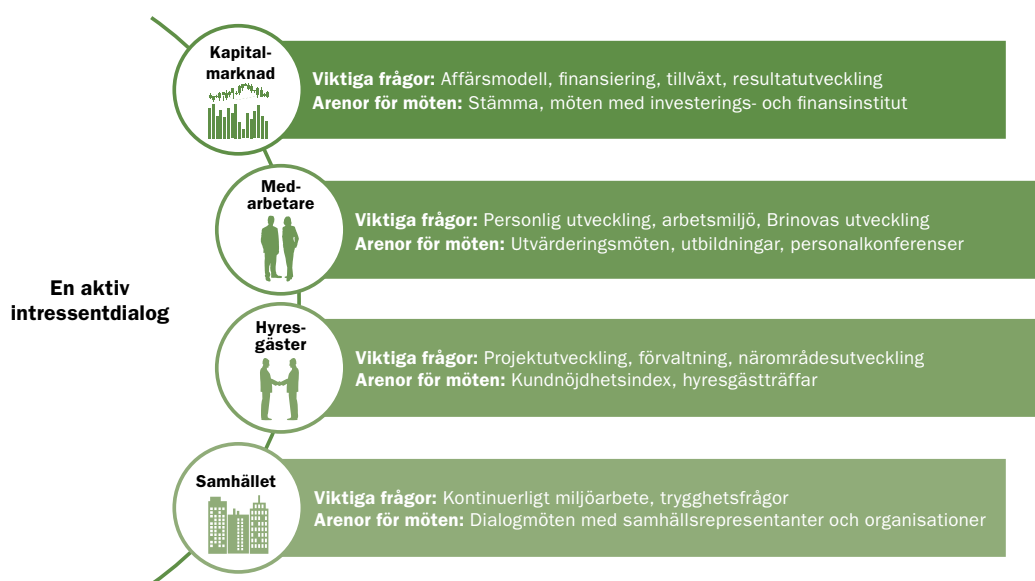
För att främja hållbar stads- och fastighetsutveckling gör Brinova redan idag ett antal insatser. Ett viktigt inslag är de samarbeten med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar som Brinova har på sina orter. Brinova Kompis som är ett direkt stöd till hyresgäster eller lokala föreningar vid behov som identifieras av medarbetare och samarbetet med Skåne stadsmission samt Faktum är aktuella exempel. Infrastruktur för laddstolpar vid fastigheter och utvändiga kvaliteter vid våra fastigheter som inbjuder till umgänge till exempel utegym och grillplatser är andra exempel på insatser liksom hur Brinova implementerar förnybara energikällor.

Ett viktigt koncept är Brinovastaden, ett helhetskoncept för boende och samhällsservice som bolaget löpande arbetar med.

BRINOVAS VIKTIGASTE POLICYER OCH STYRDOKUMENT

Policyer och styrdokument	Delegerat Brinova	Beslut kring policy
Den framtida miljön		
• Miljö- och hållbarhetspolicy • Energicertifieringar av byggnader • Energiledningssystem • Certifieringar • Rese- och bilpolicy	• Energisamordnare • Projektutvecklingschef • Regionchef	• Koncernledning
Ansvarsfull och lönsam verksamhet		
• Brinova uppförandekod • Brinovas kommunikations- och insiderpolicy • Brinovas policy för offentliga affärer • Brinova policy för behandling av personuppgifter • Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion • Finanspolicy, Ekonomihandbok, Budget	• Företagsledningen • Koncernledningen	• Styrelse • Bolagsstämma
Aktiva medarbetare		
• Medarbetarsamtal, utvecklingsplan, uppföljning • Utbildningskartläggning med plan • Policy mot kränkande särbehandling • Policy mot trakasserier • Arbetsmiljöpolicy • Policy för mångfald, jämställdhet och likabehandling	• Koncernledningen	• Koncernledning
Det trygga samhället		
• Förvaltningspolicy • Brinova-standard vid nyproduktion • Affärsplan	• Företagsledningen • Koncernledningen	• Koncernledning • Styrelse

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





Vår egna förvaltning fyller många funktioner. Med ett strukturerat ramverk och tydliga mål kan vi kontinuerligt förbättra våra nyckeltal för hållbarhet kring till exempel miljöfrågor och energieffektiviseringar. Men en egen förvaltning med personliga kontakter mellan Brinovas personal och hyresgäster skapar också trygghet och en känsla av samhörighet.

Förvaltningsberättelse



Oxievång 2, 3, 6, 7, Oxie centrum.

Oxie centrum 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 livsmedelsbutik, apotek som är nyrenoverade. En vårdcentral och Folketandvården finns på plats. Här finns också två LSS-boenden 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 2020. Årsredovisningen är i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 6 048,1 Mkr (4 321,3) fördelat på 111 fastigheter och tomt-rätter (84). Bolagets B-aktier handlas på Mid Cap, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B).

Brinova skapar 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 6,6 Mdkr före utgången av 2021.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

För 2020 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 9,2 procent (12,1), soliditet på 31,6 procent (33,4) och en räntetäckningsgrad på 3,1 ggr (3,0).

Koncernen bestod per 31 december av 107 aktiebolag (73), 1 handelsbolag (1) och 1 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en fastighet som ägs av moderbolaget.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Brinovas årsredovisning på sidorna 97-99.

Moderbolag och organisation

Verksamheten i moderbolaget utgörs främst av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 30,7 Mkr (27,6). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 54,8 Mkr (116,2). Likvida medel uppgick till 67,2 Mkr (99,7) och det egna kapitalet uppgick till 1 470,5 Mkr (1 105,2). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på

affärsmässiga villkor. Brinovas operativa organisation består av förvaltningsorganisationen.

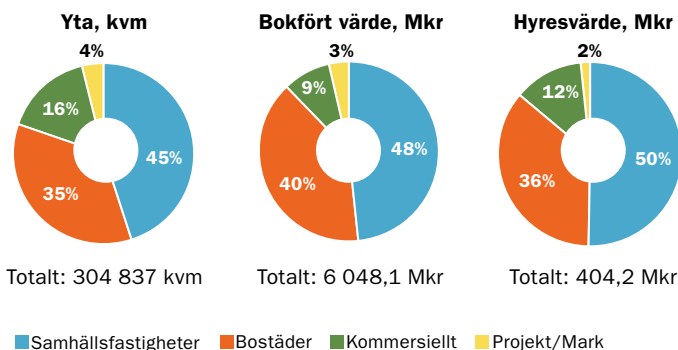
Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i två regioner för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Förvaltning sker med egen personal kompletterat med köpta tjänster lokalt.

Sedan årsskiftet finns en funktion inom koncernen för projektutveckling som stöd för regionerna.

På huvudkontoret finns funktioner som ekonomi, finans, IT, IR, analys, transaktion, hållbarhet 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 40 (32), varav 21 män (18) och 19 kvinnor (14).

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare 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 104 samt not 9 i denna årsredovisning.



Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 111 förvaltningsfastigheter (84) om totalt 304 837 kvadratmeter (240 148), till ett värde av 6 048,1 Mkr (4 321,3). Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige.

Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett mindre inslag av kommersiella fastigheter.

Det totala hyresvärdet uppgick till 404,2 Mkr (313,2) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 380,5 Mkr (295,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,1 procent (94,3). Samtliga bostäder är uthyrda.

➤ Läs mer på sidan 107.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för verksamhetsåret 2020 uppgick till 311,4 Mkr (280,0). Det innebär jämfört med 2019 en ökning med 31,4 Mkr (33,6), eller 11,2 procent (14,0). Ökningen kan främst hänföras till förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Kontraktssstruktur

Kontrakt skrivs för bostäder med tre månaders uppsägnings-tid. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, vilket idag innebär noll vakanser. På balansdagen uppgick vakanserna för lokaler till 5,6 procent (6,2). För samhällsfastigheter skrivs avtal på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal kopplade till KPI.

Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna

	Mkr
Region Skåne	20,3
Karlskrona Kommun	20,3
Landskrona Stad	18,8
Sparbanken Skåne AB	16,5
Malmö Stad	15,0
Eslövs kommun	13,7
Försäkringskassan	12,0
Attendo Sverige AB	8,4
Trafikverket	7,6
Svedala Kommun	5,3
	137,8

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 197,8 Mkr (176,7) vilket ger en överskottsgrad om 63,5 procent (63,1). Bolaget överträffar därmed det långsiktiga målet att visa en överskottsgrad överstigande 60 procent. Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 116,4 Mkr (104,5). 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 120,8 Mkr (105,0). Jämfört med 2019 ökade förvaltningsresultatet med 15 procent.

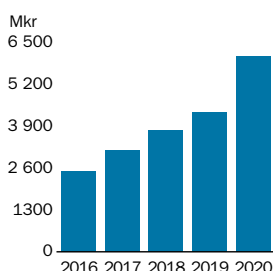
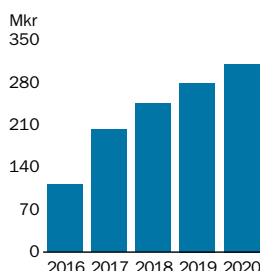
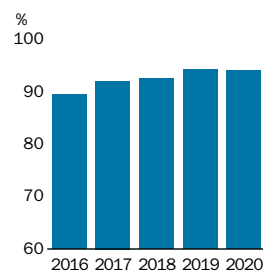
De finansiella kostnaderna om 57,2 Mkr (53,8) har som en följd av ökad belåning i samband med förvärv ökat. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswappar som tecknats.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 160,5 Mkr (171,4). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 110,2 Mkr (134,8) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, förvärv, förändrade direktavkastningskrav och färdigställda projekt. Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till -0,4 Mkr (-0,1). I totalresultatet ingick också orealiserade värdeförändringar på derivat med -21,0 Mkr (-19,7). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Fastighetsbeståndets utveckling**Försäljning**

Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde skedde den 26 juni 2020.

Fastighetsbeståndets utveckling**Hyresintäkter****Uthyrningsgrad**



Förvärv

Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under tredje kvartalet 2021.

Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdikt 10 tecknades och tillträdades i juni. Fastigheten, ett till Lunds kommun fullt uthyrt LSS-boende förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades samt tillträde skedde till en bostadsfastighet och ett LSS-boende i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 42 Mkr.

Avtal om förvärv av bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum med ett underliggande fastighetsvärde om 475 Mkr tecknades. Tillträde skedde den 30 september 2020.

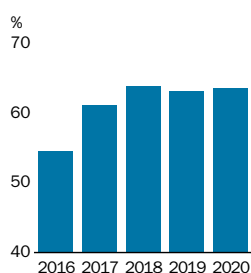
I oktober tillträdades projektfastigheten Karlskrona, Skeppsbrokajen 4. På fastigheten, som förvärvades för 2,6 Mkr, planeras att uppföra en byggnad om cirka 1 450 kvm LOA i 3 våningar.

Brinova tecknade avtal om förvärv av projektfastigheten Bromölla Lugnet 9, som tillträdades i december 2020. Fastigheten består idag av ett omsorgsboende, som kommer vara i drift till ett nytt står klart på samma fastigheter, preliminärt i juni 2022. I etapp två kommer byggnaden som inrymmer det befintliga omsorgsboendet konverteras till ett 20-tal hyresbostäder. Fastigheten förvärvades för 15 Mkr.

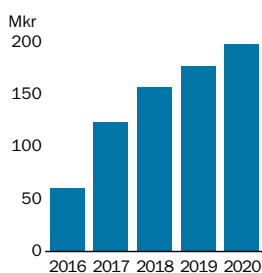
I december 2020 tecknades avtal om förvärv av 13 samhällsfastigheter i södra Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 761 Mkr, varav 23 Mkr avsåg en tilläggsköpskilling som fastställdes under februari 2021. Fastigheterna är belägna i södra Sverige. Transaktionen skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 761 Mkr. Brinovas förvärv gjordes som en del av Norama Real Estate AB:s avveckling av sitt fastighetsbestånd omfattande totalt 49 fastigheter. De fastigheter som inte Brinova förvärvade, förvärvades av Swedish Logistic Property AB samt ett av mellan Brinova och Swedish Logistic Property AB med lika delar gemensamt ägt bolag ("JV-bolaget"), som därefter såldes. Tillträde skedde den 30 december 2020.

➤ Läs mer om Brinovas förvärv på sidan 22-23.

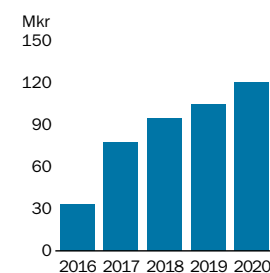
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	4 321,3
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	1 503,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	135,0
Försäljningar	-22,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	110,2
Summa	6 048,1



Sjollen 13, Helsingborg.

Investeringar

Under 2020 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 135,0 Mkr jämfört med 145,1 Mkr samma period 2019, varav större delen avser nybyggnation av bostäder i Jämfjö, förskola i Trelleborg, vårdcentral i Bara samt hyresbostäder och förskola i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2020 uppgick till 110,2 Mkr (134,8) på grund av effekter av nyuthyrningar, förvärv, förändrade direktavkastningskrav 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.

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 30-41.

Förväntad framtida utveckling

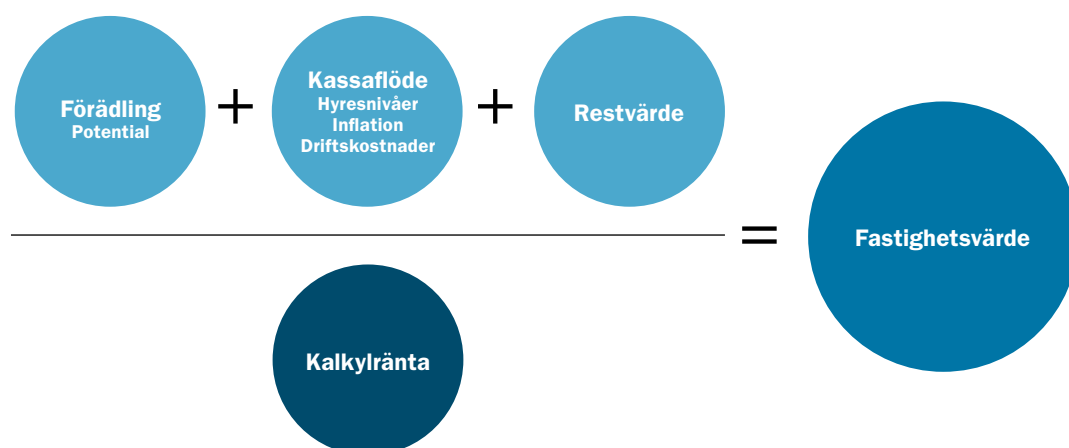
Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna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

Under året har en närståendetransaktion genomförts i form av en tilläggsköpeskilling till ett närstående bolag till Backahill AB om 18,2 Mkr för fastigheten Kristianstad Bajonetten 6. I årets resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,5 Mkr (0,0). En amortering på säljarrevers till Backahill AB har skett om 4,4 Mkr (0,0). Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott. Se även not 9 för ersättning till styrelse.

Väl underbyggd fastighetsvärdering skapar stabilitet

Tydliga riktlinjer 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 2020 uppgick till 110,2 Mkr (134,8), 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. Externa värderingar utförs av Newsec Advice AB. Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet går igenom med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs med ett treårsintervall 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.

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

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2020 till 6 048,1 Mkr (4 321,3), motsvarande cirka 20 000 kr per kvadratmeter (18 000). Under 2020 investerade Brinova 135,0 Mkr (145,1) 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: 10–26 år.

Årlig inflation: 1,25 % första året, 1,75 % andra året och därefter 2,0 %.

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt: Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI eller en fast uppräkningsom 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	4,5 % – 7,3 %
Samhällsfastigheter	4,8 % – 8,3 %
Kommersiella fastigheter	5,7 % – 10,1 %

Väsentliga händelser

Kv 1

Brinova genomförde en organisationsförstärkning. Stina Trimark utsågs till projektutvecklingschef, 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, Ekonomichef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.

Brinova tillträdde i januari fastigheten Landskrona Banér 8, med 16 bostadslägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr.

Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde skedde den 26 juni 2020.

Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärfvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under tredje kvartalet 2021.

Passaren 1 och Pennan 1, Skurup.



Kv 2

Brinova har, tillsammans med ett antal byggherrar, tilldelats markanvisning i Tåppets bostadsområde i Åhus i Kristianstads kommun för uppförandet av hyresbostäder. Brinova kommer att bygga totalt 48 hyreslägenheter.

Som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll konverteras cirka 2 800 kvm kontorsytor i Karlskrona, Eslöv, Kristianstad och Landskrona till bostadslägenheter.

Brinova genomförde en riktad nyemission om cirka 7,2 miljoner B-aktier och tillfördes 173,6 Mkr. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 2 maj 2019, och emissionen genomfördes till ett pris om 24 kronor per aktie, vilket vid tidpunkten var ett pris över det långsiktiga substansvärdet per aktie.

Rosmarinen 34, Helsingborg.



Ett samarbete med Eksjöhus Bostad inleddes och innefattar projektutveckling, markanvisningar, markförvärv och byggnation. En första beställning gjordes av cirka 100 hyresbostäder i Karlskrona och Åhus.

Årsstämman genomfördes och till ny styrelseledamot att efterträda Svante Paulsson valdes Lennart Mauritzson, VD och Koncernchef för Backahill AB.

Nytt ramavtal tecknades med Swedbank. Avtalet omfattar 200 Mkr och en kapitalbindningsperiod om cirka 3 år.

Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdiket 10 tecknades i juni. Fastigheten har ett LSS-boende bestående av 5 lägenheter samt personal- och allmänna ytor, är fullt uthyrd till Lunds kommun och har ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr och tillträdde omgående.

Fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 tillträdde. Fastigheten består av 77 bostadslägenheter och ett underjordiskt garage med 65 platser. Inflyttning skedde löpande under augusti och september månad.

Fastigheten Hörby Dybeck 4 frånträddes. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr.

Hyresavtal tecknades med Kristianstads kommun avseende en förskola som uppförs på fastigheten Kristianstad Bajonetten 6. Avtalet sträcker sig 25 år.

Kv 3

Avtal om förvärv tecknades samt tillträde skedde till en bostadsfastighet och ett LSS-boende i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 42 Mkr.

Affärsplanen för 2019–2021 uppdaterades där tillväxtmålet är uppjusterat till att uppgå till 6,6 Mdkr vid utgången av 2021.

Avtal om förvärv av bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum med ett underliggande fastighetsvärde om 475 Mkr tecknades. Tillträde skedde den 30 september 2020.

En riktad nyemission genomfördes om cirka 4,8 miljoner B-aktier och bolaget tillfördes cirka 142,7 Mkr. Nyemission genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 6 maj 2020, och emissionen genomfördes till ett pris om 29,50 kr per aktie.

Brinova inledde samarbete med två nya banker SEB och Handelsbanken.

Kv 4

Förvärvsavtal tecknades med Bromöllahem avseende fastigheten Lugnet 9, för ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr med tillträde 1 december 2020.

Två 25-åriga hyresavtal tecknades med Bromölla kommun avseende omsorgsboende samt lokaler för hemtjänsten som ska uppföras på fastigheten.

Nya gröna hyresavtal tecknades med Kristianstad kommun och Regions Skåne avseende lokaler för arbetsmiljöenheten och 1177 vårdguiden för fastighetsområdet Björkhem i Kristianstad.

Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Padel of Sweden för en padelhall med fyra banor i området Björkhem i Kristianstad.

Brinovas förrådshotell, Bolagret, invigdes i Kristianstad. Totalt 160 förråd med hög säkerhet och lätt tillgängliga.

Ett 8-årigt hyresavtal tecknades med Willys Hemma avseende en livsmedelsbutik som uppförs på fastigheten Bajonetten 3 i Kristianstad.

Bygglov har beviljats och projekt har byggstartats avseende uppförande av 48 hyresbostäder i Åhus samt 94 hyresbostäder i Kristianstad.

Brinova tecknade avtal om förvärv samt tillträdde projektfastigheten Karlskrona Skeppsbron 4, där en modern och klimatsmart byggnad om cirka 1 450 kvm LOA ska uppföras.

Brinova tecknade avtal om samt tillträdde 13 samhällsfastigheter i södra Sverige för ett underliggande fastighetsvärde om 761 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 30 december.

Brinova tecknade ett femårigt hyresavtal med Landskrona kommun om cirka 2 600 kvm i fastigheten Karl XV 18 i Landskrona.

Händelser efter periodens utgång

Brinovas aktie av serie B (BRIN B) flyttar till Nasdaq Stockholms segment Mid Cap den 4 januari 2021.

Avtal om förvärv har tecknats avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorp respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorp förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträde sker i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktion, förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022.



Örn 28, Ängelholm.

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 finanspolicy och fattar enskilda beslut i strategiska frågor. Finanspolicy 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 finanspolicy svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystemen är ändamålsenliga och att koncernens risk-exponering hålls inom angivna ramar. Finanspolicy 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 1 979,1 Mkr (1 508,0) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 3 820,1 Mkr (2 695,7) vilket motsvarar en soliditet om 31,6 procent (33,4). 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 kostna-

derna 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 16,3 Mkr till 121,6 Mkr (105,3).

Ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under 2020 och 2019. Periodens kassaflöde uppgick till 10,9 Mkr (59,4). Likvida medel vid årets slut uppgick till 113,5 Mkr (102,6).

Skulder till kreditinstitut

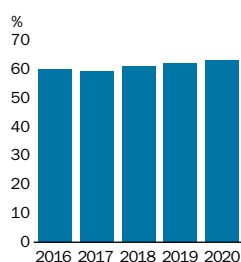
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 820,1 Mkr (2 695,7) uppdelat på lån från sju svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år (2,4). Av den totala skulden är 22 procent (12) kortfristig.

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 63,2 procent (62,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,0). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

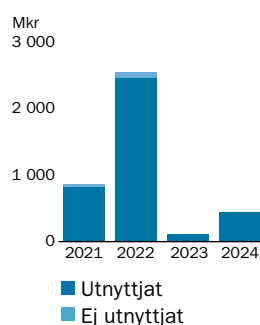
Ränterisker

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

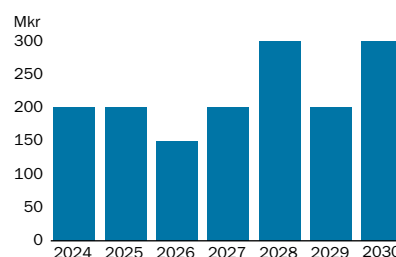
Belåningsgrad



Låneförfall



Swapförfall, slutår



Periodens värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till -21,0 Mkr (-19,7) vilket innebär att undervärdet uppgår till 51,3 Mkr (30,3). Värdeförändringen för räntederivat påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	863	813	50
1-2	2 548	2 455	94
2-3	109	109	0
3-4	443	443	0
Totalt	3 963	3 820	144

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 260	2,5	59
2-3	1	2,1	0
3-4	209	0,4	6
4-5	200	0,3	5
5-6	150	0,8	4
6-7	200	1,0	5
7-8	300	1,2	8
8-9	200	0,9	5
9-10	300	0,0	8
Totalt	3 820,1	1,8	100

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2018	2027	1,3	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2019	2027	0,8	100,0
2019	2029	0,9	200,0
2020	2030	0,0	300,0
Totalt			1 550,0



Gjutaren 15, Eslöv.

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 2020 ökade från 23,0 till 26,1 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. Den 4 januari 2021 flyttades aktien till Nasdaq Nordic Mid Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Kursutveckling och omsättning

Kursen har under 2020 minskat med cirka 10 procent från 31,60 kronor den 31 december 2019 till 28,60 kronor den 30 december 2020. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 2 414 Mkr (2 285). Som lägst handlades aktien till 17,50 kronor den 17 och 18 mars och som högst till 34,90 kronor den 9 och 10 januari samt 20 och 21 februari. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med cirka 13 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) minskade med cirka 4 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 9 939 720 B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 17 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 2020 till 337,5 Mkr (289,3). Aktiekapitalet är fördelat på 84,4 miljoner stamaktier (72,3) varav 19,2 miljoner (19,2) aktier är av Serie A som berättigar till 10 röster och 65,2 miljoner aktier (53,1) av Serie B som berättigar till en röst. Kvotvärdet per aktie är 4,00 kronor (4,00). Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

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

➤ Läs mer om aktiekapitalets utveckling på sidan 88, 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.

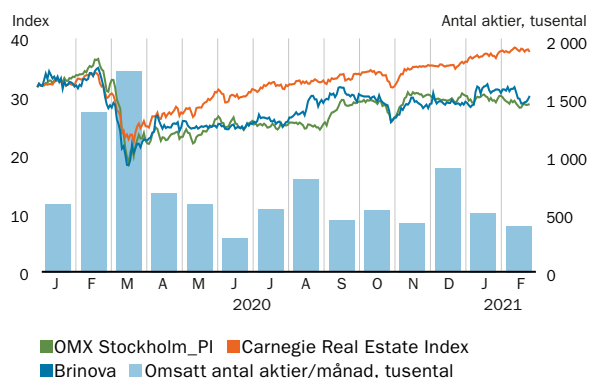
Substansvärde

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.

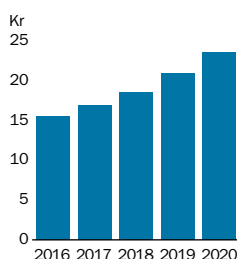
Långsiktigt substansvärde beräknas till 26,14 kr/aktie (23,04). Det motsvarar 91 procent (73) av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde		
	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	1 979,1	23,45
Återläggning		
Uppskjutna skatter	175,6	2,08
Räntederivat	51,3	0,61
Långsiktigt substansvärde	2 206,0	26,14

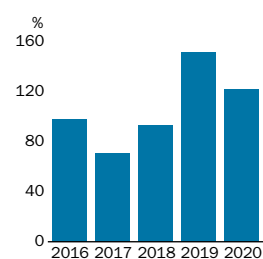
Kursutveckling



Eget kapital per aktie, kr



Börsvärde/eget kapital, %



Utdelningspolicy och utdelning

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen och ledningen stämman att ingen utdelning ska lämnas för 2020. 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 6,6 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 26 februari 2021 hade Brinova 2 830 aktieägare (2 653). Största ägare är Backahill AB med 25,6 procent (29,8) av kapitalet och 41,3 procent (43,3) av rösterna. Fastighets AB Balder var näst största ägare med 21,8 procent (25,5) av kapitalet och 33,1 procent (34,7) av rösterna. Utöver dessa två och den tredje största ägaren ER-HO Förvaltning AB med 10,8 procent (11,8) av kapitalet och 11,9 procent (12,3) av rösterna hade ingen ytterligare ägare mer än 10 procent av kapitalet och rösterna.

På avstämningsdagen uppgick det utländska ägandet till 2,2 procent (2,3). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 86,3 procent (89,2) av kapitalet med 95,5 procent (96,8) av rösterna och fysiska personer med 7,0 procent (8,6) av kapitalet med 2,3 procent (2,5) av rösterna.

Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

Aktiemarknadsinformation

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

Kalendarium

2021-04-27	Delårsrapport januari-mars 2021
2021-05-05	Årsstämma 2021
2021-07-15	Delårsrapport januari-juni 2021
2021-10-28	Delårsrapport januari-september 2021
2022-02-25	Bokslutskommuniké 2021

Ägarförhållanden per 2021-02-26

Fördelning storlek på aktieinnehavet	Antal	Andel av kapital %	Andel av röster, %
1-500	1 542	0,3	0,1
501-1 000	442	0,5	0,2
1 001-5 000	566	1,6	0,5
5 001-10 000	108	1,0	0,3
10 001-15 000	42	0,6	0,2
15 001-20 000	29	0,6	0,2
20 001-	101	95,4	98,5
Summa	2 830	100,0	100,0

10 största ägare, 2020-02-26

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	25,6	41,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	21,8	33,1
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 716	10,8	11,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		7 877	9,3	3,1
Verdipapirfond				
Odin Ejendom		3 137	3,7	1,2
SEB Nanocap		1 843	2,2	0,7
Beaclean Aktiebolag		1 672	2,0	0,7
SEB AB, Luxembourg Branch		1 228	1,5	0,5
SEB Investment Management		1 197	1,4	0,5
TASS AB		1 000	1,2	0,4
Övriga aktieägare		17 321	20,5	6,7
Summa	19 200	65 182	100,0	100,0

Data per aktie

	2020	2019	2018	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	28,60	31,60	17,30	11,95	15,30
Kursutveckling under året, %	-9,5	82,7	44,8	-21,9	-
Högst betalt under året, kr	34,90	31,60	18,00	15,40	24,10
Lägst betalt under året, kr	17,50	16,90	11,85	11,95	15,20
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,5	1,3	1,1	0,7
Resultat per aktie, kr	2,0	2,4	1,6	1,4	2,4
p/e-tal	14	13	11	9	7
Eget kapital per aktie, kr	23,50	20,85	18,48	16,87	15,51
Antal aktier vid årets slut, miljoner	84,4	72,3	72,3	72,3	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	79,1	72,3	72,3	72,3	49,5

IR-kontakt

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

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 likvärt 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.

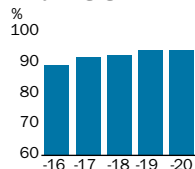
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Strategiska risker			
Bolagsförvärv Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.	Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning 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 hyressättningen. 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 lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. Brinova för en proaktiv dialog med de privata aktörerna inom vård och omsorg för att se behov och eventuell omställning. 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. Centrumhandeln är en liten del i Brinovas bestånd vilket innebär att den justering av hyror som detta leder till ger lite effekt. Brinova arbetar med att hitta alternativa användningsområden för lokaler, t ex kommunal verksamhet eller konvertering till bostäder. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån.	Hyresvärde  ■ Bostäder ■ Samhällsfastigheter ■ Kommersiellt ■ Projekt	●

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 befolkningstillväxt och sysselsättning.

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. 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 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 nio av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som mycket god. Kontraktsvärdet för dessa tio hyresgäster uppgår till 34 procent av det totala kontraktsvärdet. 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.

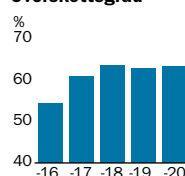
Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna

	Mkr
Region Skåne	20,3
Karlskrona Kommun	20,2
Landskrona Stad	18,8
Sparbanken Skåne AB	16,5
Malmö Stad	15,0
Eslövs kommun	13,7
Försäkringskassan	12,0
Attendo Sverige AB	8,4
Trafikverket	7,6
Svedala Kommun	5,3
Totalt	137,8

**Drift och underhåll**

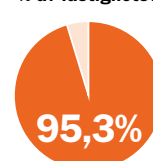
Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.

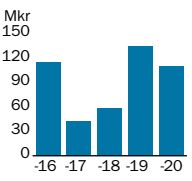
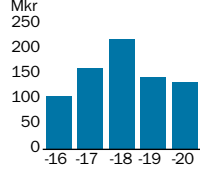
Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för renoveringar. Därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

Överskottsgrad**Tomträttsavgälder och fastighetsskatt**

En andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och 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 som ej beskattas. 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 kommer att påverka Brinovas finansiella rapporter.	Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. Förändringar inom det kommersiella beståndet påverkar marginellt då andelen är liten. 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 projektets 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. Projektstart villkoras för alla projekt utan bostadsprojekt av att hyreskontrakt påtecknats. 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 periodiskt 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 koncernledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi. I och med Brinovas tillväxt så utökas kompetensbasen och minskar konsekvenserna vid personförändringar. Årliga personalundersökningar genomförs för att tidigt fånga upp signaler som kräver åtgärder.	Per Johansson: VD sedan 2016. Han har över 25 års erfarenhet av fastigheter. Han har varit regionchef för Klövern AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB. Malin Rosén: Vice VD sedan 2018 och CFO sedan 2015. Hon har över 25 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 aktieägarers intressen.	Regler för närståendetransaktioner finns beskrivna i inköspolicyn. Regler finns även angivna i koden för Svenskt bolagsstyrning som bolaget följer.		
Bristfälliga rutiner, kontroll Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare såsom underleverantörer. Risken finns att de inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Ögentligheter 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. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2020, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.	
Effekter av oförutsedda omvärldsfaktorer Exempel på sådan faktor som påverkar hela samhället inklusive Brinova är en pandemi.	Brinova gör noggranna analyser utifrån olika riskscenarion och hur påverkan blir för bolaget. Vid behov går företaget in i stabsläge och alla chefer blir en del av en krisgrupp som arbetar utifrån bolagets krisplan.		
Oförutsedda händelser Ibland uppstår händelser såsom brand eller olyckor i fastigheterna eller på arbetsplatserna.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. En krisplan finns för att hantera olika scenarion 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.		

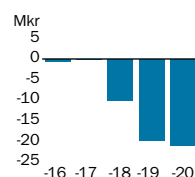
Finansiella risker

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.

Värdeförändringar derivat



Ränterisk

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

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

Ränteförfall			
År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
<1	2 260	2,5	59
2-3	1	2,1	0
3-4	209	0,4	6
4-5	200	0,3	5
5-6	150	0,8	4
6-7	200	1,0	5
7-8	300	1,2	8
8-9	200	0,9	5
9-10	300	0,0	8
Totalt	3 820	1,8	100

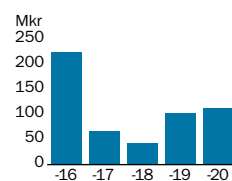
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde																								
Refinansieringsrisk Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.	Finanspolicyn reglerar 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 <table> <tr> <th>Period (år)</th><th>Avtalsvolym, Mkr</th><th>Utnyttjat, Mkr</th><th>Ej utnyttjat, Mkr</th></tr> <tr> <td>< 1</td><td>863</td><td>813</td><td>50</td></tr> <tr> <td>1-2</td><td>2 548</td><td>2 455</td><td>94</td></tr> <tr> <td>2-3</td><td>109</td><td>109</td><td>0</td></tr> <tr> <td>3-4</td><td>443</td><td>433</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>3 963</td><td>3 820</td><td>144</td></tr> </table>	Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	< 1	863	813	50	1-2	2 548	2 455	94	2-3	109	109	0	3-4	443	433	0	Totalt	3 963	3 820	144	
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr																								
< 1	863	813	50																								
1-2	2 548	2 455	94																								
2-3	109	109	0																								
3-4	443	433	0																								
Totalt	3 963	3 820	144																								

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 113,5 Mkr samt en noggrann likviditetsplanering med täta avstämningar. 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, 2015–2020, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.



Twister

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

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

Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2020, har bolaget inte lidit skada av några betydande twister.



Skada på person och egendom

Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaksamhet 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 verksamt som fastighetsbolag, 2015–2020, 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 9,3 Mkr (12,0).	
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 resultat-effekten 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	+3,8/-3,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+4,0/-4,0
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+7,3/+0,1
Fastighetskostnader	+/-1	+1,2/-1,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+302,4/-302,4

Förslag till vinstdisposition

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 2020. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	922 476 815
Balanserat resultat	558 619 475
Årets resultat	160 519 588
	1 641 615 878
disponeras så att	
i ny räkning överförs	1 641 615 878
	1 641 615 878

Grundskola i Barsebäck 45:23, Kävlinge.



Finansiell information



Hammar 9:198, Kristianstad.

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

Innehållsförteckning

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultat	63
Koncernens rapport över finansiell ställning	64
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	65
Koncernens kassaflödesanalys	65
Resultaträkning för moderföretaget	66
Rapport över totalresultat för moderföretaget	66
Moderföretagets balansräkning	66
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	67
Moderföretagets kassaflödesanalys	67

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper	68–73
Not 2. Finansiell riskhantering	73–76
Not 3. Information om rörelsesegment	77
Not 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter	77
Not 5. Leasingavtal – leasegivare	77
Not 6. Fastighetskostnader och central administration	78
Not 7. Arvode till revisorer	78
Not 8. Leasingavtal – leasetagare	78
Not 9. Anställda och personalkostnader	79
Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag	80
Not 11. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet	80
Not 12. Skatt på årets resultat	81–82
Not 13. Förvaltningsfastigheter	82–84
Not 14. Inventarier	84
Not 15. Andelar i koncernföretag	84
Not 16. Specifikation av andelar i koncernföretag	85–86
Not 17. Andra långfristiga fordringar	87
Not 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag	87
Not 19. Kundfordringar	87
Not 20. Övriga fordringar	87
Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87
Not 22. Likvida medel	88
Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	88
Not 24. Upplåning och räntederivat	88–89
Not 25. Andra långfristiga skulder	89
Not 26. Övriga skulder	89
Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90
Not 28. Ställda säkerheter	90
Not 29. Eventualförpliktelser	90
Not 30. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	91
Not 31. Upplysning om transaktioner med närstående	91
Not 32. Händelser efter balansdagen	91
Not 33. Förslag till resultatdisposition	91

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat			
Mkr	Not 1,2,3,30,31	2020	2019
Hysesintäkter	4,5	296,9	266,7
Serviceintäkter	4,5	14,5	13,3
Övriga intäkter	4	2,8	1,2
Fastighetskostnader	6	-116,4	-104,5
Driftsöverskott		197,8	176,7
Central administration	6,7,8,9	-19,8	-17,9
Finansiella intäkter	11	–	–
Finansiella kostnader	11	-57,2	-53,8
Förvaltningsresultat		120,8	105,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	-0,4	-0,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	110,2	134,8
Värdeförändringar derivat	24	-21,0	-19,7
Resultat före skatt		209,6	220,0
Aktuell skatt	12	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt	12	-49,0	-48,3
Årets resultat		160,5	171,4
Årets övriga totalresultat		–	–
Årets totalresultat		160,5	171,4
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		160,5	171,4
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	2,0	2,4
Utdelning per aktie, kr		0,00 ¹⁾	0,00

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Koncernens rapport över finansiell ställning			
Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	6 048,1	4 321,3
Inventarier	14	1,2	0,8
Nyttjanderättstillgångar	8	33,6	26,2
Uppskjuten skattefordran	12	19,9	18,3
Andra långfristiga fordringar	17	7,4	13,8
Summa anläggningstillgångar		6 110,2	4 380,4
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	0,7	3,8
Övriga fordringar	20	19,4	12,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10,7	9,8
Likvida medel	2, 22	113,5	102,6
Summa omsättningstillgångar		144,3	129,1
SUMMA TILLGÅNGAR		6 254,5	4 509,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	337,5	289,3
Övrigt tillskjutet kapital		922,5	660,1
Balanserat resultat		558,6	387,2
Årets resultat		160,5	171,4
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 979,1	1 508,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	195,5	146,3
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24,28,29	2 980,0	2 406,1
Derivatinstrument	24	51,3	30,3
Leasingskulder	8	32,3	24,9
Andra långfristiga skulder	25	37,5	17,4
Summa långfristiga skulder		3 296,6	2 625,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24,28,29	840,1	289,6
Leverantörsskulder		40,1	23,3
Aktuella skatteskulder		5,8	1,2
Leasingskulder	8	1,4	1,3
Övriga skulder	26	21,0	9,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	70,4	51,4
Summa kortfristiga skulder		978,8	376,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 254,5	4 509,5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	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
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	48,2	268,1	–	–	316,3
Emissionskostnader	–	-7,2	–	–	-7,2
Skatt på emissionskostnader	–	1,5	–	–	1,5
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	160,5	–	160,5
Utgående balans 2020-12-31	337,5	922,5	719,1	–	1 979,1

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 30	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		209,6	220,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-89,2	-115,1
Resultat försäljning anläggningstillgångar		–	0,1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,6	0,4
Avskrivning nyttjanderättstillgång		1,3	1,3
Betald skatt		-0,7	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		121,6	105,3
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		48,8	16,2
Förändring av rörelseskulder		14,4	-51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		184,8	69,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-626,6	-97,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter		9,3	2,9
Investering i förvaltningsfastigheter		-135,0	-145,1
Förvärv av inventarier		-1,0	-0,1
Försäljning av finansiella tillgångar		6,4	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-746,9	-233,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		309,1	–
Upptagna lån		1 166,5	449,1
Amortering leasingskuld		-1,4	-1,3
Amortering av lån		-901,2	-225,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		573,0	222,7
Årets kassaflöde		10,9	59,4
Likvida medel vid årets början		102,6	43,2
Likvida medel vid årets slut		113,5	102,6

Resultaträkning för moderföretaget			
Mkr	Not 1,2,30,32	2020	2019
Nettoomsättning	4,5	44,8	37,2
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	6,7,8	-20,4	-19,9
Personalkostnader	6,9	-34,0	-28,0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,14	-13,0	-12,1
Rörelseresultat		-22,6	-22,8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	47,5	108,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	34,3	30,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-33,8	-36,1
Resultat efter finansiella poster		25,4	80,3
Värdeförändringar derivat	24	-18,0	-25,6
Erhållna och lämnade koncernbidrag		49,3	63,6
Resultat före skatt		56,7	118,3
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	12	-1,9	-2,1
Årets resultat		54,8	116,2
Rapport över totalresultat för moderföretaget			
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		54,8	116,2

Moderföretagets balansräkning			
Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	138,9	145,7
Inventarier	14	1,2	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		140,1	146,5
<i>Finansiella anläggnings-tillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15,16	811,6	812,3
Uppskjuten skattefordran	12	18,6	18,5
Fordringar koncernföretag	18	1 517,4	854,3
Andra långfristiga fordringar	17	6,4	12,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 354,0	1 697,9
Summa anläggningstillgångar		2 494,1	1 844,4
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	19	0,1	2,5
Fordringar hos koncernföretag	18	1 231,5	626,4
Övriga fordringar	20	7,0	6,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2,6	2,5
Summa kortfristiga fordringar		1 241,2	637,8
Kassa och bank	22	67,2	99,7
Summa omsättningstillgångar		1 308,4	737,5
SUMMA TILLGÅNGAR		3 802,5	2 581,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		337,5	289,3
Summa bundet eget kapital		337,5	289,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		922,5	660,1
Balanserat resultat		155,7	39,6
Årets totalresultat		54,8	116,2
Summa fritt eget kapital		1 133,0	815,9
Summa eget kapital		1 470,5	1 105,2
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder kreditinstitut	24,28,29	1 625,1	975,8
Räntederivat	24	54,3	36,3
Uppskjuten skatteskuld	12	1,4	1,0
Summa långfristiga skulder		1 680,8	1 013,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24,28,29	247,4	-
Leverantörsskulder		3,4	2,9
Aktuella skatteskulder	12	0,3	0,2
Skulder till koncernföretag	18	378,0	448,8
Övriga skulder	26	11,5	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	10,6	11,3
Summa kortfristiga skulder		651,2	463,6
Summa skulder		2 332,0	1 476,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 802,5	2 581,9

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Över- kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	289,3	660,1	39,6	989,0
Årets resultat	–	–	116,2	116,2
Utgående balans 2019-12-31	289,3	660,1	155,7	1 105,2
Nyemission	48,2	268,1	–	316,3
Emissionskostnader	–	-7,2	–	-7,2
Skatt på emissionskostnader	–	1,5	–	1,5
Årets resultat	–	–	54,8	54,8
Utgående eget kapital 2020-12-31	337,5	922,5	210,5	1 470,6

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 30	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7,4	54,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		18,0	25,6
Avskrivningar och nedskrivningar		13,0	13,0
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-1,0	0,1
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		37,4	93,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 260,5	-317,1
Förändring av rörelseskulder		-74,6	140,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 297,7	-82,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6,6	-39,4
Försäljning av finansiella tillgångar		9,3	–
Lämnade aktieägartillskott		-7,7	-2,5
Lämnade koncernbidrag		-2,3	-56,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7,3	-98,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		309,1	–
Upptagna lån		897,5	202,3
Erhållna koncernbidrag		65,9	38,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 272,5	240,3
Årets kassaflöde		-32,5	59,5
Likvida medel vid årets början		99,7	40,2
Likvida medel vid årets slut		67,2	99,7

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 Mid Cap 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 25 mars 2021 och föreläggs årsstämman den 5 maj 2021.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter i moderbolaget görs linjärt över nyttjandeperioden enligt följande:

Byggnader	1 %
Ombyggnader	1-50 %
Byggnadsinventarier	20 %
Markanläggningar	5-10 %
Markinventarier	20 %
Inga avskrivningar görs på mark.	

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 borgensåtaganden 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 eventualförpliktelse.

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 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2020.

Aktivisering av låneutgifter

Från och med 1 januari 2020 har Brinova ändrat redovisningsprincip avseende aktivisering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Brinova har inte tidigare aktiverat låneutgifter hänförliga till inköp, uppförande eller tillverkning av kvalificerade tillgångar som värderas till verkligt värde i enlighet med undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projektfastigheter. I och med att projektfastigheterna i koncernen

har ökat bedöms det ge en mer rättvisande bild av investeringen om låneutgifter aktiveras i anskaffningsvärdet. Koncernen räknar inte om jämförelsesiffror eftersom låneutgifter för projektfastigheter inte har uppgått till väsentliga belopp tidigare år. I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter i den period de uppkommer. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2019.

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

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra så kallade koncentrationstest som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv, utan kan enbart visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. Brinova bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon vidare utsträckning eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU. Inga övriga av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Inga bedöms få påverkan 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 röstträterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualefterpliktelser. 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 eventualefterpliktelser. 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 uppträder. 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 eventualefterpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualefterpliktelser 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 2019 och 2020 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.

Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Avyttring av ett bestämmande inflytande respektive betydande inflytande

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten.

Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang

i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

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 ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Intäkter från avtal med kunder

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

Serviceintäkter

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturerings och intäkten redovisas på samma sätt som hyresintäkter. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

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

Kostnader för operationella leasingavtal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteutgifter 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.

Ränteutgifter 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 transaktion inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

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

Finansiella Instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget

förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förplikelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Nedskrivningar av tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektiva kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

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 anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, uträknas 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 avskriv-

ningsmetoder 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 beskrivna i not 13. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal alla sina fastigheter externt. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

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

Tillkommande utgifter

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

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de 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.

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 2020 och 2019 inga instrument som medför utspädningseffekter.

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Brinova har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2019–2020 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelse

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

Leasing – leasetagare**Leasingavtal**

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 leasingkulder 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 leasingkuldens 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 leasingkulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att Brinova inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden.

Övriga leasingkulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingkund motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar 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 leasingkulden för att återspegla räntan på leasingkulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingkulden 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 riskmandat 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 tryggs, 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. Noterna 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 projektläda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Brinova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 31 december 2020 har koncernen en likviditet om 113,5 Mkr (102,6) 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 1,7 år (2,4).

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 löpan- de även med nya möjliga finansieringskällor.

I nedanstående tabell visas förfallostrukturen vid årets slut.

Låneförfall		
Period, år	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	812,6	21
1-2	2 454,6	64
2-3	108,9	3
3-4	444,0	12
Totalt	3 820,1	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 31,6 procent (33,4) och belåningsgraden 63,2 procent (62,4) 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 7,3 Mkr (6,7) respektive öka med 0,1 Mkr (2,1), detta då ett flertal lån har räntegolv medan swappar ej har det. 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 3,1 gånger (3,0).

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

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2020.

Ränteförfall			
Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
<1	2 259,7	2,5	60
2-3	1,4	2,1	0
3-4	209,0	0,4	5
4-5	200,0	0,3	5
5-6	150,0	0,8	4
6-7	200,0	1,0	5
7-8	300,0	1,2	8
8-9	200,0	0,9	5
9-10	300,0	0,0	8
Totalt	3 820,1	1,8	100

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 1 550,0 Mkr (1 250,0) fördelat på 12 (11) ränteswappar. Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till -51,3 Mkr (-30,3) vilket har inneburit en värdeförändring på -21,0 Mkr (-19,7) under året.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 20-12-31, Mkr	Värde 19-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-2,9	-2,2
2016	2026	1,1	100,0	-5,5	-4,1
2018	2027	1,3	100,0	-7,4	-5,7
2018	2028	1,3	100,0	-7,7	-5,9
2018	2028	1,2	200,0	-14,2	-10,1
2019	2024	-0,1	100,0	0,5	2,0
2019	2025	0,6	100,0	-2,0	-0,9
2019	2025	0,0	100,0	0,6	2,5
2019	2026	0,0	50,0	0,3	1,5
2019	2027	0,8	100,0	-3,7	-1,9
2019	2029	0,9	200,0	-10,5	-5,5
2020	2030	0,0	300,0	1,2	0,0
Totalt			1 550,0	-51,3	-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 2020-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021	840,1	54,1	9,4	903,6
2022	2 455,2	36,8	9,4	2 501,4
2023	515,8	8,1	9,4	533,3
>2024	9,0	0,0	42,2	51,2
	3 820,1	99,0	70,4	3 989,5

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

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 sju (fem) kreditgivare. Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 49 procent (40).

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 dotterföretagets 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 2020, Mkr

Kreditrisk- betyg	Förenklad modell	Generell modell			
	Kund- fordringar	Stadie 1	Stadie 2	Stadie 3	Totalt
Utan kredit- riskbetyg	1,1	35,1	0,0	0,0	36,2
AA-	0,0	113,5	0,0	0,0	113,5
	1,1	148,6	0,0	0,0	149,7

Bruttoexponering kreditrisk 31 december 2019, Mkr

Kreditrisk- betyg	Förenklad modell	Generell modell			
	Kund- fordringar	Stadie 1	Stadie 2	Stadie 3	Totalt
Utan kredit- riskbetyg	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

Upplysningen 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 netto-skulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2020 och 2019 var som följer:

Koncernen

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Total upplåning	3 820,1	2 695,7
Avgår likvida medel	-113,5	-102,6
Nettoskuld	3 706,6	2 593,1
Totalt eget kapital	1 979,1	1 508,0
Summa totalt kapital	5 685,7	4 101,1

Skuldsättningsgrad	65 %	63 %
---------------------------	-------------	-------------

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

Koncernen

%	Mål	2020-12-31	2019-12-31
Belåningsgrad	Max 65	63,2	62,4

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 2020-12-31

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	7,4	7,4	7,4
Kundfordringar	0,0	0,7	0,7	0,7
Övriga fordringar	0,0	17,4	17,4	17,4
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Upplupna intäkter	0,0	10,7	10,7	10,7
Likvida medel	0,0	113,5	113,5	113,5
Summa tillgångar	0,0	149,7	149,7	149,7
<i>Finansiella skulder</i>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	2 980,0	2 980,0	2 980,0
Långfristiga skulder	0,0	37,5	37,5	37,5
Derivatinstrument	51,3	0,0	51,3	51,3
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	840,1	840,1	840,1
Leverantörsskulder	0,0	40,1	40,1	40,1
Övriga skulder	0,0	28,2	28,2	28,2
Upplupna kostnader	0,0	7,8	7,8	7,8
Summa skulder	51,3	3 933,7	3 985,0	3 985,0

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 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

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

Finansiella mål fastslagna av styrelsen

Följande mål är fastslagna av styrelsen;

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6 ,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 106.

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		Koncerngemensamt		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	213,0	198,9	83,9	67,8	–	–	296,9	266,7
Serviceintäkter	7,2	6,7	7,3	6,6	–	–	14,5	13,3
Övriga intäkter	–	–	–	–	2,8	1,2	2,8	1,2
Fastighetskostnader	-83,1	-75,8	-33,3	-28,7	–	–	-116,4	-104,5
Driftsöverskott	137,1	129,8	57,9	45,7	2,8	1,2	197,8	176,7
Central administration	–	–	–	–	-19,8	-17,9	-19,8	-17,9
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	-32,7	-28,3	-15,0	-14,1	-9,5	-11,4	-57,2	-53,8
Förvaltningsresultat	104,4	101,5	42,9	31,6	-26,5	-28,1	120,8	105,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	-0,5	-0,2	0,4	–	–	-0,4	-0,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	67,3	42,0	42,9	92,8	–	–	110,2	134,8
Värdeförändringar derivat	–	–	–	–	-21,0	-19,7	-21,0	-19,7
Resultat före skatt	171,5	143,0	85,6	124,8	-47,5	-47,8	209,6	220,0
Skatt	–	–	–	–	-49,1	-48,6	-49,1	-48,6
Årets resultat							160,5	171,4
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Förvaltningsfastigheter	4 552,4	3 154,7	1 495,7	1 166,6	–	–	6 048,1	4 321,3
Årets fastighetsförvärv	1 277,5	129,5	226,1	155,8	–	–	1 503,6	285,3
Övriga investeringar i fastigheter	74,9	36,8	60,1	108,4	–	–	135,0	145,1
Årets försäljning	-22,0	-0,1	0,0	-2,9	–	–	-22,0	-3,0

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	
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	105,0	87,6	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	1,2	0,5	0,0	0,0
Hysesintäkter lokaler	186,8	174,8	12,5	8,4
Serviceintäkter lokaler	13,3	12,8	1,2	0,9
Hysesintäkter övrigt	5,1	4,3	0,0	0,0
	311,4	280,0	13,7	9,3

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkningskostnader av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 14,5 (13,3).

Av koncernens totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 6,8 Mkr (4,5) och då avses grundhyra.

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Region Väst	220,2	205,6	0,0	0,0
Region Öst	91,2	74,4	13,7	9,3
	311,4	280,0	13,7	9,3

Nettoomsättning och övriga intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Hyres- och serviceintäkter	311,4	280,0	13,7	9,3
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	30,7	27,6
Övriga intäkter	2,8	1,2	0,4	0,3
	314,2	281,2	44,8	37,2

NOT 5. Leasingavtal – leasegivare*Operationell leasing*

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

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Inom 1 år	245,0	208,3	12,5	12,5
Senare än 1 år men inom 5 år	719,6	577,3	49,5	49,4
Senare än 5 år	992,4	673,8	229,4	240,6
	1 957,0	1 459,4	291,4	302,5

NOT 6. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Driftskostnader	36,8	34,5	1,0	1,0
Reparationer och underhåll	15,9	13,9	0,2	0,1
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	25,8	20,5	3,0	2,3
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	7,8	7,5	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	5,0	4,7	0,5	0,4
Fastighetsadministration	25,1	23,4	0,0	0,0
Totalt	116,4	104,5	4,7	3,8

Central administration

Mkr	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	35,5	28,6	34,0	28,0
Köpta tjänster	8,8	12,2	15,7	16,1
Vidarefakturering till dotterföretag	-25,1	-23,4	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,5	13,0	12,1
Totalt	19,8	17,9	62,7	56,2

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	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	1,5	2,4	1,5	2,4
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
	1,5	2,4	1,5	2,4

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 2020-01-01	23,6	1,4	1,2	26,2	26,2
Tillkommande avtal	0,0	1,2	0,0	1,2	1,2
Avskrivningar	0,0	-1,0	-0,3	-1,3	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,2	0,0	-0,2	-0,2
Omvärdering av avtal	7,6	0,1	0,0	7,7	7,7
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,9
Utgående balans 2020-12-31	31,2	1,5	0,9	33,6	33,6

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

Mkr	2020-01-01– 2020-12-31	Moderföretaget	
		2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	1,3		
Räntekostnader på leasingkulder	0,6		
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0,0		
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,2		
Kostnader för variabla leasingavgifter	0,0		
Summa	2,1		
Operationell leasing			
Mkr		Moderföretaget	
		2020	2019
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal		-1,6	1,5
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:			
Ska betalas inom 1 år		1,3	1,2
Ska betalas mellan 1-5 år		1,3	1,4
Ska betalas senare än 5 år		0,0	0,0
		2,6	2,6

Koncernens operationella leasingavtal består av tomträttsavtal, lokal-kontrakt och billeasingavtal.

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

	2020		2019	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	34	49%	29	59%
	34	49%	29	59%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	4	100%	2	50%
	4	100%	2	50%
Koncernen totalt	38	53%	31	59%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	54%	50%	17%	17%
Andel män i styrelsen	46%	50%	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 2020 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,5 Mkr (0,3), som kommer utbetalas till Anders Jarl, Johan Ericsson, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt 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 Alecta uppgår till 0,1 Mkr (0,0). För 2021 förväntas bolaget betala cirka 0,1 Mkr (0,0) till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknades enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte stämmer överens med IAS 19. Brinovas andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till mindre än 0,01% (0,01).

Avgångsvederlag

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

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

Beredningsunderlag

Lön och förmåner till verkställande direktören och vice VD/CFO för verksamhetsåret 2020 har beslutats av styrelsen.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2020	2019
Moderföretaget		
VD – grundlön	1,9	1,8
VD – övriga ersättningar	0,4	0,1
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,3	1,2
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	19,1	14,5
Summa	22,8	17,7
Dotterföretag	1,0	0,5
Koncernen totalt	23,8	18,2

Pensionskostnader

Mkr	2020	2019
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,7	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,4	0,4
Övriga anställda	2,8	2,1
Summa	3,9	3,2
Dotterföretag	0,1	0,1
Koncernen totalt	4,0	3,3

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2020	2019
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,9	0,8
Övriga ledande befattningshavare	0,6	0,6
Övriga anställda	5,8	4,9
Summa	7,3	6,3
Dotterföretag	0,3	0,2
Koncernen totalt	7,6	6,5

NOT 10. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020	2019
Resultat vid avyttringar	0,8	0
Erhållen utdelning från koncernföretag	46,7	109,7
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	0,0	-0,9
	47,5	108,8

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	
	2020	2019	2020	2019
Koncerninterna ränteintäkter	0,0	0,0	34,3	30,4
	0,0	0,0	34,3	30,4

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Koncerninterna räntekostnader	0,0	0,0	6,2	10,2
Övriga räntekostnader	57,2	53,8	27,6	25,9
	57,2	53,8	33,8	36,1

Av koncernens räntekostnader avser 48,0 Mkr (43,6) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 24,7 Mkr (26,0). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>				
Nettovinster derivat	22,6	6,0		
Nettoförluster derivat	-1,6	-25,7		
Summa redovisat i resultatet	21,0	-19,7		
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	34,3	30,4
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	0,0	0,0	34,3	30,4
Räntekostnader lån	-45,5	-41,6	-17,8	-15,3
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	-6,2	-10,2
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-2,5	-2,0	-0,7	-0,5
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-48,0	-43,6	-24,7	-26,0
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			-27,1	-35,8
Summa	0,0	0,0	-27,1	-35,8
Summa redovisat i totalresultatet	-27,0	-63,3	-17,5	-31,4

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärde-metoden. 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 -9,2 Mkr (-10,2).

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	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-0,1	-0,3	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-48,9	-46,7	-0,4	-1,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	4,3	4,1	3,7	5,3
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-4,2	-6,2	-5,2	-6,4
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-0,2	0,5	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	-49,1	-48,6	-1,9	-2,1
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	209,6	220,0	56,7	118,3
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4 % (21,4):	44,9	47,1	12,1	25,3
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4,5	5,5	-0,1	0,3
Ej skattepliktiga intäkter	-3,0	-3,7	-10,1	-23,4
Skatt hänförlig till föregående år	0,0	0,0	0,0	0,0
Omvärdering av uppskjuten skatt	2,7	-0,3	0,0	-0,1
Redovisad skatt	49,1	48,6	1,9	2,1
Effektiv skattesats	23,4%	22,1%	3,4%	1,8%

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Undervärden derivat	10,6	6,3	11,2	7,4
Underskottsavdrag	9,3	12,0	7,4	11,1
Summa redovisad skatt	19,9	18,3	18,6	18,5
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	195,1	146,1	1,4	1,0
Övrigt	0,4	0,2	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	195,5	146,3	1,4	1,0
Uppskjutna skatter, netto	-175,6	-128,0	17,2	17,5

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 45,2 Mkr (58,4) är 7,3 Mkr (6,0) spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då

underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 58,4 Mkr (86,6) är delvis spärrade mot koncernbolag.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2020.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	Underlag 2020			Underlag 2019		
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatte- underlag	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatte- underlag
Förvaltningsresultat	120,8	0,0	120,8	105,0	0,0	105,0
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-112,2	73,4	-38,8	-82,5	53,6	-28,9
Direktavdrag hyresgästanspassningar mm	-13,8	13,8	0,0	-15,2	15,2	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0,0	0,0	-5,4	0,0	-5,4
Övriga ej avdragsgilla kostnader	21,1	0,0	21,1	25,6	0,0	25,6
Omvärdering av uppskjuten skatt	0,0	2,8	2,8	0,0	0,0	0,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	15,9	90,0	105,9	27,5	68,8	96,3
Försäljning fastigheter	0,0	22,0	22,0	1,7	0,0	1,7
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar, derivat	0,0	-21,0	-21,0	0,0	-19,7	-19,7
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	110,2	110,2	0,0	134,8	134,8
Justering för:						
Förändring i temporära skillnader där temporära skillnader ryms inom uppskjuten skatt från förvärv	0,0	14,1	14,1	0,0	13,1	13,1
Övrigt	-0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	15,4	215,8	231,2	29,2	197,3	226,4
Underskottsavdrag, ingående balans	-58,4	58,4	0,0	-86,6	86,6	0,0
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-1,9	0,0	-1,9	0,6	0,0	0,6
Underskottsavdrag, utgående balans	45,2	-45,2	0,0	58,4	-58,4	0,0
Skattepliktigt resultat	0,3	229,0	229,3	1,6	225,5	227,1
Årets skatt 21,4 % (21,4)	-0,1	-49,0	-49,1	-0,3	-48,3	-48,6
Omvärdering uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatt enligt resultaträkningen	-0,1	-49,0	-49,1	-0,3	-48,3	-48,6

NOT 13. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	4 321,3	3 759,2
Fastighetsförvärv	1 503,6	285,3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	135,0	145,1
Försäljningar	-22,0	-3,1
Orealiserade värdeförändringar	110,2	134,8
Verkligt värde vid årets slut	6 048,1	4 321,3
Skattemässiga värden	3 346,9	2 405,0
Taxeringsvärde		
Byggnader	1 556,7	1 153,7
Mark	533,0	406,8
Totalt	2 089,7	1 560,5

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	157,4	118,1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	5,6	39,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	163,0	157,4
Ingående avskrivningar	-11,7	0,0
Årets avskrivningar	-12,4	-11,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24,1	-11,7
Utgående redovisat värde	138,9	145,7
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	138,9	145,7
Verkligt värde	201,0	190,0
Skattemässiga värden	132,3	141,1
Taxeringsvärde¹⁾		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt	0	0

1) Fastigheten är klassificerad som Specialenhet, därmed utgår inget taxeringsvärde.

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 förvärvat eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2016 utförts av Newsec Advice AB. Brinova genomför sedan 2017 varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet går igenom varje kvartal med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs med ett 3-års intervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförs. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

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

Brinova äger inga fastigheter som inte genererar hyresintäkter. Värdeförändringarna härrör främst till investeringar i fastigheterna och förändringar i hyresnivåer eller vakansgrader.

Under 2020 har en tilläggsköpeskilling om 18,2 Mkr avseende fastigheten Kristianstad Bajonetten 6 som förvärvades 2019 utgått till Backahill AB i enlighet med avtal.

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 area-metoden) eller till driftsnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är

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

Kalkylränta

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

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

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10–26 år
Årlig inflation:	1,25 % första året, 1,75 % andra året därefter 2,0 %
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 50-100 % av KPI samt en fast uppräknings om 2-3 % per år.
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	100 % av KPI
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 % av KPI
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål

Antagande per fastighetskategori, år 1

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Viktat hyresvärde kr/kvm	1 360,0	1 262,0	1 457,0	1 535,0	1 001,0	1 049,0
Viktad initial vakans*	2,0	2,0	6,3	5,7	13,9	14,1
Viktade drift- och underhållskostnader	391,0	408,0	308,0	316,0	262,0	285,0
Direktavkastningskrav	2,5-5,3	2,4-5,6	3,3-6,3	3,9-6,0	5,0-8,0	5,0-8,0
Kalkylränta	4,5-7,3	4,4-7,7	4,8 – 8,3	4,8 – 7,9	5,7 – 10,1	5,0 – 10,1

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

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Region Väst	4 552,4	3 154,7
Region Öst	1 495,7	1 166,6
	6 048,1	4 321,3

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

uppskattat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 procent. Vid en avvikelse i värde om 5 procent på portföljen av förvaltningsfastigheter påverkas resultat och tillgång med 302,4 Mkr (216,0).

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

Känslighetsanalys +/- 1 %, Mkr

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hyresvärde	5,5	5,0	25,4	13,1	6,3	9,8
Direktavkastningskrav	267,5	176,8	244,2	138,6	43,4	64,7
Kalkylränta	200,4	125,1	233,5	154,1	46,2	62,1

NOT 14. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2,4	2,3	2,4	2,3
Årets anskaffningar	1,0	0,1	1,0	0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3,4	2,4	3,4	2,4
Ingående avskrivningar	-1,6	-1,2	-1,6	-1,2
Årets avskrivningar	-0,6	-0,4	-0,6	-0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,2	-1,6	-2,2	-1,6
Summa inventarier	1,2	0,8	1,2	0,8

NOT 15. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	891,9	889,4
Årets avyttringar	-8,4	0,0
Lämnade kapitaltillskott	7,7	2,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	891,2	891,9
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-79,6	-78,7
Årets nedskrivningar	0,0	-0,9
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79,6	-79,6
Bokfört värde vid årets slut	811,6	812,3

NOT 16. Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2020-12-31	2019-12-31	Verksamhet
					Redovisat värde	Redovisat värde	
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%/100%	50 000	3,1	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 Bäckan 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 Flaggskepparen 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
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 Armorstet 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 Företagsbostäder AB	559081-2128	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Helsingborg Rosmarinen AB	559010-5424	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 1 AB	559242-6240	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Vilande
Brinova Tulpanen 4 AB	559260-6080	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Vilande
Brinova Tulpanen 5 AB	559260-6056	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Vilande
Brinova Tulpanen 6 AB	559260-6098	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Vilande
Brinova Täppet AB	559242-6232	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Ankarcrona AB	559028-2934	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Järnsaxa AB	559164-1286	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbrokajen AB	559022-4274	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Lugnet AB	559242-6224	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova O-diket 10 AB	556776-2660	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Holding Bara AB	556858-4311	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Bara Kuben AB	556715-1773	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Bara Torghuset AB	556858-4360	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Bara Centrumhuset AB	556858-4378	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Skomakaren AB	556923-3504	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2020-12-31 Redovisat värde	2019-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Amaron 1 AB	559290-8577	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Hällbo AB	556847-2756	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 2 AB	559290-8635	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Karlskrona Hammaren 1 AB	556943-5000	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 3 AB	559291-0128	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Sandryggen AB	559034-8651	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 4 AB	559291-0151	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Slätthög 5 AB	556820-6592	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 5 AB	559291-0169	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Trivselborgen AB	556196-5178	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 6 AB	559291-0177	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Amaron 7 AB	559291-0193	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Karlslund AB	556825-6225	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 8 AB	559291-0201	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Körsbärsträdet 5 AB	556985-8318	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 9 AB	559291-0227	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Körsbärsträdet 6 AB	556992-1389	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 10 AB	559291-0250	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Holdingbolag
Brinova Örnen AB	556985-8300	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Projekt AB	559061-2940	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,2	0,1	Projektbolag
Brinova Invest AB	556549-0454	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,1	0,1	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	Såld
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	0,5	0,2	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	26,9	26,8	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%/100%	500	15,3	15,2	Fastighetsbolag
Brinova Blentarp AB	559061-1124	Helsingborg	100%/100%	500	0,2	0,2	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%/100%	500	13,9	13,9	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	57,3	55,7	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	2,5	0,1	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem 8 AB	556817-0475	Helsingborg	100%/100%	500	5,5	5,5	Fastighetsbolag
					811,6	812,3	

NOT 17. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13,8	20,2	12,8	19,2
Tillkommande fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Avyttringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4
Utgående redovisat värde	7,4	13,8	6,4	12,8
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	6,4	12,8	6,4	12,8
Redovisat värde	7,4	13,8	6,4	12,8

NOT 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

Moderbolaget	Fordringar		Skulder	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	1 480,7	1 118,7	448,8	337,3
Årets förändring	1 268,2	362,0	-70,8	111,5
Utgående balans	2 748,9	1 480,7	378,0	448,8

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 19. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	2,4	5,1	0,1	2,5
Reservering för förväntade kreditförluster	-1,7	-1,3	0,0	0,0
Kundfordringar netto	0,7	3,8	0,1	2,5
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	0,6	3,0	0,1	2,5
31–60 dagar	0,1	0,2	0,0	0,0
61–90 dagar	0,1	0,1	0,0	0,0
>90 dagar	1,6	1,8	0,0	0,0
Reservering för förväntade kreditförluster	-1,7	-1,3	0,0	0,0
Summa	0,7	3,8	0,1	2,5

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 0,5 Mkr (0,8).

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	2,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar skatteverket	1,8	0,0	0,0	0,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	5,0	3,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	6,4	6,4	6,4	6,4
Övriga fordringar	4,2	3,5	0,6	0,0
Redovisat värde	19,4	12,9	7,0	6,4

NOT 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	0,0	0,7	0,3	0,4
Förutbetalda fastighetskostnader	4,9	3,6	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	3,4	3,2	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	2,4	2,3	2,3	2,1
	10,7	9,8	2,6	2,5

NOT 22. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	113,5	102,6	67,2	99,7
	113,5	102,6	67,2	99,7

NOT 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 337,5 Mkr (289,3) och fördelar sig på 84 382 406 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 65 182 406 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
Nyemission	2020-04-07		7 231 344	28 925 376
Nyemission	2020-09-08		4 837 614	19 350 456
Utgående värde		19 200 000	65 182 406	337 529 624

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. För 2020 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 79 075 813 (72 313 448).

NOT 24. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 3 820,1 Mkr (2 695,7) innebärande en belåningsgrad om 63,2 procent (62,4). 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, SEB, Handelsbanken och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2020 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 143,7 Mkr (173,3).

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	2 980,0	2 406,1	1 625,1	975,8
	2 980,0	2 406,1	1 625,1	975,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	840,1	289,6	247,4	0,0
	840,1	289,6	247,4	0,0
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 2 980,0 Mkr (2 406,1). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 840,1 Mkr (289,6). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs av avtalsenliga amorteringar under kommande 12 månader med tilllägg 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 2020 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 1,7 år (2,4).

Ränte- och kapitalbindning

Period, år	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	2 259,7	2,5	60	812,6	21
1-2	0,0	0,0	0	2 454,6	64
2-3	1,4	2,1	0	108,9	3
3-4	209,0	0,4	5	444,0	12
4-5	200,0	0,3	5	0,0	0
5-6	150,0	0,8	4	0,0	0
6-7	200,0	1,0	5	0,0	0
7-8	300,0	1,2	8	0,0	0
8-9	200,0	0,9	5	0,0	0
9-10	300,0	0,0	8	0,0	0
Totalt	3 820,1	1,8	100	3 820,1	100

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 20-12-31, Mkr	Värde 19-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-2,9	-2,2
2016	2026	1,1	100,0	-5,5	-4,1
2018	2027	1,3	100,0	-7,4	-5,7
2018	2028	1,3	100,0	-7,7	-5,9
2018	2028	1,2	200,0	-14,2	-10,1
2019	2024	-0,1	100,0	0,5	2,0
2019	2025	0,6	100,0	-2,0	-0,9
2019	2025	0,0	100,0	0,6	2,5
2019	2026	0,0	50,0	0,3	1,5
2019	2027	0,8	100,0	-3,7	-1,9
2019	2029	0,9	200,0	-10,5	-5,5
2020	2030	0,0	300,0	1,2	0,0
Totalt			1 550,0	-51,3	-30,3

NOT 25. Andra långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17,4	0,0	0,0	0,0
Tillkommande skulder	30,4	17,4	0,0	0,0
Amorteringar, avgående skulder	-10,3	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	37,5	17,4	0,0	0,0
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	37,5	17,4	0,0	0,0
Redovisat värde	37,5	17,4	0,0	0,0

NOT 26. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatterelaterade skulder	0,0	3,9	1,0	0,0
Skuld vid slutligt tillträdesbokslut	9,7	0,0	9,7	0,0
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	8,6	4,4	0,0	0,0
Övriga skulder	2,7	1,4	0,8	0,4
Redovisat värde	21,0	9,7	11,5	0,4

NOT 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	5,1	5,0	5,0	4,9
Upplupna administrationskostnader	1,1	2,1	1,1	2,0
Upplupna driftskostnader	3,3	0,0	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	3,4	4,1	1,5	1,3
Förutbetalda hyresintäkter	57,5	40,2	3,0	3,1
	70,4	51,4	10,6	11,3

NOT 28. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	3 759,5	2 810,3	117,0	117,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 204,8	661,6	988,6	506,8
Summa ställda säkerheter	4 964,3	3 471,9	1 105,6	623,8

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	1 744,3	1 711,3
	0,0	0,0	1 744,3	1 711,3

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	
	2020	2019
Betalda räntor		
Erhållen ränta	0,0	0,0
Erlagd ränta	-48,8	-55,1
Förvärv av dotterföretag		
Förvaltningsfastigheter	1 503,7	285,3
Rörelsefordringar	49,5	4,7
Likvida medel	24,4	12,4
Avsättningar	-0,1	-0,3
Lån	-719,2	-82,9
Rörelseskulder	-173,7	-87,8
Köpeskilling	684,6	131,4
Köpeskilling	-684,6	-131,4
Avgår: Säljarreverser	33,6	21,8
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	24,4	12,4
Påverkan på likvida medel	-626,6	-97,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	22,0	2,9
Rörelsefordringar	1,9	0,0
Rörelseskulder	-14,6	0,0
Köpeskilling	9,3	2,9
Avgår: Säljarrevers	0,0	0,0
Påverkan på likvida medel	9,3	2,9
	Moderföretaget	
	2020	2019
Betalda räntor		
Erhållen ränta	37,1	18,7
Erlagd ränta	-37,4	-30,8

NOT 31. Upplysning om transaktioner med närstående

Under året har en närståendetransaktion genomförts i form av en tilläggsköpeskilling till ett närstående bolag till Backahill AB om 18,2 Mkr för fastigheten Kristianstad Bajonetten 6. I årets resultat ingick närstående transaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,5 Mkr (0,0). En amortering på säljarrevers till Backahill AB har skett om 4,4 Mkr (0,0). Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott. Se även not 9 för ersättning till styrelse.

NOT 32. Händelser efter balansdagen

Brinovas aktie av serie B (BRIN B) flyttar till Nasdaq Stockholms segment Mid Cap den 4 januari 2021.

Avtal om förvärv har tecknats avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorps respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorps förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträde sker i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktion, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022.

NOT 33. 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 2020. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	922 476 815
Balanserat resultat	558 619 475
Årets resultat	160 519 588
	1 641 615 878
disponeras så att	
i ny räkning överförs	1 641 615 878
	1 641 615 878

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 24 mars 2021

Erik Selin
Ordförande

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anders Jarl
Styrelseledamot

Johan Tollgerdt
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2021
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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-92 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 2020 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 2020 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 2020 till 6 048,1 Mkr och värdeförändringarna till 110,2 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 97 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2020.

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

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

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

Hur detta område beaktades i revisionen

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

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

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

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

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på 1-42 samt 96-107. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncern-

redovisningen 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 koncernre-

dovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande

i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som vidtagits.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2020 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 fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta,

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Redaregatan 50, 252 36 Helsingborg, utsågs till Brinova Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 6 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 23 oktober 2015.

Helsingborg den 25 mars 2021

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 2020 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på bolagsstämman den 6 maj 2020 respektive bolagsstämman den 2 maj 2019.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till bolagsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 8 Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att bolagsstämmans 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 2020 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på bolagsstämman den 6 maj 2020 respektive bolagsstämman den 2 maj 2019.

Helsingborg den 25 mars 2021

Ernst & Young AB

Per Karlsson, Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

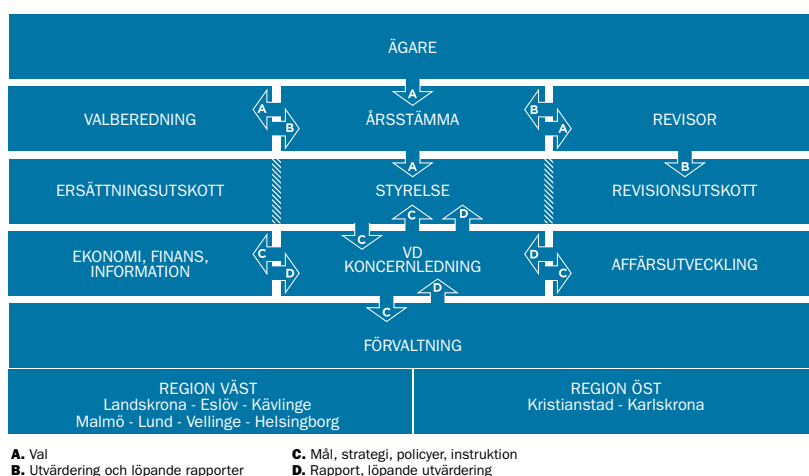


Trehörningen 15, Kävlinge.

I Kävlinge äger Brinova drygt 8 000 kvadratmeter fördelat på cirka 85 hyresbostäder samt ett LSS-boende och en skola. Den största fastigheten är Trehörningen 15 som består av två centralt placerade bostadshus, nära järnvägsstationen och all annan service. Som en egen byggnad finns inom fastigheten dessutom ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter med sex lägenheter väl utrustade för sitt ändamål och med en hög standard.

Bolagsstyrningsrapport

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



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

Avvikelser från koden

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Bolagsstämmor

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare (se sidan 53 för Brinovas största aktieägare) möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska också

beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, disposition av Brinovas vinst eller förlust samt om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Årsstämma den 6 maj 2020

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

- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2019 och att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning.
- att godkänna styrelsens förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex utan styrelsesuppleanter. Till styrelseledamöter omvaldes Erik Selin, Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt samt nyvaldes Lennart Mauritzson. Årsstämman omvalde Erik Selin till ordförande för styrelsen.
- att styrelsearvode ska utgå med 120 000 kronor vardera till Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Övriga styrelseledamöter ska inte erhålla något arvode.
- att välja Ernst & Young Aktiebolag (EY) till ny revisor för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma. EY har meddelat att Per Karlsson kommer att vara huvudansvarig revisor. Revisorns arvode utgår enligt godkänd räkning.
- att godkänna valberedningens förslag avseende principer för utseende av valberedning.
- att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst tio procent av aktiekapitalet. Styrelsen ska kunna besluta om emission av B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor.
- att, i enlighet med styrelsens förslag godkänna ändringar avseende bolagsordningen.

Valberedning

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

Brinovas årsstämma beslutade den 6 maj 2020 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 2020: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets



Anders Nelson,
valberedningens ordförande.

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 2020. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 6 maj 2020. 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 årsstämma 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 100–103.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2020 hölls arton protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 100–101. 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 huvudansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 27:e februari 2020 då rapporten för det fjärde kvartalet 2019 behandlades.

Arbetsordning

Styrelsen i Brinova arbetar efter en arbetsordning som behandlar arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbets-

ordningen är ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Brinovas bolagsordning. Den ses över varje år.

Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Styrelsen genomförde den 27:e februari 2020 en årlig utvärdering av VD:s 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 2020 var det på mötet den 27 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. Från och med årsstämman den 6 maj 2020 har ersättningsutskottet bestått av Erik Selin och Lennart Mauritzson.

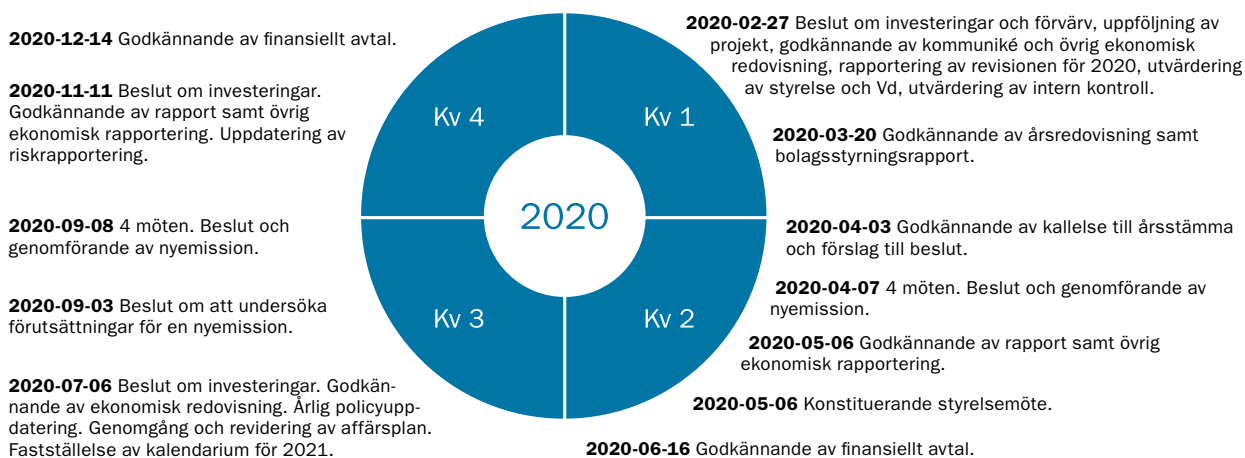
Revisionsutskott

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

Ledning

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

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2020



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.

KeplerChevreux bevakar Brinovas aktie.



Per Karlsson, revisor.

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman.

Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse.

Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har

bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen.

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

Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköbspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser.

Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för atteststrätter, 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 som regleras i en mötespolicy samt via intranät.

Styrelse

	Född	Befattning	Invald	Närvaro	Utbildning och erfarenheter	
 Erik Selin	1967	Styrelsens ordförande	2015	17/18	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	
 Lennart Mauritzson	1967	Ledamot	2020	10/18	Civilekonom samt utbildning inom juridik. Tidigare CFO på Thule Group (publ), CFO på Beijer Electronics AB (publ), Vice President Finance på Cardo AB.	
 Anders Jarl	1956	Ledamot	2018	18/18	Civilingenjör.	
 Johan Tollgerdt	1979	Ledamot	2018	18/18	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	
 Johan Ericsson	1951	Ledamot	2016	18/18	Civilekonom. FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.	
 Anneli Jansson	1974	Ledamot	2018	18/18	Civilingenjör, KTH.	

Huvudsaklig sysselsättning	Övriga befattningar	Egna och närståendes aktieinnehav 2020	Beroende/oberoende
VD Fastighets AB Balder.	Styrelseordförande Skandrenting AB. Collector Bank AB. K-fastigheter AB. Styrelseledamot 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.
VD och koncernchef på Backahill AB.	Styrelseledamot i Rögle Marknads AB.	0 aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB.	0 aktier.	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 Solnaberg Property AB (publ). Styrelseordförande i Nyfosa AB (publ), SHH Bostad AB (publ), Fastighetsbolaget Emilshus AB, Aktiebolaget Oscar Robur, Castar Europe AB samt Konstmässan Market i Stockholm AB, styrelseledamot i Torekov By AB.	10 000 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
VD Humlegården Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB och Centrum för AMP. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB.	10 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

Koncernledning

	Född	Befattning	Anställd sedan	Utbildning	Tidigare befattningar	
 Per Johansson	1960	Vd	2016	Gymnasie-ekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 25 år. Regionchef Klövern samt VD Dagon AB och Tribona AB.	
 Malin Rosén	1968	Vice Vd och CFO	2015	Civilekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 25 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 Klövern AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB.	
 Martin Wallin	1972	Regionchef Öst	2016	Högskoleingenjör fastighetsteknik.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 25 år. Regionchef Dagon AB, Enhetschef Klövern AB.	
 Caroline Holst	1982	Ekonomichef	2017	Civilekonom.	Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen mer än 14 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.	

Övriga uppdrag	Egna och närståendes aktieinnehav 2020
Ledamot i distriktsstyrelsen 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.	4 500 B-aktier.
Styrelseledamot i Landskrona stadsutveckling.	–
Styrelseledamot Fastighetsägarna och Ciytfastighetsägarna i Karlskrona.	135 359 B-aktier.
	21 621 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 2020 på sidorna 97-103 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 25 mars 2021
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 2021 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i Bolagets bolagsledning ("Ledande Befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. 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 bolagsledningen 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, 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 bolagsledningen motsvarande maximalt 35 procent av fast årlig grundlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i bolagsledningen 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 bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i bolagsledningen, 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 bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och bolagsledningen 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 bolagsledningen. 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 bolagsledningen.

Verkställande direktörens och vice 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 bolagsledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen.

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 frågå 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 bolagsledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Helsingborg i mars 2021

Brinova Fastigheter AB (publ) Styrelsen

Flerårsöversikt och definitioner

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	Definitioner
Fastighetsrelaterade						
Hysesintäkter, Mkr	311,4	280,0	246,4	202,9	111,6	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	197,8	176,7	157,1	124,0	60,9	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	404,2	313,2	274,5	248,6	205,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	94,3	92,6	92,1	89,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,5	63,1	63,8	61,1	54,6	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	63,2	62,4	61,1	59,5	60,3	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	304,8	240,1	218,5	203,8	184,0	
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	9,2	12,1	9,1	8,4	13,9	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	7,0	5,4	5,0	8,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,2	3,7	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,8	1,9	1,7	1,5	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	31,6	33,4	34,4	37,2	40,5	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	120,8	105,0	94,5	77,8	33,4	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	209,6	220,0	139,6	120,6	148,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Årets resultat, Mkr	160,5	171,4	116,7	98,3	116,4	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	6 254,5	4 509,5	3 886,2	3 276,9	2 766,7	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade						
Eget kapital per aktie, kr	23,5	20,9	18,5	16,9	15,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde	26,1	23,0	19,7	17,7	16,0	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	2,0	2,4	1,6	1,4	2,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,5	1,3	1,1	0,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	84,4	72,3	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	79,1	72,3	72,3	72,3	49,5	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 6,6 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	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	6 048,1	4 321,3	3 759,2	3 136,6	2 491,4
Räntetäckningsgrad, ggr						
Resultat före skatt, Mkr	RR	209,6	220,0	139,6	120,6	148,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	57,2	53,8	42,2	29,0	11,3
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-88,8	-115,0	-48,4	-42,4	-114,5
Justerat resultat före skatt, Mkr		178,0	158,8	133,4	107,2	45,4
Räntetäckningsgrad, ggr		3,1	3,0	3,2	3,7	4,0
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	160,5	171,4	116,7	98,3	116,4
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 743,6	1 422,3	1 278,3	1 170,8	835,8
Avkastning på eget kapital, %		9,2	12,1	9,1	8,4	13,9
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	1 979,1	1 508,0	1 336,6	1 219,9	1 121,6
Balansomslutning, Mkr	BR	6 254,5	4 509,5	3 886,2	3 276,9	2 766,7
Soliditet, %		31,6	33,4	34,4	37,2	40,5
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	3 820,1	2 695,7	2 297,5	1 867,6	1 502,2
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	6 048,1	4 321,3	3 759,2	3 136,6	2 491,4
Belåningsgrad, %		63,2	62,4	61,1	59,5	60,3
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	209,6	220,0	139,6	120,6	148,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	57,2	53,8	42,2	29,0	11,3
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	21,0	19,7	10,1	-0,1	0,6
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	5 382,0	4 197,9	3 581,6	3 021,8	1 982,3
Avkastning på totalt kapital, %		5,3	7,0	5,4	5,0	8,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	1 979,1	1 508,0	1 336,6	1 219,9	1 121,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-19,9	-18,3	-20,0	-9,3	-14,1
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	51,3	30,3	10,7	0,6	0,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	195,5	146,3	99,6	66,8	49,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr		2 206,0	1 666,3	1 426,9	1 278,0	1 157,8
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner		84,4	72,3	72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		26,1	23,0	19,7	17,7	16,0

Fastighetsförteckning, 31 december 2020

Region Väst														
			Kvadratmeter											
	Fastighet	Vårdeår	Bostäder	Kontor	Lager	Butik	Tränings- anläggning	Särskilt boende	Vård	Utbildning	Samhälls- service	Övrigt	Totalt	
ESLÖV	Dannemannen 33	Specialenhet	0	0	484	0	0	0	4 332	1 523	0	0	6 339	
	Dannemannen 36	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Dannemannen 37	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Färgaren 21	2017	1 969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 969	
	Garvaren 17	1970, 1988	2 114	242	0	1 708	0	0	0	280	3 235	0	7 579	
	Gjutaren 15	Specialenhet	0	0	0	0	0	3 020	0	0	0	0	3 020	
	Piggvaren 4	1967, 1980	29 044	669	115	0	0	4 304	0	0	0	0	34 132	
	Piggvaren 5	1967	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Sådesårlan 3	2016	5 279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 279	
S:a Eslöv			38 406	911	599	1 708	0	7 324	4 332	1 803	3 235	0	58 318	
HELSINGBORG	Armborstet 8	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	830	0	830	
	Kvadraten 1	Under uppförande	1 877	0	0	0	0	506	0	0	0	0	2 383	
	Nackstycket 8	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Nackstycket 9	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	316	0	0	316	
	Rosmarinen 34	Under uppförande	5 487	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 487	
	Sjollen 13	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	1 031	0	0	1 031	
	Tenoren 1	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	1 067	0	0	1 067	
	S:a Helsingborg			7 364	0	0	0	0	506	0	2 414	830	0	11 114
	Karlslund 1	2002	0	0	0	0	0	0	765	0	16	0	781	
Körsbärsträdet 5	1959, 1962, 1965, 1977, 1998, 1982	0	386	956	1 304	0	0	210	0	0	871	3 727		
ÄNGELHOLM	Körsbärsträdet 6	1959,1996	0	774	488	799	0	0	19	0	1 084	0	3 164	
	Örnen 28	1975	1 083	112	368	1 348	0	0	293	0	1 917	425	5 546	
	S:a Ängelholm			1 083	1 272	1 812	3 451	0	0	1 287	0	3 017	1 296	13 218
	Barsebäck 42:53	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	2 398	0	0	2 398	
	Bäcken 9	1998	1 048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 048	
	Karaby 2:303	2006	1 332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 332	
	Trehörningen 15	2018	2 899	0	0	0	0	540	0	0	0	0	3 439	
	S:a Kävlinge			5 278	0	0	0	0	540	0	2 398	0	0	8 216
	Banér 1	1980	507	0	0	395	0	0	0	0	0	0	902	
LANDSKRONA	Banér 11	1988	227	250	179	0	0	250	0	0	0	0	906	
	Banér 8	1934	1 013	0	0	55	0	0	0	0	0	0	1 068	
	Erik Dahlberg 1	1939	370	0	0	591	0	0	0	0	0	0	961	
	Erik Dahlberg 13	1950	430	0	0	18	0	0	0	0	0	495	943	
	Erik Dahlberg 14	1960, 1983	1 429	0	0	1 294	0	0	0	0	0	0	2 723	
	Karl XV 17	2001	463	568	0	2 150	0	0	430	0	0	0	3 611	
	Karl XV 18	2015	0	2 340	1 885	1 568	880	0	0	5 915	1 409	0	13 997	
	Köpmannen 13	1929	1 217	0	0	301	0	0	0	0	0	0	1 518	
	Köpmannen 14	1980	1 637	0	324	304	0	0	596	0	0	0	2 861	
	Köpmannen 2	1930	659	0	0	234	0	0	0	0	0	44	937	
	Tigern 7	1981	0	0	0	935	0	0	660	0	0	0	1 595	
	Östra Roten 21	1980	6 817	460	0	1 034	0	0	0	1 746	19	1 039	11 115	
	S:a Landskrona			14 768	3 618	2 388	8 879	880	250	1 686	7 661	1 428	1 578	43 136
	LUND	Bautastenen 4	2012	1 516	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 516
Bjärred 30:16		2007	956	0	0	0	0	435	298	0	0	0	1 689	
Göingegeten 1		2015	1 920	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 920	
Lomma 27:133		2007	1 764	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 764	
O-diket 10		2010	0	0	0	0	0	0	0	0	552	0	552	
Sandryggen 1		1979	0	1 154	139	0	0	0	0	0	3 970	0	5 263	
Soldaten 14		Specialenhet	0	0	0	0	0	0	549	0	0	0	549	
Stanstorp 7:298		1997	1 307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 307	
S:a Lund			7 463	1 154	139	0	0	435	847	0	4 522	0	14 560	
MALMÖ	Brandvakten 3	Specialenhet	0	0	0	0	0	580	0	0	0	0	580	
	Flaggskepparen 3	Specialenhet	0	0	0	0	0	604	0	677	0	0	1 281	
	Körmästaren 1	Specialenhet	0	0	0	0	0	812	1 327	0	0	0	2 139	
	Nattsländan 1	Specialenhet	0	0	0	0	0	2 134	0	0	0	0	2 134	
	Oxievång 2,3,6	1994	3 496	304	121	3 039	664	1 385	2 901	485	1 050	434	13 879	
	Oxievång 7	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Slätthög 2	2015	0	1 234	0	0	0	0	2 909	0	0	0	4 143	
	Sånekulla 16	Specialenhet	0	0	0	0	0	1 130	1 105	0	0	0	2 235	
	Vannagården 2	Specialenhet	0	0	0	0	0	741	0	0	0	0	741	
	Yran 3	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	363	0	0	0	363	
	Äggsvampen 1	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	1 525	0	0	0	1 525	
	Äggsvampen 3	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	828	0	0	0	828	
S:a Malmö			3 496	1 538	121	3 039	664	7 386	10 958	1 162	1 050	434	29 848	
SVEDALA	Värby 44:565	2016	0	0	0	722	0	0	256	0	460	0	1 438	
	Värby 61:586	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	3 039	0	3 039	
	Värby 61:587	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Värby 61:589	2012,2015	5 849	0	0	325	0	111	0	0	416	0	6 701	
	Värby 61:590	2018	2 144	0	0	175	0	0	0	0	0	99	2 418	
S:a Svedala			7 993	0	0	1 222	0	111	256	0	3 915	99	13 599	

Region Väst forts.													
		Kvadratmeter											
		Bostäder	Kontor	Lager	Butik	Tränings- anläggning	Särskilt boende	Vård	Utbildning	Samhälls- service	Övrigt	Totalt	
VELLINGE	Fastighet	Värdeår											
	Eskilstorp 27:8	1987	0	0	1 453	676	0	0	0	0	0	2 129	
	Påfågeln 1	Specialenhet	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	636	
TRLB.	Vellinge 40:130	2006	0	1 081	932	0	0	0	0	0	0	2 013	
	S:a Vellinge		636	1 081	2 385	676	0	4 000	0	0	0	8 778	
	Hjorten 14	1958	0	380	106	0	0	1 769	0	0	425	2 680	
	Sadeln 2	Specialenhet	486	0	0	0	0	940	622	0	0	2 047	
ÖVRIGA	Snickeriet 10	1987	0	1 741	608	0	0	0	0	0	0	2 349	
	S:a Trelleborg		486	2 121	714	0	0	2 709	622	0	425	7 076	
	Alex 2	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	3 201	0	3 201	
	Blentarp 67:35	2012	1 120	0	0	0	0	0	0	0	0	1 120	
	Hällbo 14	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Hällbo 26	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	S:a Övriga orter väst		1 120	0	0	0	0	0	0	3 201	0	4 321	
	TOTALT REGION VÄST		88 092	11 695	8 158	18 975	1 544	20 552	22 075	16 060	21 198	3 832	212 181
Region Öst													
		Kvadratmeter											
		Bostäder	Kontor	Lager	Butik	Tränings- anläggning	Särskilt boende	Vård	Utbildning	Samhälls- service	Övrigt	Totalt	
KRISTIANSTAD	Fastighet	Värdeår											
	Ålkronan 3	1991, 1997, 2002	0	1 715	0	0	0	0	0	0	0	1 715	
	Bajonetten 3	1963	0	0	0	1 915	0	0	0	0	1 830	3 745	
	Bajonetten 5	1980	2 253	43	0	0	0	0	0	0	0	2 296	
	Bajonetten 6	1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Bajonetten 7	1963	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Getramsen 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Hammar 9:198	2019	3 573	0	0	0	0	0	0	0	0	3 573	
	Härlöv 50:57	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Kamomillen 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Kristianstad 3:86	2006	0	0	0	0	0	0	0	0	150	150	
	Lugnet 9	1968	0	0	0	0	0	4 093	0	0	0	4 093	
	Mats Lavesen 3	1980	0	0	0	0	0	0	0	4 948	0	4 948	
	Näsby 35:42	2004	0	0	0	0	0	0	0	530	0	530	
	Saxen 11	1988	0	0	0	0	0	0	0	646	0	646	
	Sjöhem 10	1998, 2006	0	186	656	955	0	0	0	0	0	1 797	
	Sjöhem 11	2007	0	0	0	0	0	0	0	1 426	0	1 426	
	Sjöhem 2	1970, 1981	0	1 874	5 798	1 324	246	0	0	545	2 026	746	12 559
	Sjöhem 4	Specialenhet, 1990, 1992, 1995, 1998, 2003	0	4 263	20	0	3 145	0	3 971	1 074	6 289	0	18 762
	Sjöhem 8	1992, 1994	0	816	0	0	0	0	0	0	0	0	816
	Stinsen 9	1981	0	0	0	0	0	0	0	456	0	456	
	Vesslan 45	1990	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
	Västerport 16:34	2002	376	0	0	0	0	0	0	0	0	0	376
	Åhus 42:536-537	1991	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	228
	S:a Kristianstad		6 524	8 897	6 474	4 194	3 391	4 093	3 971	1 619	16 321	2 726	58 210
KARLSKRONA	Ankarcrona 4	1972	1 301	0	0	0	0	0	0	0	75	1 376	
	Binga 9:237	Specialenhet	385	0	0	0	0	103	0	0	0	488	
	Frimuraren 2	Specialenhet	0	30	0	0	0	0	525	0	0	555	
	Gasverket 18	Specialenhet	0	0	0	0	0	0	0	9 162	152	9 314	
	Hammarby 1:123	Specialenhet	0	0	0	0	0	710	0	0	0	710	
	Hammaren 1	1975, 2002, 2017	0	0	0	5 378	0	0	0	0	352	5 730	
	Jämjö 6:5 mfl	Mark	720	0	0	0	0	0	0	0	0	720	
	Järnsaxa 1	2014	0	0	0	0	0	443	0	0	0	443	
	Lindblad 10	Ingår i 24	0	1 854	400	0	0	0	0	538	3 265	6 057	
	Lindblad 24	Specialenhet, 1970, 1975, 1981	0	1 975	0	0	0	0	0	0	0	1 975	
	Lindblad 24	Specialenhet, 1970, 1975, 1981	365	0	0	0	0	0	0	0	0	365	
	Mjövik 2:36	1935	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Mjövik 2:47	1992	1 144	0	0	0	0	0	0	0	0	1 144	
	Mjövik 2:76	Specialenhet	285	0	356	0	0	0	0	550	0	1 191	
	Mo 1:64	Specialenhet	272	0	0	0	0	130	0	0	0	402	
	P-hus Dockan	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Rödebyholm 1:42	Specialenhet, 1933, 1992, 1993	1 076	0	0	0	0	341	0	0	0	1 417	
	Skeppsbrokajen 14	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Västra Nättraby 10:87	Specialenhet	0	0	0	0	0	735	0	0	0	735	
S:a Karlskrona		5 548	3 859	756	5 378	0	2 462	525	1 088	12 427	579	32 622	
ÖVR.	Skomakaren 5	1993	0	1 823	0	0	0	0	0	0	0	1 823	
	S:a Övriga orter öst		0	1 823	0	0	0	0	0	0	0	1 823	
	TOTAL REGION ÖST		12 072	14 579	7 230	9 572	3 391	6 555	4 496	2 707	28 748	3 305	92 655
TOTAL BRINOVA			100 164	26 274	15 388	28 547	4 935	27 107	26 571	18 767	49 946	7 137	304 837

Följ Brinova året om

Årsstämma

Brinovas årsstämma kommer att hållas onsdagen den 5 maj 2021. Mot bakgrund av den fortsatta pandemin av Covid-19 har styrelsen beslutat (i enlighet med § 22 i lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor) att stämman kommer att genomföras enbart genom ett så kallat poströstningsförfarande, vilket innebär att inga aktieägare kommer att kunna delta på stämman personligen eller genom ombud.

Kalendarium

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

Under 2021 publiceras:

2021-04-27	Delårsrapport januari–mars 2021
2021-05-05	Årsstämma 2021
2021-07-15	Delårsrapport januari–juni 2021
2021-10-28	Delårsrapport januari–september 2021
2022-02-25	Bokslutskommuniké 2021

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post eller mail till dem som begärt detta och finns på hemsidan.

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 publicering av delårsbokslut presenteras dessa via Financial Hearings.

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 2020 i urval

2020-12-17	Brinova flyttar upp till Nasdaq Stockholm Mid Cap-segment.
2020-12-14	Brinova förvärvar samhällsfastigheter för 761 Mkr.
2020-11-02	Brinova utvecklar Skeppsbrokajen i Karlskrona.
2020-10-23	Brinova tecknar avtal om uppförande av nytt omsorgsboende mm i Bromölla.
2020-10-02	Brinova Fastigheter AB har premiär för förråds-hotell i Kristianstad, Brinova Bolagret.
2020-09-08	Brinova genomför riktad nyemission av cirka 4,8 miljoner B-aktier och tillförs cirka 143 Mkr.
2020-09-08	Brinova förvärvar bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum.
2020-07-13	Brinova har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Kristianstad kommun.
2020-07-13	Brinova förvärvar bostadsfastighet och LSS-boende i Karlskrona.
2020-06-01	Brinova förvärvar samhällsfastighet i Lund.
2020-04-14	Brinova bygger miljövänliga hus i samarbete med Eksjöhus.
2020-04-07	Brinova genomför riktad nyemission av cirka 7,2 miljoner B-aktier och tillförs 173,6 Mkr.
2020-04-03	Brinova har tilldelats markanvisning i Åhus för uppförandet av bostäder.
2020-01-10	Brinova genomför en organisations-förstärkning.

Här kan ni nå oss

Helsingborg

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
010-207 12 30
www.brinova.se info@brinova.se

Malmö

Stengodsvägen 151
238 30 Oxie

Landskrona

Östergatan 29
261 34 Landskrona

Kristianstad

Blekingevägen 6
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 305 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 6 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 Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.