Brinova
Lokala värden

Q3 2018

Brinovas bostäder är placerade nära kommunikationer. De är oftast moderna och karaktäriseras av hög teknisk standard och attraktiva materialval.

Bostäder är basen för ett förbättrat förvaltningsresultat

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 17 försorg, för offentliggörande den 7 november 2018.

Bostäder är basen för ett förbättrat förvaltningsresultat

Januari-september

- Hyresintäkterna ökade med 26 procent till 182,5 Mkr (145,2) som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.
- Driftsöverskottet ökade som ett resultat av de ökade hyresintäkterna och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar, med 30 procent till 117,1 Mkr (90,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 71,5 Mkr (59,0) som en följd av det förbättrade driftsöverskottet. Exklusive engångskostnader för byte av noteringslista, som uppgick till 3,2 Mkr, ökade förvaltningsresultatet med 27 procent till 74,7 Mkr.
- Realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar uppgår till -3,1 Mkr (0,0), och avser försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 32,9 Mkr (26,4).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -1,7 Mkr (1,1).
- Periodens resultat före och efter utspädning uppgick till 84,7 Mkr (73,4), motsvarande ett resultat per aktie om 1,17 kronor (1,02).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 12 procent till 3 517,5 Mkr (3 136,6).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Första handelsdag för Brinovas B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 27 september 2018.
- På Brinovas extrastämma den 12 juli fattades beslut om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträder Mikael Hofmann som avgick på egen begäran. Stämman godkände även att bolaget förvärvar Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 samt Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1.
- Följande valberedning utsågs: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder samt Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltnings AB.
- Fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun, med 15 hyresbostäder och ett gruppboende med ett totalt hyresvärde på 2,3 Mkr tillträddes den 3 september.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 5 november tillträddes fastigheten Kävlinge, Trehörningen 15. Fastigheten består av 46 bostäder och ett LSS boende med 6 bostäder.
- Samma dag har avtal tecknats om förvärv av fastigheterna Helsingborg, Rosmarinen 34 och Bjuv, Kvadraten 1. Rosmarinen 34 består av 77 bostäder och Kvadraten 1 av 28 bostäder samt ett LSS-boende. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr.

Uthyrbar yta
215 tkvm

Hyresvärde
266 Mkr

Uthyrningsgrad
92 %

Överskottsgrad
64 %

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parantes för resultatposter avser värden för perioden jan-sep 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Koncernen i siffor	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 okt-2018 sep	2017 Jan-dec
Fastighetsvärde, Mkr	3 517,5	2 769,4	3 517,5	2 769,4	3 517,5	3 136,6
Hyresintäkter, Mkr	62,5	50,5	182,5	145,2	240,2	202,9
Driftsöverskott, Mkr	42,6	33,5	117,1	90,1	151,0	124,0
Överskottsgrad, %	68,2	66,3	64,2	62,1	62,9	61,1
Uthyrningsgrad, %	91,7	90,4	91,7	90,4	91,7	92,1
Förvaltningsresultat, Mkr	25,3	21,6	71,5	59,0	90,3	77,8
Periodens totalresultat, Mkr	39,9	23,0	84,7	73,4	109,6	98,3
Avkastning på eget kapital, %	3,1	1,9	6,7	6,3	8,8	8,4
Soliditet, %	36,0	39,8	36,0	39,8	36,0	37,2
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,6	0,3	1,2	1,0	1,5	1,4
Eget kapital per aktie, kr	18,0	16,5	18,0	16,5	18,0	16,9

Tydlig strategi driver förvaltningsresultatet

Vårt underliggande förvaltningsresultat fortsätter att växa med projekt och förvärv, som t ex den i kvartalet tillträdda fastigheten Bjärred 30:16. Jämfört med motsvarande kvartal 2017 ökade förvaltningsresultatet, exklusive engångskostnader på 3,2 Mkr för noteringen på huvudlistan, med cirka 27 procent.

Ett bra bolag och en bra aktie

Brinova är ett lönsamt växande och attraktivt bolag. Nu ökar vi också våra ansträngningar för att göra vår aktie attraktivare. Det är mot den bakgrunden man ska se vårt byte av lista till Nasdaq Stockholms huvudlista den 27 september. Det ger Brinova en tydligare kvalitetsstämpel, som kan förbättra villkoren för finansieringen av vår verksamhet oavsett om det sker genom lån eller nyemissioner. Noteringen förbättrar också våra möjligheter att betala tillgångsförvärv med aktier. Men framförallt gör en ökad transparens och informationsspridning vårt bolag synligare, vilket stärker vårt varumärke.

Egen utveckling av bostäder fortsatt prioriterat

Vi har mycket att informera om: Som vår nya affärsplan och våra nya mål som siktar på ett ökat hållbarhetsfokus och inte minst en fortsatt lönsam tillväxt. Vi har också transaktioner att visa. Efter kvartalets utgång så har vi i enlighet med beslut på den extra bolagsstämman i juli avtalat om förvärv av fastigheterna Rosmarinen 34 i Helsingborg med 77 lägenheter och Kvadraten 1 i Bjuv med 28 lägenheter och ett LSS boende med 6 lägenheter i järnvägsstationens närhet. Förvärven skapar en solid bas för att bygga ut en bra position i nordvästskåne.

Förvärven visar också på vår uttalade strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter, gärna inom segmentet; boende till de som har särskilda behov. De visar också att vi i normalfallet hellre utvecklar nya fastigheter än köper färdiga bestånd. Den projektutveckling vi redan satt igång löper enligt plan. Vårt första projekt Tenoren 1 i Helsingborg blev klart under kvartalet. Vi kommer att inviga Karlskronas nya arena under våren 2019, under nästa år kommmer även de bostadsfastigheter vi håller på att bygga i Kristianstad och Vellinge att stå klara. Redan i oktober/november i år flyttar hyresgästerna in i Trehörningen i Kävlinge, som vi tillträder den i november.

Nöjda hyresgäster

Egen projektutveckling ger oss för närvarande de attraktivaste möjligheterna att leverera den bästa avkastningen till såväl bolaget som aktieägarna. Men framförallt kan vi utveckla de bästa lösningarna för våra hyresgäster. Attraktiva lokaler och bostäder är basen för vår verksamhet och vi följer och mäter noggrant vad våra hyresgäster tycker om våra hus och om oss. Under våren 2018 genomförde vi en NKI-undersökning om hur våra bostadshyresgäster ser på oss och vår service, hur de trivs med sitt boende och omgivningarna och om de känner sig trygga. Vi kan konstatera att 75 procent av de som hyr en bostad av oss är nöjda med sitt boende. Det sammantagna betyget blev 3,8 på en femgradig skala, vilket indikerar att det finns en potential att bli ännu bättre. Vi har fått en hel del tips och resultatet av våra förbättringsåtgärder kommer vi att få se när vi genomför nästa NKI-undersökning.

Nu intensifierar vi arbetet med att söka nya projekt och identifiera nya byggrätter för bostäder i vår befintliga fastighetsportfölj. Egen projektutveckling, som vi prioriterar, utesluter emellertid inte förvärv när vi finner attraktiva objekt.

Projekt- och fastighetsutveckling, ökade ytor och nöjda hyresgäster och kunder skapar trygga intäkter. Det gör att jag framgent ser en fortsatt tillväxt, som med en effektiv och kompetent organisation fortsätter att vara lönsam.

Helsingborg den 7 november
Per Johansson, VD

Nöjda hyresgäster och kunder skapar trygga intäkter.

Vårt hittills bästa förvaltningsresultat som blev 74,7 Mkr exkluderat engångskostnader på 3,2 Mkr som avser noteringskostnader.

Förvärven visar på vår uttalade strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter, gärna inom segmentet; boende till de som har särskilda behov.

Nu intensifierar vi arbetet med att söka nya projekt och identifiera nya byggrätter i vår fastighetsportfölj.

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-sep 2017 respektive jul-sep 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Hyresintäkter

För det tredje kvartalet 2018 ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 24 procent till 62,5 Mkr (50,5). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. För perioden januari till september uppgick hyresintäkterna till 182,5 Mkr (145,2).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till -20,7 Mkr (-17,0). Fastighetskostnaderna ökade med 3,7 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter. För perioden januari till september uppgick fastighetskostnaderna till -67,0 Mkr (56,0).
Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 42,6 Mkr (33,5) och för perioden januari till september ökade det till 117,1 Mkr (90,1) vilket ger en överskottsgrad om 64,2 procent (62,1). Brinova uppnår därmed målet att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent. Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 25,3 Mkr (21,6) och för perioden januari till september till 71,5 Mkr (59,0). Förvaltningsresultatet förbättrades med 12,5 Mkr eller 21 procent som en effekt av de ökade intäkterna, en bättre överskottsgrad och därmed det förbättrade driftsöverskottet. Exklusive kostnader för byte av noteringslista, som uppgick till 3,2 Mkr, ökade förvaltningsresultatet med 27 procent till 74,7 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -11,3 Mkr (-7,7) och för perioden januari till september till -30,2 Mkr (-20,5), de finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv och projekt samt en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswapar, se sidan 6.

Realiserade värdeförändringar

Realiserad värdeförändring på långfristiga fordringar uppgår för det tredje kvartalet till 0,0 Mkr (0,0) och för perioden januari till september till -3,1 Mkr (-3,1) och avser resultat av försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgår till 16,5 Mkr (0,1) och för perioden januari till september till 32,9 Mkr (26,4) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Skatt

Det tredje kvartalets skattekostnad uppgick till -8,6 Mkr (1,3) och perioden januari till september till -14,9 Mkr (-13,0). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018-2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 4,5 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

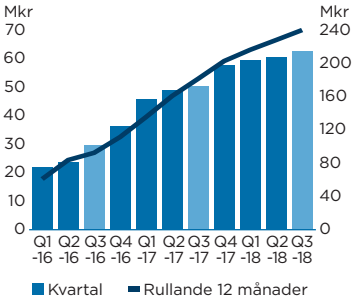
Totalresultat

Det tredje kvartalets totalresultat uppgick till 39,9 Mkr (23,0) och perioden januari till septembers totalresultat uppgick till 84,7 Mkr (73,4). Ett högre resultat jämfört med samma period föregående år som är en effekt av förbättrat driftsöverskott och högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

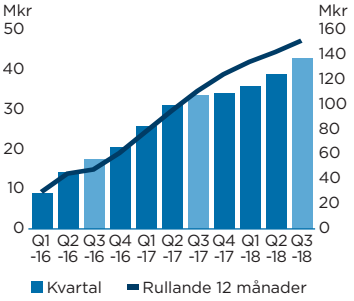
Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,6 Mkr (0,6). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 28,7 Mkr (23,3). Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

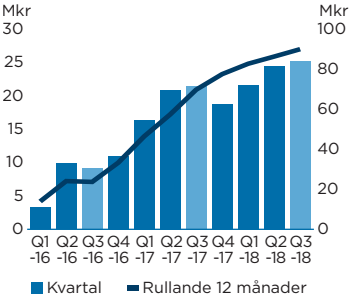
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2018 Jul-sep	2017 Jul-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 okt-2018 sep	2017 Jan-dec
Hyresintäkter[1)]	62,5	50,5	182,5	145,2	240,2	202,9
Övriga intäkter	0,8	0,0	1,6	0,9	1,8	1,1
Fastighetskostnader	-20,7	-17,0	-67,0	-56,0	-91,0	-80,0
Driftsöverskott	**42,6**	**33,5**	**117,1**	**90,1**	**151,0**	**124,0**
Central administration	-6,0	-4,2	-15,4	-10,6	-22,0	-17,2
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-11,3	-7,7	-30,2	-20,5	-38,7	-29,0
Förvaltningsresultat	**25,3**	**21,6**	**71,5**	**59,0**	**90,3**	**77,8**
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	-3,1	0,0	-3,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,1	0,0	-0,1	0,5	0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	16,5	0,1	32,9	26,4	48,8	42,3
Värdeförändringar derivat	6,7	-0,1	-1,7	1,1	-2,7	0,1
Resultat före skatt	**48,5**	**21,7**	**99,6**	**86,4**	**133,8**	**120,6**
Skatt	-8,6	1,3	-14,9	-13,0	-24,2	-22,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**39,9**	**23,0**	**84,7**	**73,4**	**109,6**	**98,3**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**39,9**	**23,0**	**84,7**	**73,4**	**109,6**	**98,3**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,6	0,3	1,2	1,0	1,5	1,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3

[1)] Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2018 utgör 8,6 Mkr serviceintäkter, dvs intäkter från vidarefakturering där Brinova agerat som huvudman.

Segmentsredovisning

	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltnings-resultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
Mkr	2018 Jan-sep [1)]	2017 Jan-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep
Region Väst	148,2	113,3	94,3	69,7	74,9	52,8	34,0	32,6	109,0	85,4
Region Öst	34,3	31,9	21,2	19,5	16,4	16,7	-1,1	-6,3	15,2	10,4
Central administration	1,6	0,9	1,6	0,9	-19,8	-10,5	-4,8	1,1	-24,6	-9,4
Total	**184,1**	**146,1**	**117,1**	**90,1**	**71,5**	**59,0**	**28,1**	**27,4**	**99,6**	**86,4**

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

Kvartalsöversikt

	2018 Jul-sep	2018 Apr-jun	2018 Jan-mar	2017 Okt-dec	2017 Jul-sep	2017 Apr-jun	2017 Jan-mar	2016 Okt-dec
Hyresintäkter, Mkr	62,5	60,6	59,4	57,7	50,5	48,8	45,9	36,4
Driftsöverskott, Mkr	42,6	38,8	35,7	33,9	33,5	30,9	25,7	20,5
Överskottgrad, %	68,2	64,0	60,1	58,8	66,3	63,3	56,0	56,3
Uthyrningsgrad, %	91,7	92,8	92,2	92,1	90,4	91,6	89,8	89,5
Förvaltningsresultat, Mkr	25,3	24,5	21,7	18,8	21,6	20,9	16,5	11,0
Periodens totalresultat, Mkr	39,9	24,4	20,4	24,9	23,0	24,0	26,4	11,7
Avkastning på eget kapital, %	3,1	2,0	1,7	2,1	1,9	2,1	2,3	1,2
Soliditet, %	36,0	35,8	35,7	37,2	39,8	40,7	41,4	40,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,2
Eget kapital per aktie, kr	18,0	17,5	17,2	16,9	16,5	16,2	15,9	15,5

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-sep 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 70,4 Mkr (59,1), ökningen beror främst på effekter av förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Periodens kassaflöde uppgick till -7,4 Mkr (-91,5). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av perioden uppgick till 2 136,3 Mkr, jämfört med 1 867,6 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,0 år (1,7). Av den totala skulden är 38 procent (10) kortfristig, en ökning jämfört med årsskiftet då 711 Mkr förfaller för refinansiering under Q1 och Q2 2019. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. I juni tecknades ett avtal med Swedbank avseende förlängning och utökning av befintligt ramavtal, avtalet förlängdes till 2022-12-30 och faciliteten utökades från 600 Mkr till 900 Mkr.

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 60,7 procent (59,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,7). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal.

Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 2,0 procent (1,7). Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 229,8 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2017 års årsredovisning.

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under första kvartalet tecknades en swap om 100 Mkr med en löptid på 10 år och fast ränta om 1,3 procent. Under det andra kvartalet har ytterligare två swappar om totalt 200 Mkr tecknats på löptiden 10 år och med en fast ränta om 1,2 procent. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Perioden januari till septembers värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till -1,7 Mkr (1,1) vilket innebär att undervärdet uppgår till 2,2 Mkr (0,5). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

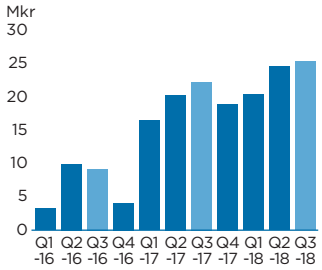
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 304,6 Mkr (1 219,9) eller 18,0 kr per aktie (16,9). Soliditeten uppgick till 36,0 procent (37,2) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 58,8 Mkr (66,2).

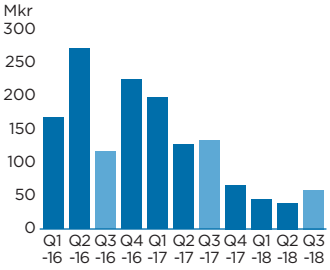
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**1 219,9**	**1 121,6**	**1 121,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**1 219,9**	**1 121,6**	**1 121,6**
Periodens resultat	84,7	73,4	98,3
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**1 304,6**	**1 195,0**	**1 219,9**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**1 304,6**	**1 195,0**	**1 219,9**

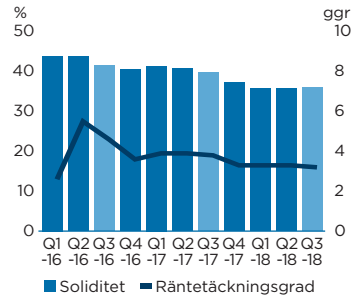
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



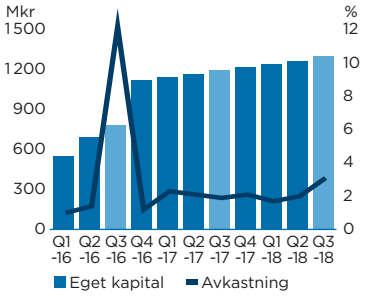
Likvida medel vid periodens slut



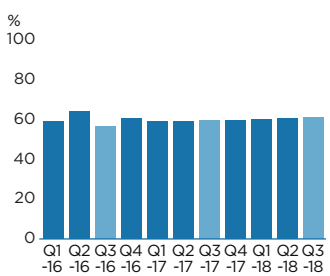
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	99,6	86,4	120,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-27,9	-27,3	-42,4
Betald skatt	-1,3	0,0	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**70,4**	**59,1**	**78,1**
Förändring av rörelsefordringar	10,6	-17,1	4,3
Förändring av rörelseskulder	-31,4	-42,2	-16,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**49,6**	**-0,2**	**66,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-91,5	-66,9	-266,5
Avyttring av förvaltnings-fastigheter	1,0	5,3	8,1
Investering i förvaltnings-fastigheter	-123,6	-107,1	-162,8
Förvärv av inventarier	-0,1	-1,5	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-214,2**	**-170,2**	**-422,5**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	321,1	752,9	979,9
Amortering av låneskulder	-163,9	-674,0	-782,7
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**157,2**	**78,9**	**197,2**
Periodens kassaflöde	**-7,4**	**-91,5**	**-158,9**
Likvida medel vid periodens början	**66,2**	**225,1**	**225,1**
Likvida medel vid periodens slut	**58,8**	**133,6**	**66,2**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 517,5	2 769,4	3 136,6
Inventarier	1,3	1,9	1,5
Uppskjuten skattefordran	1,5	10,1	9,3
Andra långfristiga fordringar	20,3	38,8	31,8
Summa anläggningstillgångar	**3 540,6**	**2 820,2**	**3 179,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	25,9	46,3	31,5
Likvida medel	58,8	133,6	66,2
Summa omsättningstillgångar	**84,7**	**179,9**	**97,7**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 625,3**	**3 000,1**	**3 276,9**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 304,6	1 195,0	1 219,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	73,8	58,8	66,8
Skulder till kreditinstitut	1 313,0	1 464,8	1 686,7
Derivatinstrument	2,2	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	**1 389,0**	**1 523,6**	**1 754,1**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	823,3	180,9	180,9
Övriga kortfristiga skulder	108,4	100,6	122,0
Summa kortfristiga skulder	**931,7**	**281,5**	**302,9**
Summa eget kapital och skulder	**3 625,3**	**3 000,1**	**3 276,9**

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	91,0	41,0	50,0
2019	1 258,2	1 145,6	112,6
2020	233,3	233,3	0,0
2021	89,1	89,1	0,0
2022	899,5	627,3	272,2
Totalt	**2 571,1**	**2 136,3**	**434,8**

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 226,6	1,6	57%
2019	207,0	2,1	9%
2020	102,7	2,1	5%
2024	100,0	2,4	5%
2026	100,0	2,7	5%
2027	100,0	2,9	5%
2028	300,0	2,8	14%
Totalt	**2 136,3**	**2,0**	**100%**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2017	2027	1,3	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
Totalt			**600,0**

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-sep 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 3 517,5 Mkr (3 136,6) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 380,9 Mkr jämfört med utgången av det fjärde kvartalet 2017. Ökningen består av tillträdda förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till de av Brinova prioriterade orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 73 fastigheter (62) med en total uthyrningsbar yta om 215 279 kvm (203 772) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 266,5 Mkr (248,6). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 244,5 Mkr (229,1). Brinovas fokus ligger på att ha en ekonomisk uthyrningsgrad som överstiger 90 procent, vid periodens slut uppgick den till 92 procent (92).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	49	2 787	201	193	96	156
Öst	24	731	65	52	79	59
Summa	**73**	**3 518**	**266**	**245**	**92**	**215**

Yta per ort	Kvm
Eslöv	58 726
Kristianstad	44 571
Landskrona	44 166
Malmö	25 591
Karlskrona	14 792
Lund	12 287
Vellinge	8 292
Kävlinge	4 778
Övrigt	2 076
Summa	**215 279**

Hyresvärde per fastighetstyp	Mkr
Samhällsfastigheter	94
Bostäder	89
Kommersiellt	83
Summa	**266**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	3 136,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	226,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	123,6
Försäljningar	-2,3
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	32,9
Summa	**3 517,5**

Förändringar i fastighetsbeståndet

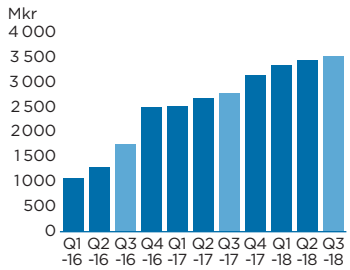
Förvärv

Brinova tecknade i januari avtal om förvärv av fastigheterna Malmö Flaggskepparen 3, Äggsvampen 1, Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3. Fastigheterna, som innehåller vård- och förskoleverksamhet, är belägna på bra lägen i Malmö. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 4 000 kvm, hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB, ett dotterbolag till AMBEA. Fastigheterna förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda och har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträddes den 30 januari 2018.

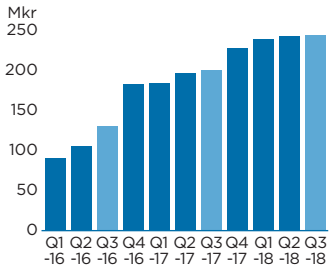
I februari tecknades avtal om förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona. Fastigheterna Karlskrona Hammarby 1:123, Mjövik 2:36 och 2:76 samt Västra Nättraby 10:87, som har en uthyrbar yta på cirka 2 500 kvm, och innehåller LSS-boende, förskola samt bostäder.

Fastigheterna är fullt uthyrda och har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 10 år, hyresgäster är bland annat Karlskrona kommun. Fastigheterna, där två förvärvas i bolagsform och resterande som ett direkt fastighetsförvärv, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Tre av fastigheterna tillträddes den 1 mars, den resterande beräknas tillträdas i februari 2019.

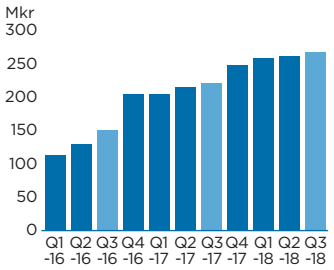
Fastighetsbestånd



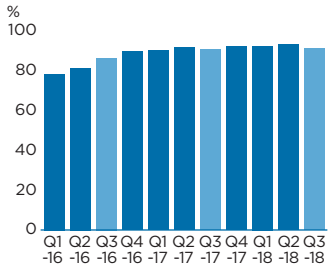
Kontrakterad hyra



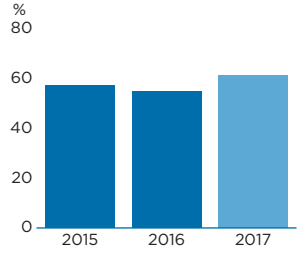
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Lund, Soldaten 14. Fastigheten har en uthyrbar yta om 549 kvm och ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Den innehåller ett LSS-boende som hyrs av Lunds kommun på ett kontrakt som har en återstående löptid om 12 år. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 23,5 Mkr. Fastigheten tillträddes omgående.

Fastigheterna Bäcken 9 och 20 i Kävlinge med 14 hyresbostäder tillträddes i juni. Fastigheterna har en uthyrbar yta om 1 049 kvm och ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år. Fastigheterna förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.

I juni tecknades även avtal om förvärv av fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta om 1 689 kvm, ett hyresvärde på 2,3 Mkr, och består av 15 hyresbostäder och ett gruppboende om 5 lägenheter. Hyresavtal avseende gruppboendet är tecknat med Lomma kommun. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr. Tillträde skedde den 3 september.

Tillträdda förvärv under 2018

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Äggsvampen 1	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	1 525	34	2,3
Äggsvampen 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	828	16	1,2
Yran 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	363	8	0,3
Flaggskepparen 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	1 281	47	2,4
Hammarby 1:123	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	710	27	1,8
Mjövik 2:36	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	90	1	0,1
Mjövik 2:76	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	1 198	14	1,2
Soldaten 14	Lund	Samhällsfast	18-05-03	549	24	1,5
Bäcken 9,20	Kävlinge	Bostäder	18-06-01	1 049	22	1,2
Bjärred 30:16	Lomma	Bostäder	18-09-03	1 689	34	2,3
Summa				**9 282**	**227**	**14,3**

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Västerport 21	Åhus	Bostäder	18-08-28	90	2	0,1
Summa				**90**	**2**	**0,1**

Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Trehöringen 15	Kävlinge	Bostäder	18-11-01	3 420	121	6,6
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfast	19-02-01	724	23	1,6
Summa				**4 144**	**144**	**8,2**

Investeringar

Under perioden januari till september 2018 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 123,6 Mkr jämfört med 107,1 Mkr samma period 2017, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det tredje kvartalet uppgår till 16,5 Mkr (0,1), och för perioden januari till september uppgår de till 32,9 Mkr (26,4) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2017.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Projektutveckling för Brinova är ett viktigt sätt att växa verksamheten. Under 2017, 2018 och 2019 blev och kommer en rad projekt att vara klara för inflyttning. Bland annat:

Färgaren 21 i Eslöv, som stod klar under det fjärde kvartalet 2017 har fem våningar med 39 lägenheter och är belägen i centrala Eslöv nära tågstationen och torget.

På **Tenoren 1** i Helsingborg togs i augusti den nybyggda förskolan i bruk av Tenorens förskola AB.

Trehörningen 15 i Kävlinge, med 46 bostäder, samt ett LSS boende med 6 bostäder.

Karlskrona Nya Arena är en sportanläggning med två hallar främst för handboll, innebandy och skolidrott. Med sina mått, en takhöjd på 13 meter och plats för drygt 2000 åskådare, håller arenan också för internationella turneringar och landskamper. Den ska stå klar våren 2019.

Projektutveckling

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

Projektportföljen

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgår per 30 september 2018 till 394,2 Mkr, varav 199,5 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader, och när projekten är färdiga redovisas det till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

Under det tredje kvartalet 2018 stod en förskola i Ödåkra, Helsingborg, med plats för cirka 100 elever, klar för inflyttning. Hyresgäst är Tenoren Förskola AB.

Under det fjärde kvartalet 2018 kommer fastigheten Kävlinge Trehörningen 15, med 46 bostäder, samt ett LSS boende med 6 bostäder, att stå klar. Brinova tillträder fastigheten i november 2018 när den är inflyttningsklar.

Projekt som blir klara under 2019 innefattar fastigheten Karlskrona Gasverket 18 där arbetet pågår med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 9 000 kvm ska stå klar under våren 2019. Kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal. Nya bostäder uppförs på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge där 10 lägenheter beräknas stå klara under 2019.

Ett ytterligare bostadsprojekt är området Hammar i Kristianstad där Brinova uppför totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019.

Färdigställda projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigställt
Tenoren 1	Helsingborg	1 100		Förskola	2018
Summa		**1 100**			

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Trehörningen 15	Kävlinge	4 000	52	Bostäder	2018
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		**17 050**	**122**		

Framtida projektmöjligheter

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

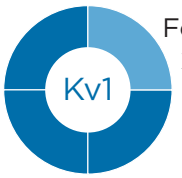
Utveckling av byggrätter

Brinova har en utvecklingsbar projektportfölj. Under året har bolaget arbetat med att identifiera befintliga och potentiella byggrätter i befintligt bestånd.

Bland utvecklingsprojekten finns till exempel bostäder i Malmö, Eslöv och Karlskrona, totalt cirka 200 bostäder.

I Eslöv finns utvecklingsområdet fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37, där Brinova planerar att uppföra bostäder som beräknas stå klara för inflyttning 2022. Ett postivit planbesked om uppförande av bostäder, vård, kontor och skola är lämnat av kommunstyrelsen.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

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

Brinova förvärvade de fyra samhällsfastigheterna Hammarby 1:123, Västra Nättraby 10:87, Mjövik 2:36 och 2:76 i Karlskrona. På den uthyrbara ytan om cirka 2 500 kvm finns LSS-boende, förskola samt bostäder. Fastigheterna, varav två förvärvades i bolagsform och två som direkta fastighetsförvärv, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda bland annat till Karlskrona kommun. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 10 år. Tillträde skedde den 1 mars 2018 för tre av fastigheterna och omkring februari 2019 för den kvarstående, när en tillbyggnad på fastigheten är uppförd och hyresgäst inflyttad.

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

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

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

Flaggskepparen 3, Malmö.

Andra kvartalet

Kv2

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

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

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

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

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

Soldaten 14, Lund.

Bäcken 9 och 20, Kävlinge.

Tredje kvartalet

Kv3

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

På Brinovas extrastämma fattades beslut om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträdde Mikael Hofmann som avgick på egen begäran. Stämman godkände även att bolaget förvärvar Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 samt förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1.

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

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

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

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

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

Bjärred 30:16

Händelser efter periodens utgång

Den 5 november tillträddes fastigheten Kävlinge, Trehörningen 15. Fastigheten består av 46 bostäder och ett LSS boende med 6 bostäder.

Samma dag har avtal tecknats om förvärv av fastigheterna Helsingborg, Rosmarinen 34 och Bjuv, Kvadraten 1. Rosmarinen 34 består av 77 bostäder och Kvadraten 1 av 28 bostäder samt ett LSS-boende.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	17,0	11,9	19,7
Rörelsens kostnader	-33,2	-19,8	-29,6
Rörelseresultat	**-16,2**	**-7,9**	**-9,9**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	112,7	9,1	9,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11,8	7,2	10,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,2	-12,0	-17,1
Resultat efter finansiella poster	**90,1**	**-3,6**	**-7,3**
Värdeförändringar derivat	-1,7	1,1	0,1
Bokslutsdispositioner	-1,6	1,5	37,7
Resultat före skatt	**86,8**	**-1,0**	**30,5**
Skatt på periodens resultat	5,3	2,3	-4,8
Periodens resultat	**92,1**	**1,3**	**25,7**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	77,5	31,3	40,9
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,9	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	813,9	440,1	506,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	655,5	886,8	871,5
Summa anläggningstillgångar	**1 548,2**	**1 360,1**	**1 419,9**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	444,6	264,5	372,7
Kortfristiga fordringar	12,2	13,0	20,7
Kassa och bank	55,3	61,4	65,0
Summa omsättningstillgångar	**512,1**	**338,9**	**458,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 060,3**	**1 699,0**	**1 878,3**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	289,3	289,3	289,3
Fritt eget kapital	729,8	613,2	637,7
Summa eget kapital	**1 019,1**	**902,5**	**927,0**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	627,8	441,0	536,0
Övriga långfristiga skulder	2,2	0,1	0,6
Summa långfristiga skulder	**630,0**	**441,1**	**536,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	303,5	339,1	400,0
Övriga kortfristiga skulder	107,7	16,3	14,7
Summa kortfristiga skulder	**411,2**	**355,4**	**414,7**
Summa eget kapital och skulder	**2 060,3**	**1 699,0**	**1 878,3**

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real estate. Stängningskursen den 28 september 2018 var 17,70 kronor, att jämföra med stängningskursen den 29 juni 2018 som var 14,85 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 19,2 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 9,2 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 6,8 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 18,00 kronor den 27 september och som lägst 14,50 kronor den 2 och 5 juli. Per den 30 september har Brinova 2 284 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

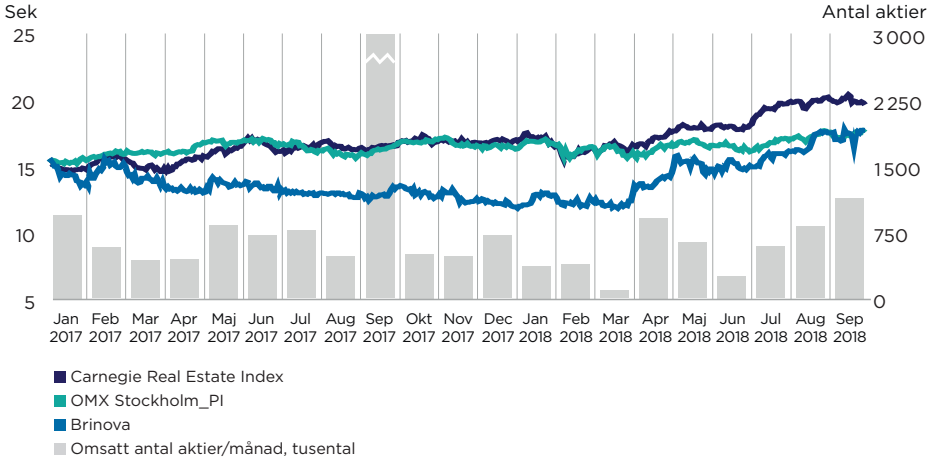
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför beslutade stämman att ingen utdelning skulle lämnas för 2017. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019-2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Listbyte

Brinova kommunicerade i samband med noteringen på First North Premier att det var ett första steg inför notering på huvudlistan Nasdaq Stockholm. Brinova aktien noterades den 27 september 2018 på Nasdaq Stockholm Small Cap i sektorn Real Estate. Kostnaderna för listbytet som redovisas i det tredje kvartalet uppgick till 3,2 Mkr.

Ägarstruktur per 2018-09-30 Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	1 116	1,5	0,5
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	19 310	26,8	7,8
Summa	**19 200**	**53 113**	**100,0**	**100,0**

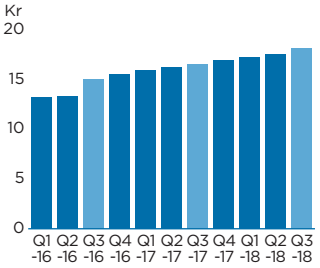
Kursutveckling



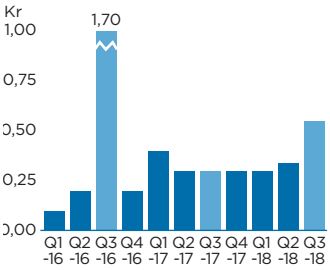
Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

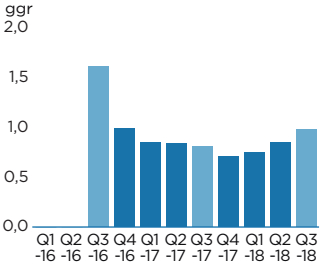
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016 på First notrth Premier.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2017 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr samt i möjligaste mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 27 personer jämfört med 23 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och på huvudkontoret i Helsingborg.

Marknadsutsikter

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

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som träder i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vidare en stegvis sänkning av inkomstskatten från dagens 22 procent till 20,6 procent. Brinova har per den 30 juni 2018 omvärderat de uppskjutna skatterna enligt de nya skattesatserna vilket ger en positiv engångseffekt om 4,5 Mkr. Brinova värderar att inga uppskjutna skatteskulder förväntas realiseras till skattesatsen 21,4 procent. I dagsläget med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, men vid stigande räntor kommer det att få negativa effekter (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2017. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2017 förutom för IFRS 9 och 15.

Uppdaterade finansiella mål kopplat till affärsplan 2019-2021

Brinova har fastställt en ny affärsplan som sträcker sig över perioden 2019-2021. I samband med det uppdaterades också de finansiella målen.

Tillväxt

Ett fastighetsvärde överstigande 6 Mdkr senast utgången av 2021 där bostäder och samhällsfastigheter uppgår till minst 85 procent.

Resultat

En räntetäckningsgrad överstigande 1,75 ggr.

Avkastning på eget kapital ska överstiga riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Uppdaterade hållbarhetsmål

I dagens fastighetsbestånd uppnå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent sänkning till utgången av 2021.

I möjligaste mån nyproducera och genomföra större byggnationer i enlighet med Green Building.

All inköpt el är grön el.

IFRS 9, Finansiella instrument: IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar samt även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning. Standarden har inte någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Brinovas finansiella tillgångar och skulder värderas samtliga till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. De ändrade klassificeringarna i IFRS 9 har inte påverkat de finansiella rapporterna för Brinova. En förändring jämfört med IAS 39 är att nedskrivning av finansiella tillgångar genom reservering för förväntade kreditförluster ska ske redan vid första redovisningstillfället. Detta får inte någon påverkan på Brinova då merparten av intäkterna betalas i förskott, men kan innebära ytterligare dokumentation i årsredovisningen. Kostnaden för konstaterade och befarade kundförluster uppgick 2018-09-30 till 0,4 Mkr. Brinova tillämpar inte säkringsredovisning varför de ändrade kriterierna inte får någon påverkan på de finansiella rapporterna. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder: IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och trädde i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförts till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. Brinovas intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Brinova redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden innebär dock utökade upplysningskrav kring försäljningen, som till exempel om det finns någon rörlig eller villkorad köpeskilling, och om det finns något inslag av finansiering. Vad gäller hyresintäkter ska bolaget dra en gräns mellan hyres- och serviceintäkter, och det som benämns vidarefakturering ska redovisas som serviceintäkt enligt IFRS 15. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 202,9 Mkr fördelats mellan Hyresintäkter om 192,9 Mkr respektive Serviceintäkter om 10,0 Mkr. Övergången till IFRS 15 har inte inneburit någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2019 eller senare

IFRS 16, Leasingavtal: IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en ”right of use model” och innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasing-period som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17.

Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal vilket kommer att innebära en förändring i Brinovas redovisning. Då antalet tomträttsavtal är begränsade bedöms påverkan på de finansiella rapporterna ej bli väsentlig.

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2018
26 februari 2019

Bolagsstämma
2 maj 2019

Delårsrapport januari-mars
2 maj 2019

Delårsrapport januari-juni
15 juli 2019

Delårsrapport januari-september
7 november 2019

För vidare information, vänligen kontakta:

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

Malin Rosén, CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Nyckeltal

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

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

Nyckeltal	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade				
Hyresintäkter, Mkr	182,5	145,2	202,9	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	117,1	90,1	124,0	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	266,5	222,0	248,6	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	90,4	92,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	64,2	62,1	61,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	60,7	59,4	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	215,3	183,1	203,8	
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	6,7	6,3	8,4	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	3,7	5,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,8	3,7	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,7	1,7	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	36,0	39,8	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	71,5	59,0	77,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	99,6	86,4	120,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	84,7	73,4	98,3	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	3 625,3	3 001,1	3 276,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1]				
Eget kapital per aktie, kr	18,0	16,5	16,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	19,0	17,2	17,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr[2]	1,2	1,0	1,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,0	0,8	1,1	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.
2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

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

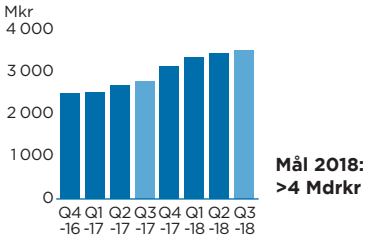
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 4 Mdkr vid årsskiftet 2018
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hänvisning	2018 Jan-sep	2017 Jan-sep	2017 Jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 517,5	2 769,4	3 136,6
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt, Mkr	RR	99,6	86,4	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	30,2	20,5	29,0
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-31,2	-27,5	-42,4
Justerat resultat före skatt, Mkr		98,6	79,4	107,2
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,3	3,8	3,7
Avkastning på eget kapital, %				
Resultat efter skatt, Mkr	RR	84,7	73,4	98,3
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 262,3	1 158,3	1 170,8
Avkastning på eget kapital, %		6,7	6,3	8,4
Soliditet, %				
Eget kapital, Mkr	BR	1 304,6	1 195,0	1 219,9
Balansomslutning, Mkr	BR	3 625,3	3 000,1	3 276,9
Soliditet, %		36,0	39,8	37,2
Belåningsgrad, %				
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 136,3	1 645,7	1 867,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 517,5	2 769,4	3 136,6
Belåningsgrad, %		60,7	59,4	59,5
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt, Mkr	RR	99,6	86,4	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	30,2	20,5	29,0
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	1,7	-1,1	-0,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	3 451,1	2 883,4	3 021,8
Avkastning på totalt kapital, %		3,8	3,7	5,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
Eget kapital, Mkr	BR	1 304,6	1 195,0	1 219,9
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-1,5	-10,1	-9,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-2,2	0,5	-0,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	73,8	58,8	66,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		1 374,7	1 244,2	1 278,0
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		19,0	17,2	17,7

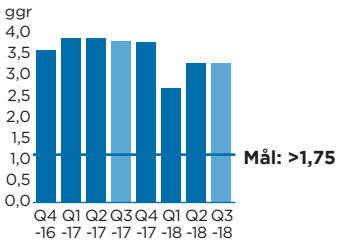
Finansiella mål

Aktuella finansiella mål kopplade till affärsplan 2016-2018

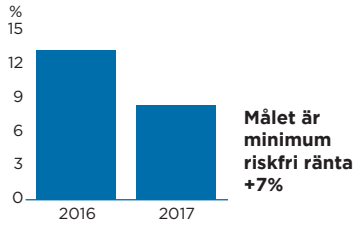
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



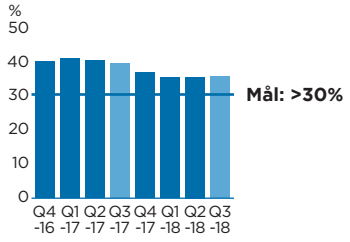
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



Uppdaterade finansiella mål kopplat till affärsplan 2019-2021, se sidan 16.

Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 7 november 2018

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning

Brinova i korthet – lokala värden

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Vårt löfte

Lokala värden

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom närvaro på utvalda växande orter. På så sätt kan vi såväl vårda som ytterligare förbättra våra relationer med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen, men också med våra hyresgäster som vi kan erbjuda attraktivt boende och lokaler. Vår mission som lokal hyresvärd, verkande på attraktiva orter, är grunden för vårt värdeskapande som skapar ett starkt kassaflöde. Det medger i sin tur en fortsatt tillväxt av bolaget.

Vår vision

Vi är södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

Vår affärsidé

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.

Aktuella finansiella mål kopplade till affärsplan 2016-2018

Tillväxt

- Fastighetsbestånd + 4 Mdkr senast Q4 2018.

Resultat

- Räntetäckningsgrad – minst 1,75 ggr.
- Avkastning på eget kapital – minst riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet

- Soliditet – minst 30 procent.

Övergripande strategier

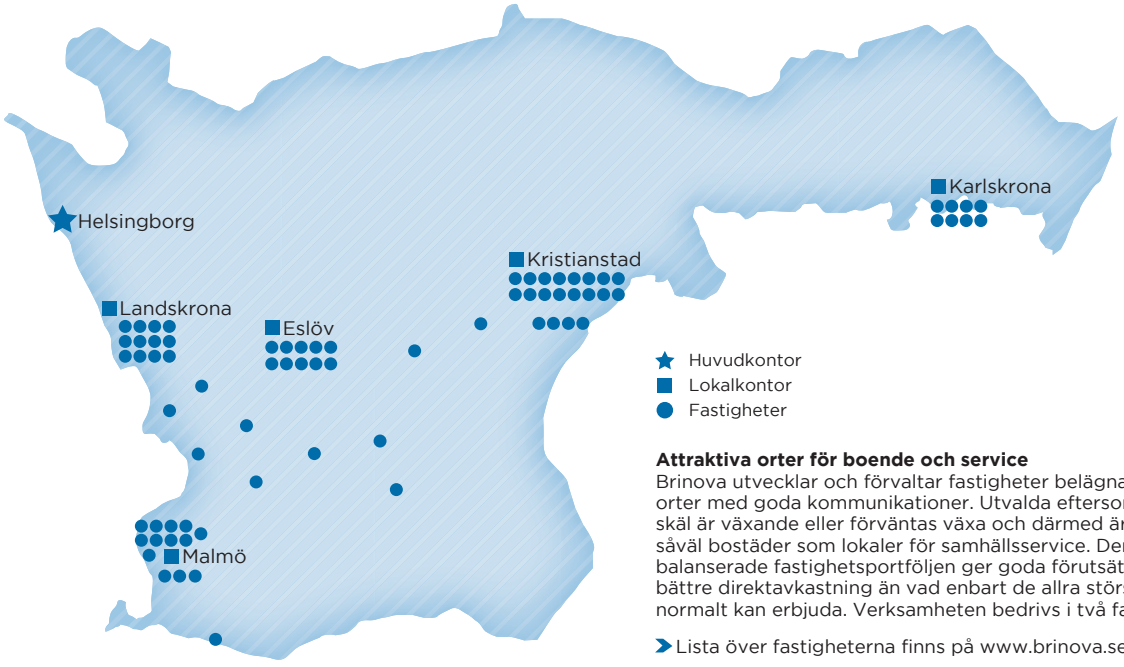
- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige.
- Aktiv marknadsaktör.
- Lokal närvaro med engagerad personal.

Hållbarhetsmål

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Våra tydliga hållbarhetsmål:

- NKI över genomsnittet.
- 20 procent lägre energiförbrukning till december 2019.
- Erbjuda gröna hyresavtal för årshyra överstigande 3 Mkr.
- I möjligaste mån miljöcertificera samtliga nyproduktioner och större ombyggnadsprojekt enligt Green Building.

Brinova har fastställt en ny affärsplan som sträcker sig över perioden 2019-2021. I samband med det uppdaterades också de finansiella målen. De är beskrivna på sid 16.



Attraktiva orter för boende och service

Brinova utvecklar och förvaltar fastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer. 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 än vad enbart de allra största städerna normalt kan erbjuda. Verksamheten bedrivs i två fastighetsregioner.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Boende är basen i Brinovas

Boende går som en röd tråd genom Brinovas fastighetsbestånd. ”Bolaget äger och förvaltar idag drygt 1000 hyreslägenheter som löpande, via förvärv och egen utveckling, blir fler och fler” säger Carina Sjöholm som är enhetschef på Brinova. För närvarande har vi ytterligare 120 lägenheter i produktion tillägger Sjöholm som också berättar att bolaget inom sitt andra fokusområde samhällsfastigheter specialiserat sig på segmentet särskilda boenden. Det vill säga lägenheter till personer som på grund av olika skäl har behov av ett anpassat boende.

Carina Sjöholm

Hammar 9:198, Kristianstad

verksamhet

Gemensamt för alla Brinovas lägenheter är att de är lokaliserade i eller i anslutning till viktigare tätorter. Oftast i närheten av goda kommunikationer så att man lätt kan nå arbete, utökad service, shopping och andra ärenden samt restauranger och nöjen.

Egen projektutveckling prioriterat
När Brinova bygger ut sin bostadsportfölj är en egen utveckling prioriterat. Det ger bolaget de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva lägenheter. Bland annat har Brinova fått förtroendet att utveckla ett kvarter i det nya bostadsområdet i Hammar i Kristianstad. Där uppför Brinova två punkthus i en parkliknande miljö med totalt 60 lägenheter. Lägenheterna kommer att variera i storlek, från 1 rum och kök upp till 3 rum och kök. De kommer att hålla en mycket hög standard med bland annat helkaklade badrum, Marbodal Kök och premium vitvaror. Samtliga lägenheter har egen uteplats. De första hyresgästerna kommer att flytta in under sensommaren 2019.

Flera attraktiva bostadsfastigheter
Brinova erbjuder många attraktiva bostäder på flera växande orter i Södra Sverige. Bland de senast tillkomna kan nämnas: det förvärvade projektet Färgaren 21 i Eslöv, som stod klart för inflyttning november 2017. Huset som har fem våningar med 39 lägenheter är belägen i centrala Eslöv med närhet till all kommunikation och handel. Samt Trehörningen 15, beläget nära tågstationen i Kävlinge, med totalt 52 lägenheter. Fastigheten stod klar för inflyttning oktober 2018. Under september tillträdde Brinova bland annat också en bostadsfastighet i Bjärred uppförd 2007 med 15 lägenheter och 5 LSS lägenheter, som hyrs av Lomma kommun.

Boende prioriterat inom samhällsfastigheter
Särskilt boende är en boendeform, som anpassats för exempelvis äldre med stort behov av omsorg eller boende anpassat för andra särskilda behov, så kallat LSS-boende. Det är ett inom Brinovas fokusområde Samhällsfastigheter prioriterat segment. För närvarande förvaltar Brinova cirka 250 lägenheter för särskilt boende på orter i södra Sverige. Bland dem till exempel:

Soldaten 14, Lund, ett modernt 549 kvadratmeter stort LSS boende byggt 2016 med 6 lägenheter. Fastigheten hyrs till fullo av Lunds kommun.

Hammarby 1:123 i Karlskrona är ett 700 kvadratmeter stort LSS-boende med 8 lägenheter. Fastigheten, som hyrs av Karlskrona kommun, tillträddes i mars 2018.

Sånekulla 16, Malmö, Ett 2 235 kvadratmeter stort vårdboende alldeles intill den i Malmö välbekanta Ribersborgsstranden. Fastigheten hyrs till fullo av Malmö stad samt AB Korsaröds behandlingshem.

Brinovas lägenheters karaktär i korthet

- Boende för alla i nya moderna lägenheter och äldre hus med charm.
- Lokaliserade i eller i anslutning till viktigare tätorter i södra Sverige.
- Nära ortens kommunikationer som gör det lätt att arbeta på och utnyttja servicen på andra orter.
- Oftast moderniserade med hög funktionsstandard vad avser bad, tvätt och matlagning
- Attraktiva materialval på golv, väggar och inredning.
- Oftast väl utrustade vad avser uteplatser, parkering och gemensamma ytor.

Sånekulla 16, Malmö

LSS-boende

Ett LSS-boende avser en insats enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) som innebär en bostad som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Till exempel kan personer med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder bo i ett LSS-boende, som kan vara ett gruppboende, ett servicehus eller en annan särskilt anpassad bostad. Att bo i ett LSS-boende är frivilligt för den enskilde. Där finns också personal för stöd till de boende. Ett LSS-boende får dock inte likna en institution utan ska fungera som personens privata hem så att även funktionsnedsatta människor ska kunna leva och bo så likt andra människor som möjligt.

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 215 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 3,5 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Brinova

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

Lokalkontor
Brinova – Malmö
Stengodsvägen 151
238 30 Oxie

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 D
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 32 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv