Strategiska förvärv och fokus på projektutveckling

Q3
2021

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 16, för offentliggörande den 28 oktober 2021.

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Fokus på projektutveckling och närvarande förvaltning

Fastighetsvärde
7 165 Mkr

Uthyrbar yta
320 tkvm

Hyresvärde
448 Mkr

Överskottsgrad[1)]
64 %

1) Rullande 12 månader

Koncernen i siffror

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	Förändring, %	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Förändring, %	2020 okt-2021 sep	2020 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	98,3	77,0	28	290,7	227,3	28	374,8	311,4
Driftsöverskott, Mkr	68,1	51,6	32	187,9	146,1	29	239,6	197,8
Förvaltningsresultat, Mkr	43,7	33,3	31	115,0	90,0	28	145,8	120,8
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	75,8	9,8	673	164,0	25,1	553	248,7	109,8
Värdeförändring derivat, Mkr	10,2	1,1	827	36,5	-30,3	220	45,8	-21,0
Periodens totalresultat, Mkr	97,1	37,3	160	244,8	69,4	253	335,9	160,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,10	0,46	139	2,62	0,90	191	3,84	2,03
Eget kapital per aktie, kr	28,96	22,38	29	28,96	22,38	29	28,96	23,45
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	30,42	24,78	23	30,42	24,78	23	30,42	26,14
Fastighetsvärde, Mkr	7 165,1	5 149,2	39	7 165,1	5 149,2	39	7 165,1	6 048,1
Uthyrbar yta, tkvm	320,0	260,0	23	320,0	260,0	23	320,0	304,8
Hyresvärde, Mkr	447,7	350,2	28	447,7	350,2	28	447,7	404,2
Överskottsgrad, %	69,3	67,0		64,6	64,3		63,9	63,5
Uthyrningsgrad, %	93,7	95,1		93,7	95,1		93,7	94,1

Januari–september
Hyresintäkterna ökade med 28 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 29 procent.

Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 28 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 164,0 Mkr (25,1) och värdeförändringar på derivat till 36,5 Mkr (-30,3). Det gav sammantaget ett resultat om 244,8 Mkr (69,4) motsvarande ett resultat per aktie om 2,62 kronor (0,90).

Väsentliga händelser under kvartalet
- Avtal har tecknats om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö, Nattskärran 7, med 24 lägenheter. Samtidigt har avtal om försäljning tecknats av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg, Hjorten 14 och Snickeriet 10. Tillträde och frånträde skedde den 1 september.
- Avtal har tecknats om förvärv av två bostadsfastigheter under produktion i Bjuv och Kävlinge med totalt 109 lägenheter. Tillträde sker under 2022 respektive 2023.
- Avtal har tecknats om förvärv av tre citybostadsfastigheter i Kristianstad med 74 lägenheter, gym och daglig verksamhet. Tillträde skedde den 31 augusti 2021.
- Avtal har tecknats om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg med vård, kontor, utbildningslokaler samt bostäder. Tillträde skedde den 15 september 2021.
- En ny affärsplan för perioden 2022–2024 har antagits av styrelsen. Övergripande fokus är ett fastighetsvärde överstigande 10 Mdkr, en överskottsgrad överstigande 65 procent, ett nöjd kund-index överstigande 4,8 av 6 och ett nöjd medarbetar-index överstigande 5,4 av 6.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång
- Tillträde har skett den 1 oktober 2021 till två bostadsfastigheter i Skurup, Passaren 1 och Pennan 1. Fastigheterna består av 65 nyuppförda lägenheter.
- Avtal har tecknats om förvärv av tre samhällsfastigheter i Malmö. Fastigheterna ligger på attraktiva lägen i Husie, Kulladal och Hyllie och består av en förskola, LSS-boende samt offentliga kontor, gym samt förrådshotell. Tillträde sker den 1 december.

Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Foto ovan: Under kvartalet förvärvade Brinova i en bytesaffär en bostadsfastighet i Malmö med 24 lägenheter, Nattskärran 7.
På omslaget: I Helsingborg har Brinova förvärvat fyra cityfastigheter, Göta 1, Fiskaren 27, Magnus Stenbock 8 och Norden 9. Fastigheterna som är belägna i de centrala delarna av Helsingborg, består främst av vård, kontor, utbildning och hyresbostäder.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Brinova Fastigheter AB äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder 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 förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Förvärv och nya projekt ger fortsatt lönsam tillväxt

Brinova har tydliga tillväxtmål med fokus på förvärv och projektutveckling. Med sådana mål följer krav på finansiell stabilitet vilket vi återigen visar prov på genom ökade hyresintäkter, ett ökat driftsnetto och ett ökat förvaltningsresultat för perioden såväl som under det tredje kvartalet.

Under det tredje kvartalet fortsatte Brinova att stärka sina positioner genom strategiska förvärv i bland annat Helsingborg och Kristianstad. Aktivitetsnivån är också fortsatt hög för vår egna projektutveckling.

Tempot i tillväxt och våra ambitioner kring lönsamhet och hållbarhet återspeglas i den nya affärsplan för 2022–2024 som antogs under kvartalet.

Strategiska förvärv på växande orter

Vi fortsätter att hitta lönsamma förvärv inom våra segment hyresbostäder och samhällsfastigheter som kompletterar och förstärker vår långsiktiga förvaltningslönsamhet. Under det tredje kvartalet har Brinova stärkt sina förvaltningsområden i framför allt Kristianstad och Helsingborg med ett fastighetsvärde om cirka 700 Mkr. Vi utvärderar kontinuerligt möjligheter till förvärv som kan stärka vår position där vi valt att vara aktiva.

Stark projektportfölj säkerställer lönsam tillväxt

Brinova har en stark projektportfölj och ett mycket gott inflöde av projekt. Ett av skälen är att vi de senaste åren kunnat uppvisa bra resultat gällande att vinna markanvisningar. Det visar på vår styrka som kompetent, närvarande och professionell aktör.

Projektutveckling, både i form av förädling av befintligt bestånd och nyproduktion, är det absolut mest lönsamma sättet för oss att skapa tillväxt.

Brinova har just nu projekt i byggnationsläge för cirka 700 Mkr och vi räknar med att inom kort kunna starta i gång fler projekt i skarpt läge för cirka ytterligare 500 Mkr.

Egen kunnig personal och specialistkompetens är en nyckelfaktor i alla våra förvaltningsdelar. Med en egen kompetent projektorganisation som hanterar vår projektutveckling och projektledning kan vi stå som garant för högkvalitativa projekt gentemot alla våra intressenter.

1 oktober tillträdde vi en nyproducerad bostadsfastighet i Skurup med 65 lägenheter där vi haft en mycket framgångsrik uthyrning.

Under kvartalet har vi också förvärvat två nya bostadsprojekt med stationsnära boende i Kävlinge och Bjuvs kommun om totalt 120 lägenheter samt ett LSS-boende. De två projekten kommer att vara inflyttningsklara 2022/2023.

Ny affärsplan för åren 2022–2024

Under det andra och tredje kvartalet har ett gediget arbete lagts på en ny affärsplan som avser åren 2022–2024. Affärsplanen antogs i september och innehåller främst uppdaterade mål gällande hållbarhet, tillväxt och förvaltningsnyckeltal.

I bokslutskommunikén för 2021 avser vi presentera resultatet av den existerande affärsplanen som löper t o m sista december 2021.

Läs mer om den nya affärsplanen på sidorna 22-23.

Fortsatt stark efterfrågan inom Brinovas segment

Brinova fortsätter att åtnjuta en stark marknad inom våra segment med stor efterfrågan.

Vi kan se tendenser till att fler efterfrågar större lägenheter samt söker sig utanför storstäderna till orter med goda kommunikationer och uppbyggd infrastruktur.

Inom samhällssegmentet så finns det stora behov i alla våra kommuner gällande förskolor, skolor, friskvård, LSS-boenden och äldreboenden. Det är dock processer som tar lång tid och där vår profil med lokal förvaltning har stor betydelse.

Med en god efterfrågan på både hyresbostäder och samhällsfastigheter och med en stark position i våra orter är jag övertygad om att vi kan ta vara på möjligheterna och fortsätta utveckla vår koncern även i nästa planeringsperiod.

Helsingborg 28 oktober 2021
Per Johansson, VD

- **Strategiska förvärv med fastighetsvärde om 700 Mkr i kvartalet**
- **700 Mkr i projekt i byggnationsläge**
- **Beslut om ny affärsplan för 2022–2024**

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Hyresintäkter
I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 28 procent till 98,3 Mkr (77,0). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För de tre första kvartalen uppgick hyresintäkterna till 290,7 Mkr (227,3).

Driftsöverskott och överskottsgrad
Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 30,5 Mkr (25,5). En ökning med 5,0 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter samt färdigställda projekt. För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 103,7 Mkr (81,9).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 68,1 Mkr (51,6) och för de tre första kvartalen till 187,9 Mkr (146,1), vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 64,6 procent (64,3). För perioden september 2020 till augusti 2021 uppgår överskottsgraden till 63,9 procent (63,6). 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 43,7 Mkr (33,3) och för de tre första kvartalen 115,0 Mkr (90,0). Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen förbättrades med 25,0 Mkr motsvarande 28 procent.

Finansnetto
Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -19,6 Mkr (-14,2) och för de tre första kvartalen -57,2 Mkr (-42,1). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolym i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till 75,8 Mkr (10,0) och för de tre första kvartalen till 162,7 Mkr (25,3) och kan hänföras bland annat till uthyrningar av vakanta ytor, omförhandlingar och höjda bostadshyror samt förändrade direktavkastningskrav på framför allt bostäder. Värdeförändringen på räntederivaten för det tredje kvartalet uppgick till 10,2 Mkr (1,1) och för de tre första kvartalen till 36,5 Mkr (-30,3).

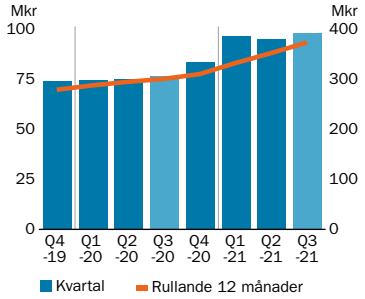
Skatt
Det tredje kvartalets skattekostnad uppgick till 32,6 Mkr (6,9) och för de tre första kvartalen 70,7 Mkr (15,4). Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Totalresultat
Det tredje kvartalets totalresultat uppgick till 97,1 Mkr (37,3) och för de tre första kvartalen 244,8 Mkr (69,4).

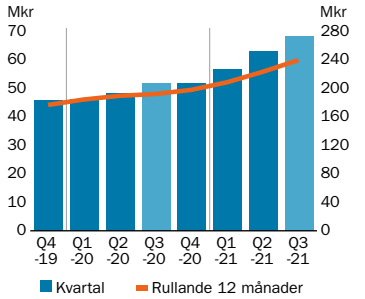
Närstående
I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,3 Mkr (18,2). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

Segmentsrapportering
I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Se tabell på sidan 5.

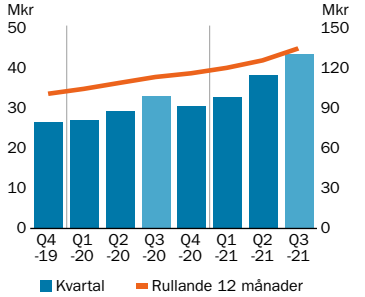
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Bara centrum i Svedala kommun
Brinova förvärvade fem fastigheter i Bara 2020. Under 2021 har fastighetsklustret, som består av såväl hyresbostäder som samhällsfastigheter, kompletterats med en ny färdigställd vårdcentral som är uthyrd till Region Skåne.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt-2021 sep	2020 jan-dec
Hyresintäkter[1)]	98,3	77,0	290,7	227,3	374,8	311,4
Övriga intäkter	0,3	0,1	0,9	0,7	3,0	2,8
Fastighetskostnader	-30,5	-25,5	-103,7	-81,9	-138,2	-116,4
Driftsöverskott	**68,1**	**51,6**	**187,9**	**146,1**	**239,6**	**197,8**
Central administration	-4,8	-4,1	-15,7	-14,0	-21,5	-19,8
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-19,6	-14,2	-57,2	-42,1	-72,3	-57,2
Förvaltningsresultat	**43,7**	**33,3**	**115,0**	**90,0**	**145,8**	**120,8**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	-0,2	1,3	-0,2	1,1	-0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	75,8	10,0	162,7	25,3	247,6	110,2
Värdeförändringar derivat	10,2	1,1	36,5	-30,3	45,8	-21,0
Resultat före skatt	**129,7**	**44,2**	**315,5**	**84,8**	**440,3**	**209,6**
Skatt	-32,6	-6,9	-70,7	-15,4	-104,4	-49,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**97,1**	**37,3**	**244,8**	**69,4**	**335,9**	**160,5**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**97,1**	**37,3**	**244,8**	**69,4**	**335,9**	**160,5**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	1,0	0,5	2,8	0,9	3,8	2,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	93,4	84,4	88,5	84,4	87,4	79,1

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2021 utgör 12,7 Mkr (10,8) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Intäkter[1)]	210,3	159,3	80,4	68,0	0,9	0,7	291,6	228,0
Driftsöverskott	135,3	101,7	51,7	43,7	0,9	0,7	187,9	146,1
Förvaltningsresultat	99,0	76,0	39,7	34,0	-23,7	-20,0	115,0	90,0
Värdeförändringar fastigheter	121,1	12,3	42,9	12,8	0,0	0,0	164,0	25,1
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	36,5	-30,3	36,5	-30,3
Resultat före skatt	220,1	88,3	82,6	46,8	12,8	-50,3	315,5	84,8
Fastighetsvärde	5 149,2	3 878,0	2 015,9	1 271,2	0,0	0,0	7 165,1	5 149,2
Årets fastighetsförvärv	559,0	693,0	248,1	60,2	0,0	0,0	807,1	753,2
Övriga investeringar i fastigheter	54,2	39,9	246,4	31,5	0,0	0,0	300,6	71,4

1) Av intäkterna utgör 7,6 Mkr (5,3) serviceintäkter från region Väst, respektive 5,1 Mkr (5,5) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec
Hyresintäkter, Mkr	98,3	95,5	96,9	84,1	77,0	75,5	74,8	74,5
Driftsöverskott, Mkr	68,1	63,0	56,8	51,7	51,6	48,3	46,2	45,9
Överskottsgrad, %	69,3	66,0	58,6	61,5	67,0	64,0	61,8	61,6
Uthyrningsgrad, %	93,7	94,3	93,6	94,1	95,1	94,6	94,1	94,3
Förvaltningsresultat, Mkr	43,7	38,4	32,9	30,8	33,3	29,4	27,3	26,7
Periodens totalresultat, Mkr	97,1	72,0	75,7	91,1	37,3	17,1	15,0	86,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	75,8	52,1	36,1	84,7	9,8	3,1	12,2	44,5
Värdeförändringar derivat, Mkr	10,2	4,9	21,4	9,3	1,1	-9,2	-22,2	39,9
Avkastning på eget kapital, %	3,8	3,2	4,7	4,7	2,1	1,1	1,0	2,9
Soliditet, %	37,0	35,6	32,5	31,6	34,7	34,8	33,5	33,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,04	0,81	0,90	1,08	0,46	0,22	0,21	1,19
Eget kapital per aktie, kr	27,78	25,81	24,35	23,45	22,38	21,50	21,06	20,85
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	30,42	28,35	26,96	26,14	24,78	23,99	23,59	23,04

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 112,9 Mkr (90,4). Kassaflödet för de tre första kvartalen, som uppgick till -68,0 Mkr (84,8) har främst påverkats av nyemission med 479,5 Mkr och av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -813,2 Mkr (-274,5) samt ökad skuldvolym om 111,2 Mkr (-58,7).

Skulder till kreditinstitut
Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 4 148,0 Mkr, jämfört med 3 820,1 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (1,9). Av den totala skulden är 35 procent (6) 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 kvartalet uppgick till 57,9 procent (60,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,1). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 1,7 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 sidan 7. Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 10,2 Mkr (1,1) vilket innebär att undervärdet uppgick till 14,8 Mkr (60,6). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning. 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 688,8 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2020 års årsredovisning.

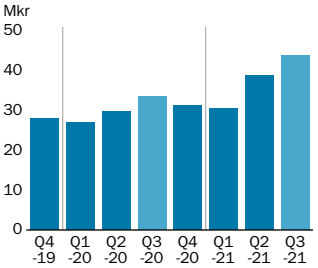
Eget kapital, soliditet och likvida medel
Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 2 704,6 Mkr, jämfört med 1 979,1 Mkr vid årets ingång, eller 27,8 kr per aktie (23,5). Soliditeten uppgick till 37,0 procent (31,6) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 45,5 Mkr (113,5).

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

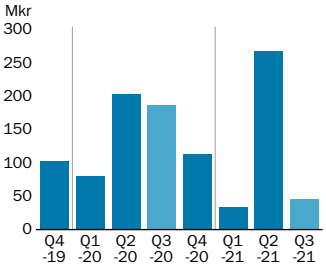
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**1 979,1**	**1 508,0**	**1 508,0**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**1 979,1**	**1 508,0**	**1 508,0**
Nyemission	480,7	310,8	310,6
Periodens resultat	244,8	69,4	160,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**2 704,6**	**1 888,2**	**1 979,1**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**2 704,6**	**1 888,2**	**1 979,1**

Ny förskola i Trelleborg
Under kvartal 3 har en förskola färdigställts i de centrala delarna av Trelleborg, Sadeln 2, som Trelleborgskommun hyr på ett 25-årigt hyresavtal.

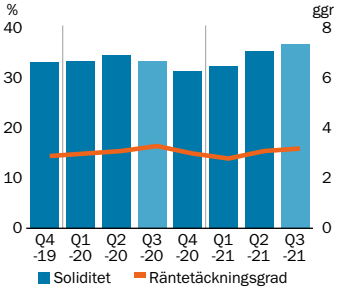
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



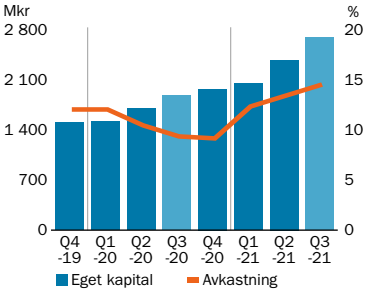
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad

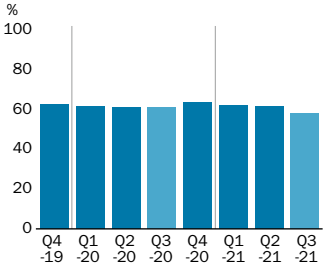


Eget kapital och avkastning[1)]



[1)] Beräknat på rullande tolv månaders period

Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	315,5	84,8	209,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-200,2	6,3	-87,3
Betald skatt	-2,4	-0,7	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**112,9**	**90,4**	**121,6**
Förändring av rörelsefordringar	-11,1	-12,4	48,8
Förändring av rörelseskulder	-28,6	16,2	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**73,2**	**94,2**	**184,8**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-512,6	-203,1	-626,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	75,0	9,3	9,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-300,6	-71,4	-135,0
Förvärv av inventarier	-0,6	-0,2	-1,0
Förändring av finansiella tillgångar	6,9	6,4	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-731,9**	**-259,0**	**-746,9**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	479,5	309,3	309,1
Upptagna lån	687,1	474,8	1 166,5
Amortering leasing	-1,4	-1,0	-1,4
Amortering av låneskulder	-574,5	-533,5	-901,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**590,7**	**249,6**	**573,0**
Periodens kassaflöde	**-68,0**	**84,8**	**10,9**
Likvida medel vid periodens början	**113,5**	**102,6**	**102,6**
Likvida medel vid periodens slut	**45,5**	**187,4**	**113,5**

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 464	1 414	50
1-2	2 442	2 062	380
2-3	713	543	170
4-5	129	129	0
Totalt	**4 748**	**4 148**	**600**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 238	2,7	54
2-3	110	0,1	3
3-4	300	0,5	7
4-5	50	0,1	1
5-6	200	0,9	5
6-7	400	1,3	10
7-8	200	1,0	5
8-9	100	0,0	2
9-10	550	0,2	13
Totalt	**4 148**	**1,7**	**100**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 165,1	5 149,2	6 048,1
Inventarier	1,4	0,7	1,2
Nyttjanderättstillgångar	34,3	25,9	33,6
Uppskjuten skattefordran	10,1	23,4	19,9
Andra långfristiga fordringar	1,0	7,4	7,4
Summa anläggningstillgångar	**7 211,9**	**5 206,6**	**6 110,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	55,8	46,5	30,8
Likvida medel	45,5	187,4	113,5
Summa omsättningstillgångar	**101,3**	**233,9**	**144,3**
SUMMA TILLGÅNGAR	**7 313,2**	**5 440,5**	**6 254,5**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 704,6	1 888,2	1 979,1
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	253,7	165,3	195,5
Skulder till kreditinstitut	2 701,6	2 951,3	2 980,0
Derivatinstrument	14,8	60,6	51,3
Leasingskulder	32,5	24,6	32,3
Övriga långfristiga skulder	4,5	38,3	37,5
Summa långfristiga skulder	**3 007,1**	**3 240,1**	**3 296,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 446,4	186,4	840,1
Leasingskulder	1,8	1,4	1,4
Övriga kortfristiga skulder	153,3	124,4	137,3
Summa kortfristiga skulder	**1 601,5**	**312,2**	**978,8**
Summa eget kapital och skulder	**7 313,2**	**5 440,5**	**6 254,5**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2021	2031	0,2	200,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2019	2029	0,9	200,0
2020	2030	0,0	300,0
Totalt			**1 900,0**

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Fastighetsbeståndet
Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 7 165,1 Mkr (6 048,1) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 1 117,0 Mkr. Ökningen består av tillträdda förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 116 fastigheter (110) med en total uthyrningsbar yta om 320 028 kvm (304 837) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 447,7 Mkr (404,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 419,4 Mkr (380,5). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	73	5 149	320	303	95	219
Öst	43	2 016	128	116	91	101
Summa	**116**	**7 165**	**448**	**419**	**94**	**320**

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 380	47
Bostäder	2 723	38
Kommersiellt	731	10
Projekt/Mark	331	5
Summa	**7 165**	**100**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	6 048,1
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	807,1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	300,6
Försäljningar	-153,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	162,7
Summa	**7 165,1**

Förändringar i fastighetsbeståndet

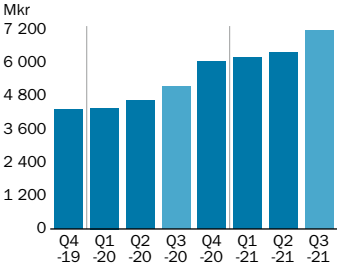
Förvärv och försäljningar under tredje kvartalet (se övriga kvartal på sidorna 12–13)
Avtal har tecknats om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö, Nattskärran 7. Fastigheten innehåller 24 lägenheter, har en uthyrbar yta om 1 918 kvm, ett hyresvärde om 2 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr. Samtidigt har avtal om försäljning tecknats av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg, Hjorten 14 och Snickeriet 10. Tillträde och frånträde skedde den 1 september.

I augusti tecknades avtal om förvärv av två bostadsfastigheter under produktion i Bjuv och Kävlinge. Fastigheten Bjuv, Billesholms gård 9:467, kommer att ha en uthyrningsbar yta om cirka 2 700 kvm och bestå av 32 lägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende med ytterligare 5 lägenheter. Beräknade hyresintäkter uppgår till 4,9 Mkr och tillträde sker under det tredje kvartalet 2022. Fastigheten Kävlinge, Varmröken 1, med en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 5 000 kvm, innefattar 77 lägenheter och ett underjordiskt garage med 56 platser. Beräknade hyresintäkter uppgår till 10 Mkr och tillträde beräknas ske under det tredje kvartalet 2023. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 283 Mkr.

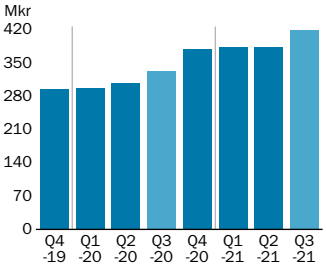
Avtal tecknades även om förvärv av tre citybostadsfastigheter i Kristianstad. Fastigheten Kristianstad Fältmarskalken 3 har en uthyrningsbar yta om 4 997 kvm och består av bostäder, butiker, gym och restaurang. Hyresvärdet uppgår till 9 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 173 Mkr. Fastigheterna Kristianstad Hans Kock 9 och 14 har en total uthyrningsbar yta om 5 026 kvm och består av bostäder, daglig verksamhet och restaurang. Hyresvärdet uppgår till 7 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr. Tillträdet skedde den 31 augusti 2021.

Avtal tecknades i september om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg. Fastigheten Helsingborg Göta 1 har en uthyrningsbar yta om 3 914 kvm och består av gymnasieskola, kontor, butiker och restauranger. Hyresvärdet uppgår till 9 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 141 Mkr. Fastigheten Helsingborg Fiskaren 27 har en uthyrningsbar yta om 4 575 kvm och består främst av vård och bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 167 Mkr. Fastigheten Helsingborg Magnus Stenbock 8 har en uthyrningsbar yta om 1 786 kvm och består främst av bostäder och butiker. Hyresvärdet uppgår till 3 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 51 Mkr.

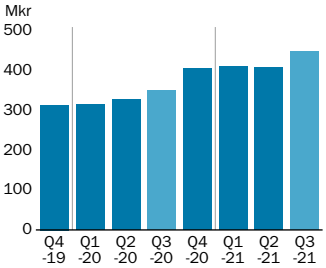
Fastighetsbestånd



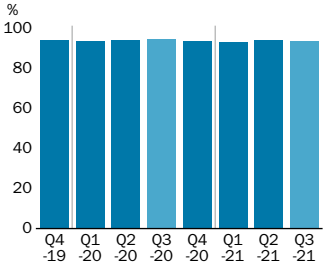
Kontrakterad hyra



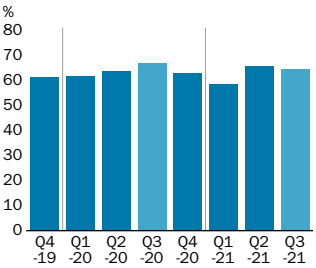
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Fastigheten Helsingborg Norden 9 har en uthyrningsbar yta om 2 008 kvm och består främst av kontor. Hyresvärdet uppgår till 5 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 78 Mkr. Tillträde skedde den 15 september 2021

Investeringar
Under perioden januari till september har investeringar i befintliga fastigheter skett med 300,6 Mkr jämfört med 71,4 Mkr samma period 2020, varav större delen avser byggnation av ett omsorgsboende i Bromölla, en vårdcentral i Bara, en förskola i Kristianstad samt nyproduktion av hyresbostäder i Åhus, Kristianstad och Karlskrona.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det tredje kvartalet uppgick till 75,8 Mkr (10,0) och för de tre första kvartalen 162,7 Mkr (25,3) på grund av effekter av hyreshöjningar, uthyrningar och ändrade direktavkastningskrav på bostäder.

Fastighetsvärdering
Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs främst av Newsec Advice AB. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena 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 2020.

Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Brågarp 6:883	Staffanstorp	Bostäder	2021-03-15	1 337	35	2
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	Bostäder, projekt	2021-04-26	-	11	-
Dockan 10	Karlskrona	Parkeringshus, projekt	2021-06-01	-	1	-
Tell 13	Skurup	Bostäder	2021-06-01	1 225	21	1
Fältmarskalken 3	Kristianstad	Bostäder, kontor	2021-08-31	4 995	127	9
Hans Kock 9	Kristianstad	Bostäder	2021-08-31	1 679	30	2
Hans Kock 14	Kristianstad	Bostäder	2021-08-31	3 347	78	5
Nattskärran 7	Malmö	Bostäder	2021-09-01	1 918	40	2
Göta 1	Helsingborg	Utbildning	2021-09-15	3 914	140	9
Fiskaren 27	Helsingborg	Vård	2021-09-15	4 582	166	9
Magnus Stenbock 8	Helsingborg	Bostäder, kontor	2021-09-15	1 786	52	3
Norden 9	Helsingborg	Kontor	2021-09-15	2 008	79	5
Summa				**26 791**	**780**	**47**

Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	2021-10-01	4 872	150	8
Billesholms gård 9:467	Bjuv	Bostäder	2022-09-01	2 700	88	5
Bankmannen 5	Eslöv	Bostäder	2023-03-01	777	27	2
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2023-09-01	5 000	195	10
Summa				**13 349**	**460**	**25**

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Blentarp 67:35	Sjöbo	Bostäder	2021-02-15	1 120	25	2
Vellinge 40:130	Vellinge	Kommersiell	2021-04-01	2 013	20	2
Eskilstorp 27:8	Vellinge	Kommersiell	2021-04-01	2 129	15	2
Skomakaren 5	Växjö	Kommersiell	2021-05-03	1 823	12	2
Åhus 42:536, 537	Åhus	Bostäder	2021-06-01	228	5	-
Hjorten 14	Trelleborg	Kontor	2021-09-01	2 680	62	4
Snickeriet 10	Trelleborg	Industri	2021-09-01	2 349	17	2
Summa				**12 342**	**156**	**14**

Bjuv, Billesholms gård 9:467
Brinova förvärvade i augusti en fastighet under produktion som kommer att bestå av 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende med ytterligare 5 lägenheter som kommunen hyr på ett 15-årigt avtal. Fastigheten är belägen nära tågstationen. Tillträde beräknas ske under det tredje kvartalet 2022.

Brågarp 6:883, Staffanstorp

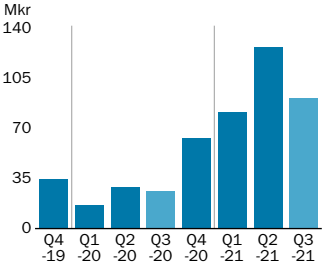
Tell 13, Skurup

Projektutveckling

Egen projektutveckling är prioriterat för att öka fastighetsportföljen. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel 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 förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling och pågående planarbeten. Se definition nedan:

Genomförda investeringar



Projektportföljen[1)]

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 september 2021 till 677 Mkr, varav 353 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

I Trelleborg har Brinova genomfört en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 340 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal. Projektet är klart och tillträtt av hyresgästen den 1 juli 2021.

I Jämjö, Nättraby och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad 58 klimatsmarta lägenheter varav 26 är inflyttade under det första halvåret 2021 och resterande med inflyttning löpande under hösten 2021 samt början av 2022.

I Kristianstad har projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 och 6 startats. Första etappen innehåller en förskola, en ny livsmedelsbutik och första etappen med 94 hyresbostäder. Projektet beräknas vara färdigställt avseende livsmedelsbutik och förskola under 2021 och avseende bostäder under 2022.

I Åhus uppför Brinova 48 hyreslägenheter med inflyttning i oktober 2021.

I Bromölla uppförs ett nytt omsorgsboende med 40 lägenheter som beräknas vara klart 2022.

Dessutom pågår konvertering av kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll och innebär att cirka 4 300 kvm kontorsytor i Landskrona, Malmö, Kristianstad och Eslöv konverteras till hyresbostäder.

Pågående projektutveckling

Planering pågår för en ytterligare etapp i kvarteret Bajonetten i Kristianstad med 94 bostadslägenheter, och ett om- och nybyggnadsprojekt för cirka 175 bostadslägenheter i Lund.

Pågående planarbete består bland annat av planprocesser i Eslöv, Karlskrona och Ängelholm med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av hyresbostäder och samhällsservice.

Kvarteret Bajonetten i Kristianstad
Första etappen i kvarteret Bajonetten innefattar förskola, en livsmedelsbutik och 94 hyresbostäder där förskolan och livsmedelsbutiken står klara under slutet av 2021.

Pågående projekt

Bedömt värde vid projektslut, Mkr
665

Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projektutveckling

Bedömt värde vid projektslut, Mkr
835

Projekt där detaljplanarbetet är klart men där bygglovsprocess samt upphandling återstår.

Pågående planarbete

Bedömt värde vid projektslut, Mkr
1038

Projekt där detaljplanarbete pågår.

1) Information om projektportföljen i bokslutskommunikén inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Färdigställda projekt 2021

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Garvaren 17	Eslöv	160	2	Bostäder	2021
Väsby 44:565	Bara	1 185	-	Vårdcentral	2021
Sadeln 2	Trelleborg	1 340	-	Förskola	2021
Sjöhem 10	Kristianstad	1 370	-	Padelhall	2021
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder	2021
Mjövik 2:36	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Jämjö 6:5 mfl, etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder	2021
Summa		**5 842**	**29**		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Jämjö 6:5 mfl etapp 3 och 4	Karlskrona	288	4	Bostäder	2021
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 600	22	Bostäder	2021
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200	-	Livsmedel	2021
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352	-	Förskola	2021
Getramsen 2, Kamomillen 2	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021/2022
Saxen 11	Tollarp	644	9	Bostäder	2022
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder	2022
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	2022
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder	2022
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus	2022
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2022
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	2022
Summa		**23 032**	**255**		

Hyresvärde	37 Mkr
Driftsnetto	32 Mkr
Investering	548 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	201 Mkr
Värde vid projektslut	665 Mkr

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	160	6	LSS-boende	2022
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 450	-	Kontor	2022
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	2022
Sånekulla 16	Malmö	795	12	Bostäder	2022
Karl XV 18	Landskrona	1 200	18	Bostäder	2023
Lugnet 9	Bromölla	2 250	37	Bostäder	2023
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	2023
Sandryggen 1	Lund	4 790	95	Bostäder	2023
Oxievång 7	Malmö	3 098	42	Bostäder	2023
Väsby 44:565	Bara	700	-	LSS-boende	2024
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	2025
Summa		**26 582**	**392**		

Hyresvärde	48 Mkr
Driftsnetto	39 Mkr
Investering	694 Mkr
Värde vid projektslut	835 Mkr

Pågående planarbete

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, P-hus	2023
Diverse fastigheter	Eslöv	18 000	180	Bostäder	2023-2024
Diverse fastigheter	Ängelholm	17 000	200	Bostäder	2027
Summa		**39 750**	**400**		

Hyresvärde	54 Mkr
Driftsnetto	43 Mkr
Investering	864 Mkr
Värde vid projektslut	1 038 Mkr

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder

Ort	Konverterade ytor 2020-2021, kvm	Pågående konvertering 2021-2022, kvm
Eslöv	460	514
Karlskrona	700	-
Kristianstad	-	644
Landskrona	387	1 600
Malmö	-	1 100
Summa	**1 547**	**3 858**

Väsentliga händelser

Kv 1

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

Avtal om förvärv tecknades avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorp respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorp förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022.

Brinova har miljöcertifierat sina första fastigheter, Brinova Arena Karlskrona, enligt standarden Passivehouse Institutens standard med klassning PHI Energisparhus.

I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har avtal om försäljning tecknats av en bostadsfastighet, Sjöbo Blentarp 67:35 och tre kommersiella fastigheter, Växjö Skomakaren 5, Vellinge Eskilstorp 27:8 samt Vellinge 40:130. Underliggande fastighetsvärde för alla fastigheterna uppgår till 72 Mkr. För mer information se sidan 8.

Projekt avseende uppförande av ett omsorgsboende/hemtjänst i Bromölla, bostadslägenheter i Karlskrona samt padelhall i Kristianstad har byggstartats.

Kv 2

Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av fastigheten Östra Rödeby 3:1 i Karlskrona kommun med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.

Swappar för totalt 350 Mkr tecknades med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år med Swedbank.

Årsstämman genomfördes och till ny styrelseledamot att efterträda Anneli Jansson som avböjt omval valdes Anna Nordström Carlsson. I övrigt gjordes inga förändringar i styrelsesammansättningen.

En riktad nyemission genomfördes, om cirka 8,2 miljoner B-aktier och tillfördes 266 Mkr, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 5 maj 2021 till ett pris om 32,50 kr per aktie, vilket motsvarade en premie mot substansvärdet per 31 mars om 21 procent.

Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av bostadsfastigheten Skurup Tell 13.

Kv 3

Avtal har tecknats om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö, Nattskärran 7. Samtidigt har avtal om försäljning tecknats av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg, Hjorten 14 och Snickeriet 10. Tillträde och frånträde skedde den 1 september.

I augusti tecknades avtal om förvärv av två bostadsfastigheter under produktion i Bjuv och Kävlinge. Tillträde sker under 2022 och 2023 när byggnaderna är klara och totalt sett kommer fastigheterna tillföra 114 lägenheter, ett hyresvärde om 15 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 283 Mkr.

Avtal tecknades även om förvärv av tre citybostadsfastigheter i Kristianstad. Fastigheterna har en total yta om 10 023 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 16 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 294 Mkr. Tillträdet skedde den 31 augusti 2021.

Avtal tecknades i september om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg. Fastigheterna har en total yta om 12 283 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 26 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 457 Mkr. Tillträde skedde den 15 september 2021. Förvärvet finansierades delvis genom en emission av egna aktier i Brinova. Antalet aktier av serie B i Brinova ökade med 4 816 063 aktier, och emitterades på en teckningskurs om 45,369 kr.

En ny affärsplan för perioden 2022–2024 har antagits av styrelsen. Övergripande fokus är ett fastighetsvärde överstigande 10 Mdkr, en överskottsgrad överstigande 65 procent, ett nöjd kund-index överstigande 4,8 av 6 och ett nöjd medarbetar-index överstigande 5,4 av 6.

Händelser efter periodens utgång

Tillträde har skett den 1 oktober 2021 till två bostadsfastigheter i Skurup, Passaren 1 och Pennan 1. Fastigheterna består av 65 nyuppförda lägenheter.

Avtal har tecknats om förvärv av tre samhällsfastigheter i Malmö. Fastigheterna ligger på attraktiva lägen i Husie, Kulladal och Hyllie och består av en förskola, LSS-boende samt offentliga kontor, gym samt förrådshotell. Tillträde sker den 1 december.

Nya bostäder i Skurup
I oktober tillträdde Brinova de två bostadsfastigheterna Passaren 1 och Pennan 1. Uthyrningsarbetet för de centralt belägna fastigheterna om 65 lägenheter har varit framgångsrikt.

Attraktiva bostäder i centrala Kristianstad
Under det tredje kvartalet förvärvades och tillträddes tre citybostadsfastigheter i Kristianstad, Fältmarskalken 3, Hans Kock 9 och Hans Kock 14. Fastigheterna som är belägna i de centrala delarna av Kristianstad består främst av hyresbostäder, gym och daglig verksamhet.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	37,4	32,3	44,8
Rörelsens kostnader	-54,8	-48,5	-67,4
Rörelseresultat	**-17,4**	**-16,2**	**-22,6**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	14,2	47,5	47,5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32,3	18,0	34,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38,9	-25,2	-33,8
Värdeförändringar derivat	28,6	-25,2	-18,0
Resultat efter finansiella poster	**18,8**	**-1,1**	**7,4**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	49,3
Resultat före skatt	**18,8**	**-1,1**	**56,7**
Skatt på periodens resultat	-7,2	4,3	-1,9
Periodens resultat	**11,6**	**3,2**	**54,8**
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	**11,6**	**3,2**	**54,8**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	130,6	141,8	138,9
Materiella anläggningstillgångar	1,3	0,7	1,2
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 545,7	1 082,8	1 517,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	802,1	837,4	836,6
Summa anläggningstillgångar	**2 479,7**	**2 062,7**	**2 494,1**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 576,3	855,6	1 231,5
Kortfristiga fordringar	11,2	10,7	9,7
Kassa och bank	35,6	141,8	67,2
Summa omsättningstillgångar	**1 623,1**	**1 008,1**	**1 308,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 102,8**	**3 070,8**	**3 802,5**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	389,6	337,5	337,5
Fritt eget kapital	1 573,2	1 081,7	1 133,0
	1 962,8	**1 419,2**	**1 470,5**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 657,2	1 204,4	1 625,1
Övriga långfristiga skulder	27,1	62,5	55,7
Summa långfristiga skulder	**1 684,3**	**1 266,9**	**1 680,8**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,6	369,7	247,4
Skulder till koncernföretag	423,6	0,8	378,0
Övriga kortfristiga skulder	16,5	14,2	25,8
Summa kortfristiga skulder	**455,7**	**384,7**	**651,2**
Summa eget kapital och skulder	**4 102,8**	**3 070,8**	**3 802,5**

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2021 var 40,60 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2021 som var 36,00 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 12,8 procent.

Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 4,3 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 1,2 procent. Under det tredje kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 51,60 kronor den 16 augusti och som lägst 36,40 kronor den 1 juli. Per den 30 september hade Brinova 3 325 aktieägare (3 034) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,2 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 i maj 2021 att ingen utdelning 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 långsiktiga tillväxtmål har uppnåtts.

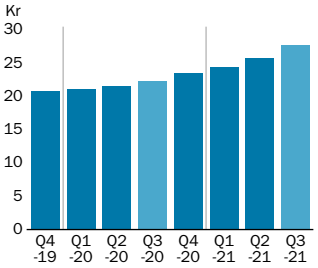
1) Föregående kvartal.

Aktieinformation
Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

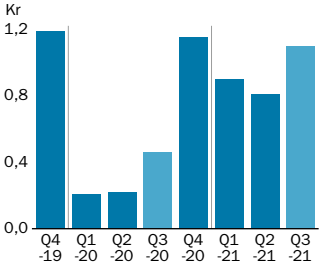
Ägarstruktur per 2021-09-30

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,1	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,5
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 715	10,4	11,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 792	10,1	3,6
Bevaclean Aktiebolag		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfond Odin Ejendom		4 046	4,2	1,5
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 409	2,5	0,9
SEB AB, Luxembourg Branch		1 985	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
SEB Investment Management		1 737	1,8	0,6
Övriga aktieägare		16 016	16,4	6,0
Summa	**19 200**	**78 197**	**100,0**	**100,0**

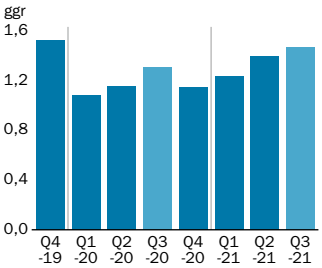
Eget kapital per aktie



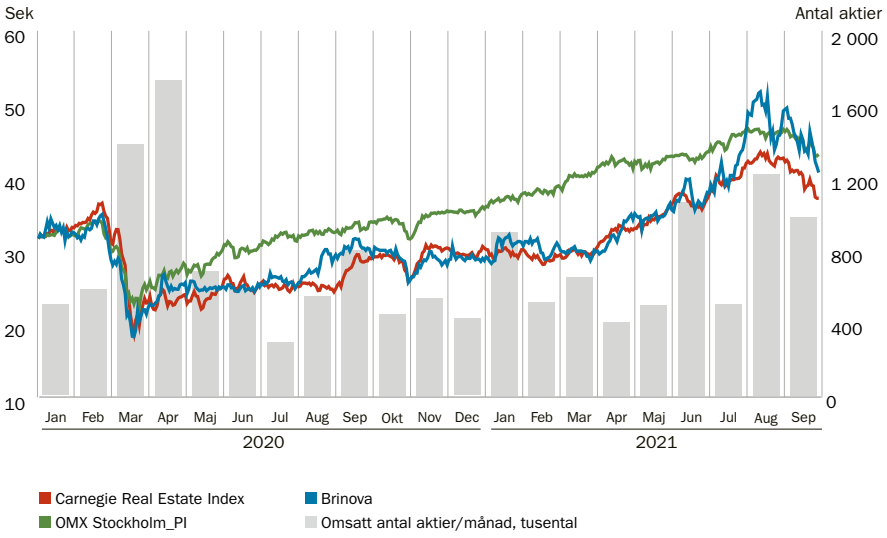
Resultat per aktie



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Kursutveckling



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. Från 2021 är Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Nordic Mid-Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

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 2020 års årsredovisning.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan av Covid-19 i den löpande verksamheten och i våra projekt. Vår bedömning är att den rådande situationen har marginell påverkan.

Hållbarhetsarbetet
Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor.

Brinovas ramverk för hållbarhet, som är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål, 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 har knutits både kort- och långsiktiga mål. Läs mer i Brinovas Hållbarhetsrapport på www.brinova.se

Personal och organisation
Antalet anställda uppgick på balansdagen till 48 personer jämfört med 40 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 bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

Förändrad skattelagstiftning
Riksdagen beslutade 2018 att anta en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. I samband med ovanstående lag beslutades om en stegvis sänkning av bolagsskatt till 20,6 procent från och med 2021.

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 2020.

Ändrad redovisningsprincip
Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2020.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2021 eller senare
Inga 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.

För vidare information, vänligen kontakta:

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

Malin Rosén
Vice VD och CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021,
25 februari 2022

Årsredovisning 2021,
24 mars 2022

Delårsrapport januari-mars,
26 april 2022

Årsstämma,
5 maj 2022

Delårsrapport januari-juni,
15 juli 2022

Delårsrapport januari-september,
25 oktober 2022

I september förvärvades fyra cityfastigheter i Helsingborg som främst består av vård, kontor, utbildning och hyresbostäder
Fastigheten Helsingborg Göta ligger i centrala Helsingborg mitt emot centralstationen. Det är en typisk cityfastighet med butiker och restaurang på markplan men den största ytan förhyrs av en gymnasieskola. Fastigheten Helsingborg Fiskaren 27 ligger även den centralt i Helsingborg vid konserthuset. Fastigheten inrymmer främst vård i form av tandläkarmottagningar och av hyresbostäder. I fastigheten finns underjordiskt garage. Fastigheten Magnus Stenbock 8 ligger mitt på Kullagatan, Helsingborgs citys shoppingstråk. I markplan är det butiker och de övre våningarna består av, förutom befintliga hyresbostäder, kontorslokaler som ska omvandlas till hyresbostäder. Fastigheten Norden 9 ligger mitt på Stortorget, så centralt det går att komma i Helsingborg. I markplan består hyresgästerna främst av en banklokal. Övriga ytor är kontor.

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	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt -2021 sep	2020 jan-dec[2]	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, Mkr	290,7	227,3	374,8	311,4	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	187,9	146,1	239,6	197,8	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	447,7	350,2	447,7	404,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	95,1	93,7	94,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	64,6	64,3	63,9	63,5	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	57,9	60,9	57,9	63,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	320,0	260,0	320,0	304,8	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	10,5	4,1	14,6	9,2	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	3,2	7,3	5,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	3,0	3,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,8	1,7	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,2	3,0	3,2	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,3	1,9	1,3	1,7	Viktad kaptalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	37,0	34,7	37,0	31,6	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	115,0	90,0	145,8	120,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	315,5	84,8	440,3	209,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	244,8	69,4	335,9	160,5	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	7 313,2	5 440,5	7 313,2	6 254,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1]					
Eget kapital per aktie, kr	27,8	22,4	29,0	23,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	30,4	24,8	30,4	26,1	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]	2,8	0,9	3,8	2,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,2	1,7	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	97,4	84,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	93,4	77,3	87,4	79,1	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 för perioden 2019-2021:

- Tillväxt, målet 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.

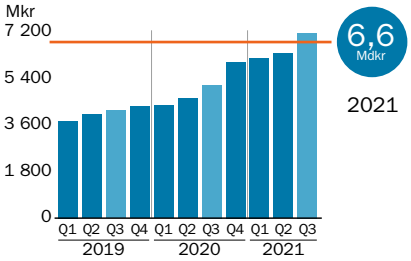
Ny affärsplan för perioden 2022-2024 på sidan 22-23.

	Hän-visning	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt -2021 sep	2020 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	7 165,1	5 149,2	7 165,1	6 048,1
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	315,5	84,8	440,3	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	57,2	42,1	72,3	57,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-200,5	5,2	-294,5	-88,8
Justerat resultat före skatt, Mkr		*172,2*	*132,1*	*218,1*	*178,0*
Räntetäckningsgrad, ggr		3,0	3,1	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	244,8	69,4	335,9	160,5
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 341,9	1 698,1	2 296,4	1 743,6
Avkastning på eget kapital, %		10,5	4,1	14,6	9,2
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 704,6	1 888,2	2 704,6	1 979,1
Balansomslutning, Mkr	BR	7 313,2	5 440,5	7 313,2	6 254,4
Soliditet, %		37,0	34,7	37,0	31,6
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	4 148,0	3 137,7	4 148,0	3 820,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	7 165,1	5 149,2	7 165,1	6 048,1
Belåningsgrad, %		57,9	60,9	57,9	63,2
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	315,5	84,8	440,3	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	57,2	42,1	72,3	57,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-36,5	30,3	-45,8	21,0
Genomsnitt av IB och UB balans-omslutning, Mkr	BR	6 783,9	4 975,0	6 376,9	5 382,0
Avkastning på totalt kapital, %		5,0	3,2	7,3	5,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	2 704,6	1 888,2	2 704,6	1 979,1
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-10,1	-23,4	-10,1	-19,9
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	14,8	60,6	14,8	51,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	253,7	165,3	253,7	195,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*2 963,0*	*2 090,7*	*2 963,0*	*2 206,0*
Antal utestående aktier, miljoner		97,4	84,4	97,4	84,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		30,4	24,8	30,4	26,1

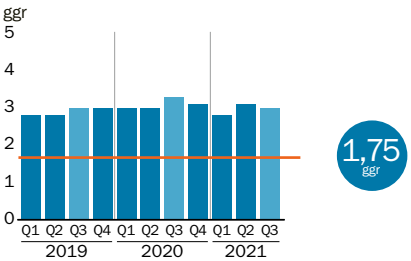
Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

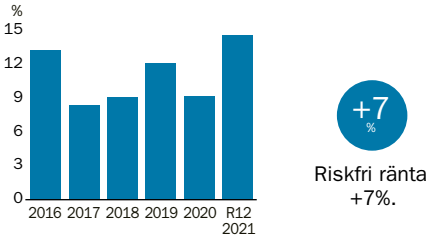
Fastighetsportföljens utveckling **Mål**



Räntetäckningsgrad

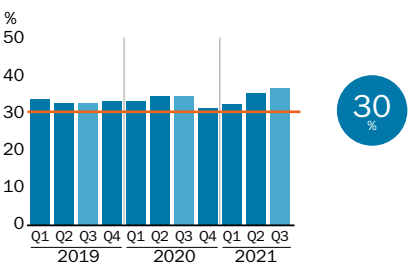


Avkastning på eget kapital



Riskfri ränta, +7%.

Soliditet



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 28 oktober 2021

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Revisors granskningsrapport

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

Till styrelsen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 28 oktober 2021
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter

Vår mission
Vi äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige.

Vår vision
Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetsägare 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.

Vår affärsidé
Vår verksamhet präglas av:

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

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

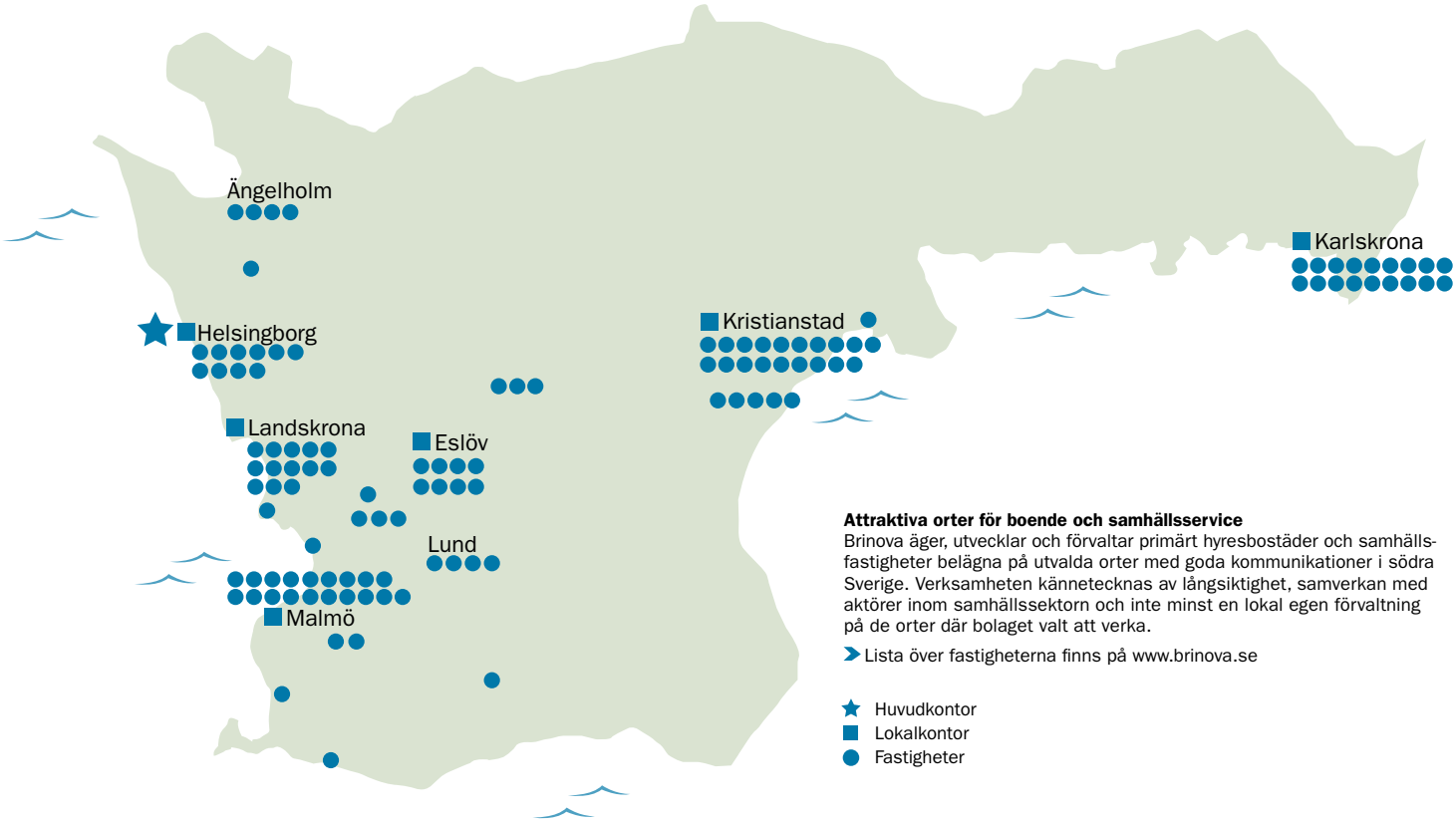
Helhetsansvar – Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.

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

Vårt hållbarhetsarbete
Vi arbetar aktivt för en hållbar utveckling. Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som revideras årligen i takt med nya insikter och frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.

Vår utveckling
Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till över 7 miljarder i fastighetsvärde. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om drygt 30 kronor per aktie.

Läs mer på www.brinova.se



Attraktiva orter för boende och samhällsservice
Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder 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 förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Huvudkontor
Lokalkontor
Fastigheter

En väl förankrad affärsplan för 2022–2024

Brinovas affärsplan för perioden 2019–2021 löper ut vid årsskiftet och under året har ett gediget arbete lagts på att uppdatera och förfina affärsplanen för kommande treårsperioden 2022–2024. Den nya affärsplanen är väl förankrad och skall utgöra grunden för arbetet i och med våra fastigheter. Den är kommunicerad till både medarbetare och viktiga aktörer i vår marknad och har sin utgångspunkt i vår vision, affärsidé och vårt ramverk för hållbarhet.

Brinovas vision – ett hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige – ligger fast. Det gör också vår affärsidé som bygger på långsiktighet, samverkan och helhetsansvar.

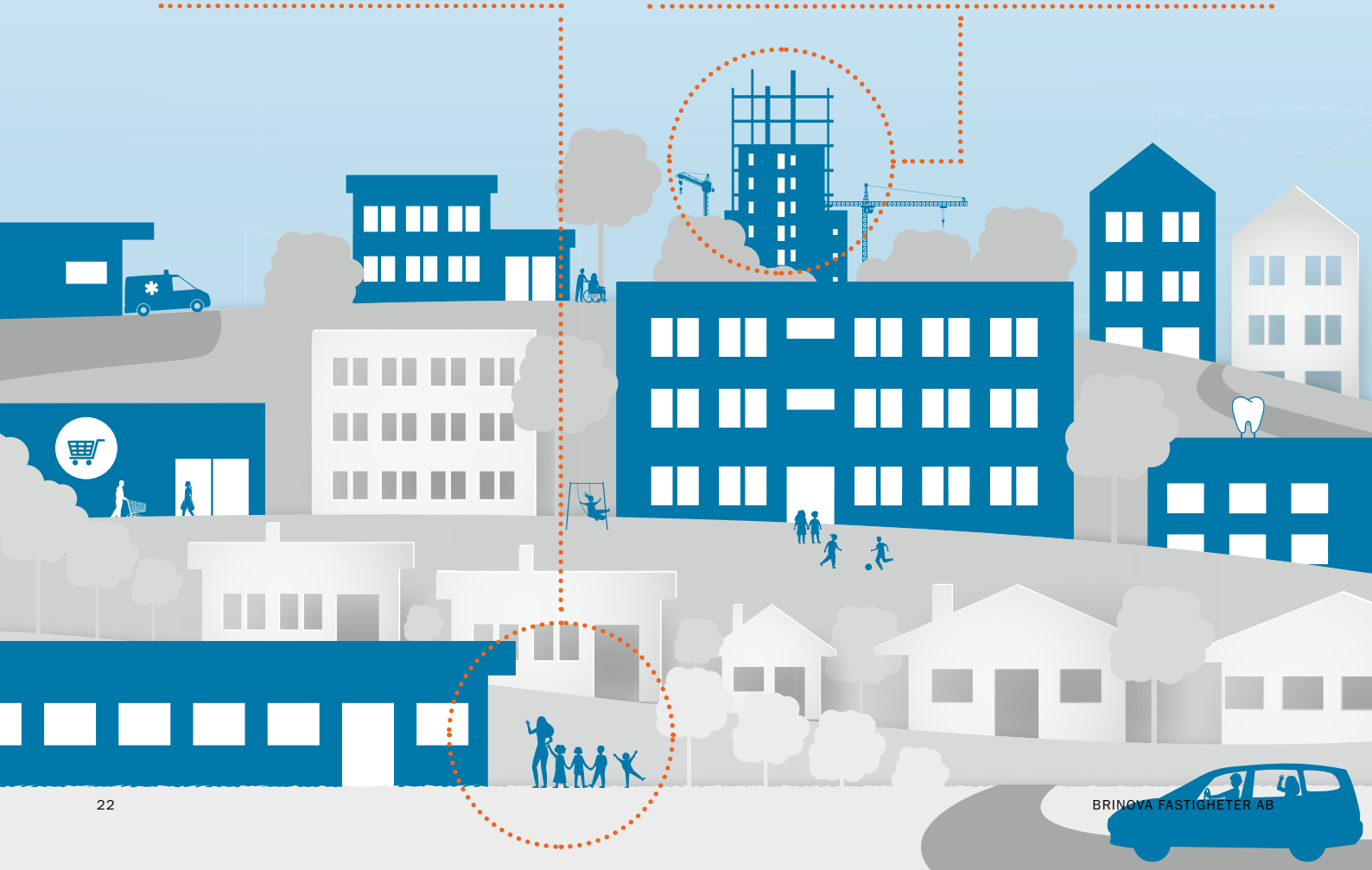
I den nya affärsplanen har vi utgått från konceptet Brinovastaden för att beskriva såväl vår affärsmodell som de grundläggande strategierna och aktiviteterna under planeringsperioden.

Vår värdestyrda affärsmodell bygger fortsatt på en expansiv projektutveckling med egna resurser, strategiska förvärv som stödjer tillväxt och lönsamhet samt en egen aktiv förvaltning.

Förvärv **Projektutveckling** **Egen förvaltning**

Det trygga samhället
Vi ska förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå som bidrar till en hållbar stadsutveckling och skapar trygghet genom tillgänglighet och lokal närvaro.

En lönsam och ansvarsfull verksamhet
Vi är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av hyresbostäder och samhällsfastigheter som genom stabila kassaflöden skapar finansiell kapacitet och kan därigenom fullfölja våra åtaganden gentemot alla intressenter. Ett starkt förtroende skapas genom goda etiska och affärsmässiga grunder.



Övergripande mål under planeringsperioden
I de övergripande målen för 2022–2024 fortsätter vår tillväxtresa. Till slutet av planeringsperioden förväntas Brinova nå ett sammanlagt fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor. Det bygger på att vi fortsätter med vår lönsamma och ansvarsfulla verksamhet. Därför har vi satt ett övergripande mål om en överskottsgrad överstigande 65 procent. Därtill har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 4,8 av 6 och Nöjd medarbetare-index som skall nå över 5,4 av 6.

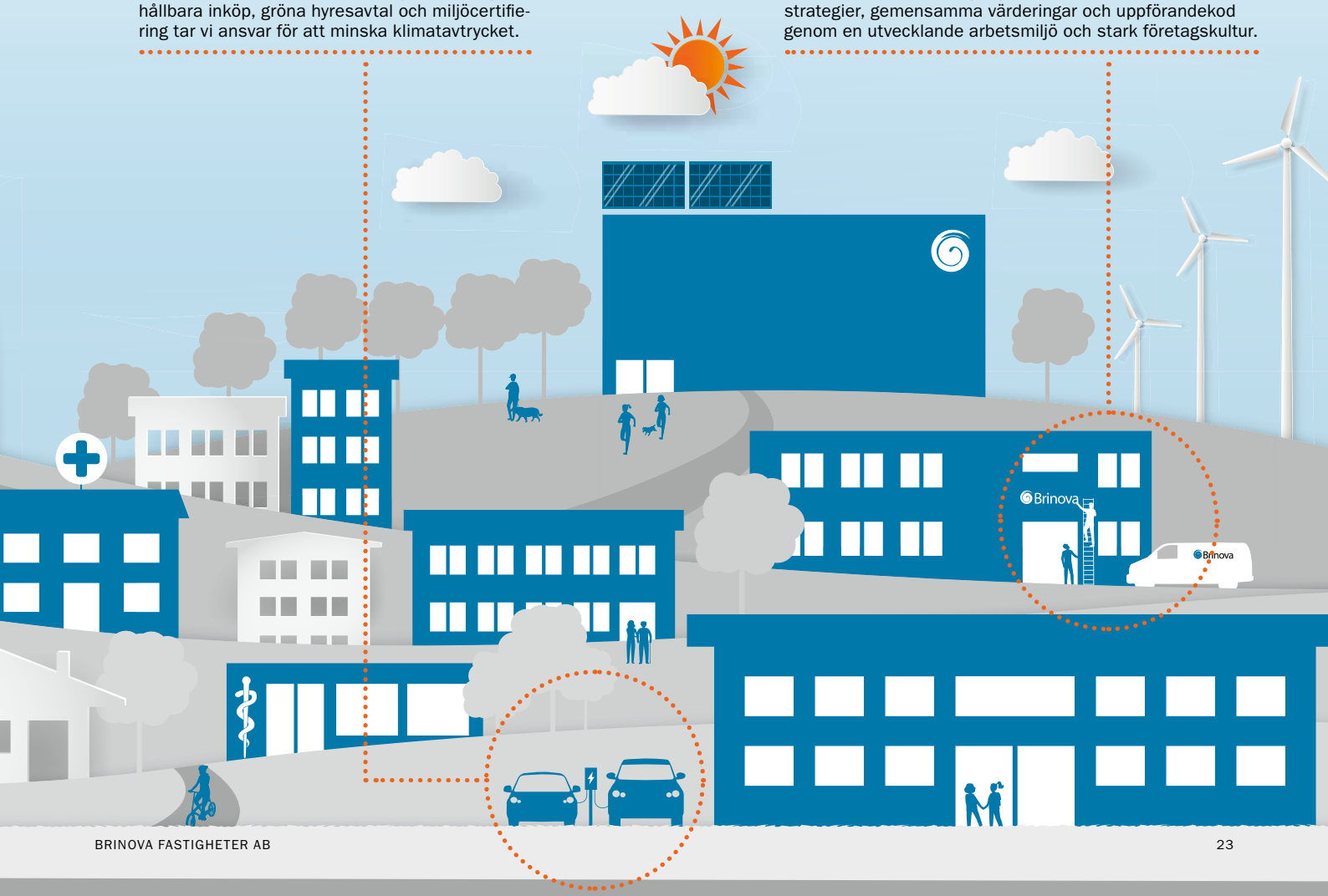
Hållbarhet och ansvarsfull verksamhet är centrala begrepp
För de grundläggande strategierna och aktiviteterna i affärsplanen har vi utgått från fyra centrala begrepp som alla har underliggande mål, strategier och aktiviteter:

Det trygga samhället, En lönsam och ansvarsfull verksamhet, Den framtida miljön och Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare.

Våra tre kärnvärden kommer fortsatt att genomsyra vårt sätt att jobba i allt som vi företar oss. Som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker, mäklare och andra aktörer visar vi att vi lever efter våra kärnvärden:

Den framtida miljön
Genom ett aktivt underhåll, energioptimeringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och miljöcertifiering tar vi ansvar för att minska klimatavtrycket.

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare
Vi säkerställer ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod genom en utvecklande arbetsmiljö och stark företagskultur.



Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder 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 förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 320 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 7,2 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.

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

Lokalkontor
Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv