

Stabila fastighetstillgångar och kassaflöden

Q2
2022



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 16, för offentliggörande den 15 juli 2022.

Stabila fastighetstillgångar och kassaflöden

Fastighetsvärde

8 248 Mkr

Uthyrbar yta

343 tkvm

Hyresvärde

495 Mkr

Uthyrningsgrad

94 %

Koncernen i siffror

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	Föränd- ring, %	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Föränd- ring, %	2021 jul– 2022 jun	2021 jan–dec
Hyesintäkter, Mkr	115,0	95,5	20	229,2	192,4	19	435,8	399,0
Driftsöverskott, Mkr	72,8	63,0	16	141,6	119,8	18	274,9	253,1
Förvaltningsresultat, Mkr	42,3	38,4	10	82,8	71,3	16	165,4	153,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,43	0,43	0	0,85	0,82	4	1,72	1,70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42,9	38,8	11	79,0	69,2	14	162,2	152,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	22,0	52,1	-58	77,0	88,2	-13	297,0	308,2
Värdeförändring derivat, Mkr	81,3	4,9	1 559	193,9	26,3	637	220,0	52,4
Periodens totalresultat, Mkr	109,7	72,0	52	272,4	147,7	84	524,5	399,8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,12	0,81	38	2,79	1,71	63	5,44	4,41
Eget kapital per aktie, kr	32,17	25,81	25	32,17	25,81	25	32,17	29,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,96	28,35	20	33,96	28,35	20	33,96	32,30
Fastighetsvärde, Mkr	8 248,2	6 361,6	30	8 248,2	6 361,6	30	8 248,2	7 697,6
Uthyrbar yta, Tkvm	343,0	298,7	15	343,0	298,7	15	343,0	328,2
Hyresvärde, Mkr	494,9	407,9	21	494,9	407,9	21	494,9	462,3
Överskottsgrad, %	63,3	66,0		61,8	62,3		63,1	63,4
Uthyrningsgrad, %	94,0	94,3		94,0	94,3		94,0	94,3

Januari–juni

Hyesintäkterna ökade med 19 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 18 procent.

Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 16 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 77,0 Mkr (88,2) och värdeförändringar på derivat till 193,9 Mkr (26,3). Det gav sammanlagt ett resultat om 272,4 Mkr (147,7) motsvarande ett resultat per aktie om 2,79 kronor (1,71).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Hyresavtal har tecknats med Eslövs kommun avseende en ny förskola på 560 kvm på fastigheten Eslöv Dannemannen 33.
- Inflyttning i bostadsprojektet Saxen 11 i Kristianstad med 11 lägenheter.
- Avtal om förvärv och tillträde av bostadsfastigheter i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 55,2 Mkr. Förvärvet delfinansierades via emission av 317 965 aktier av serie B.
- Grönt hyresavtal har tecknats med Malmö Stad avseende daglig verksamhet på 1 200 kvm inom fastigheten Malmö Sånckulla 16.
- Årsmötet genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.
- Tillträde till bostadsfastigheten Billesholms gård 9:467 i Bjuvs kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 2 700 kvm,

innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende. Hyresvärdet uppgår till 4,9 Mkr och den förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 88 Mkr.

- 10-åriga hyresavtal har tecknats med Sparbanken Skåne och Peab gällande utökning samt uppdatering av ytor samt förlängning av befintliga avtal inom fastigheterna Mats Lavesen 3 och Alkronan 3 i Kristianstad.
- Refinansiering av och utökning av skuldportföljen har skett med cirka 1,5 Mdkr på löptider mellan 2–5 år.
- Bygglov har erhållits på fastigheten Sandryggen 1 i Lund, att konvertera kontorsytor till bostäder.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- En överenskommelse har tecknats med ytterligare kreditgivare om refinansiering av den korta skuldportföljen om cirka 1,2 Mdkr på 3 år.
- Brinova vann en markanvisning i Bromölla att uppföra 40 hyresbostäder i två huskroppar i central parkmiljö.
- Nytt hyresavtal tecknat om 205 kvm med Nordea i fastigheten Örnén 28 i Ängelholm. I och med detta kan vi glädjande konstatera att fastigheten i fråga är fullt uthyrd.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

På omslaget: **Åhus Getramsen och Kamomillen.** Naturskönt och strandnära boende med totalt 48 nybyggda hyresbostäder med hög miljöprestanda.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

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.

Egen, nära förvaltningsmodell ger långsiktig lönsamhet

Brinova åtnjöt ännu ett starkt kvartal med en fortsatt god resultatutveckling, mycket tack vare en effektiv egen förvaltning. Vår förvaltningsmodell, med egen kvalitativ fastighetsförvaltning nära våra kunder, är en av våra tydligaste styrkor. Tillsammans med vår fördelaktiga fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter utgör vår förvaltning grunden för hur vi utvecklar vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt. Under andra kvartalet noterade Brinova ett starkt driftöverskott på 72,8 Mkr.

Tillträden och inflyttningar

Under det andra kvartalet har ett antal fastigheter tillträtts och inflyttningar skett i ett flertal av våra fastighetsområden.

I kvartalet tillträdde den nyproducerade bostadsfastigheten Billesholms gård i Bjuvs kommun med 32 hyreslägenheter och ett LSS-boende som kommunen hyr på ett 15-årigt hyresavtal. Uthyrningsarbetet har påbörjats med mycket stort intresse. Inflyttning av LSS-enheten har genomförts medan inflyttning av hyresbostäderna sker löpande under sommaren.

I slutet av april förvärvades och tillträdde 28 hyresbostäder om 2 478 kvm på absolut bästa läge i Karlskrona på Trossö och Saltö. Fastigheterna ligger nära våra befintliga enheter vilket kommer att generera en effektiv förvaltning med goda synergieffekter.

Bostadsprojektet inom fastigheten Rödebyholm 1:42 i Karlskrona med 20 nya lägenheter är fullt uthyrt samt inflyttat per den 1 juni. Låg energiförbrukning med solceller samt laddstolpar adderar till våra hållbarhetsambitioner och till förvaltningsekonomi. Fastigheten i Rödebyholm är ytterligare en framgångsrik nyproduktion och ett bra exempel på en utmärkt utveckling av befintliga fastigheter. I området äger Brinova sedan tidigare ett LSS-boende som Karlskrona kommun hyr, samt hyresbostäder som med denna förtätning blir en mycket attraktiv och effektiv enhet.

Muyet glädjande är också att vi inom segmentet samhällsfastigheter lyckats genomföra framgångsrika uthyrningar och hyresavtalsförändringar med Försäkringskassan, Region Skåne, Eslövs kommun, Peab, Malmö Stad och Sparbanken Skåne. Totalt omfattas 13 000 kvm.

Långsiktiga värden i bygglov och planarbeten

Vi har erhållit bygglov för konvertering av kontor till bostäder inom fastigheten Sandryggen 1 i centrala Lund. 5 300 kvm kontorsyta ställs om till cirka 100 lägenheter. Det blir ett unikt projekt där bilparkeringar ersätts av cykelparkeringar i olika former, cykelverkstad och bilpool. Vi kallar huset för "cykelhuset". Byggstart beräknas till januari och inflyttning till första kvartalet 2024.

Vi har nu fått bygglov beviljat på fastigheten Bajonetten 7 i Kristianstad som medger möjligheten att producera ytterligare 94 lägenheter. Vi kommer att avvakta med produktionsstart av lägenheterna tills det att vi ser ett bättre och mer stabilt läge för byggnation. Kvarteret Bajonetten utgör ett attraktivt och centralt läge i Kristianstad där vi vid sidan av hyresbostäder successivt har utvecklat hela kvarteret med bland annat en förskola och en livsmedelsbutik.

Vi fortsätter arbetet med våra olika planarbeten. Dessa projekt ger långsiktiga värden och ytterligare möjligheter till lönsam tillväxt inom våra segment.

Ansvarsfullt företagande i en osäker tid

Vi arbetar i en osäker tid med inflation, ökade byggpriser, minskad ekonomisk tillväxt, höjda räntor, samt ett osäkert geopolitiskt läge med krig i Ukraina. Här ser vi att vår förvaltningsmodell kommer vara avgörande för fortsatt stark lönsamhet och värdeutveckling. Vi gläds åt vårt långsiktigt starka kassaflöde och att vi arbetar med tillgångsslag som hyresbostäder och samhällsfastigheter som har fortsatt stor efterfrågan och därmed långsiktigt stabila och säkra kassaflöden.

Ett av våra kärnvärden är ansvarstagande. Vi ökar därför vårt fokus på löpande analyser och stresstester för att hela tiden se var vi befinner oss och för att kunna göra nödvändiga förändringar så att vi hela tiden kan vidmakthålla vår starka och trygga bas. Samtidigt arbetar vi vidare med att skapa än mer attraktiva fastigheter där ett starkt fokus på energiprojekt bara är ett exempel.

På finansieringssidan har vi endast traditionell bankfinansiering som skapar långsiktig stabilitet och trygghet. Vi har även säkrat upp utrymme för kommande projekt och förvärv. Dessutom är 50 procent av den totala låneportföljen räntesäkrad.

65 procent av våra intäkter är KPI-baserade och ger en direkt hyreshöjning per årsskiftet utifrån KPI mätt i oktober månad. Parterna (fastighetsägarna, allmännyttan samt hyresgästföreningen) har enats om vilka parametrar som skall påverka den årliga hyreshöjningen kopplat till bostäder, där bland annat prisökningar är en parameter. Det kommer att underlätta kommande förhandlingar för att nå en rimlig och långsiktig hyresutveckling.

Brinova står tryggt och stabilt. Vi har en förvaltningsmodell som verkligen ger resultat och möjlighet att fortsätta växa lönsamt inom våra tillgångsslag. På ett ansvarsfullt sätt utvecklar vi verksamheten vidare.



- Viktiga tillträden och inflyttningar i kvartalet
- Många viktiga uthyrningar i kvartalet
- Brinova står tryggt och stabilt

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Hyresintäkter

I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 20 procent till 115,0 Mkr (95,5). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 229,2 Mkr (192,4).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 42,5 Mkr (33,0). En ökning med 9,5 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter samt färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 88,2 Mkr (73,2).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 72,8 Mkr (63,0), och för det första halvåret 141,6 Mkr (119,8), vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 61,8 procent (62,3). 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 andra kvartalet uppgick till 42,3 Mkr (38,4), och för det första halvåret 82,8 Mkr (71,3). Förvaltningsresultatet för det första halvåret förbättrades med 11,5 Mkr motsvarande 16 procent.

Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -23,6 Mkr (-18,9) och för det första halvåret -46,0 Mkr (-37,6). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolymer i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgick till 22,0 Mkr (50,5) och för det första halvåret 77,0 Mkr (86,9) och kan primärt hänföras till färdigställda projekt, uthyrningar av vakanta ytor, omförhandlingar och höjda bostadshyror. Värdeförändringen på räntederivatet för det andra kvartalet uppgick till 81,3 Mkr (4,9) och för det första halvåret 193,9 Mkr (26,3).

Skatt

Det andra kvartalets skattekostnad uppgick till 35,9 Mkr (23,4) och för det första halvåret 81,3 Mkr (38,1), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplat till orealiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter. Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Totalresultat

Det andra kvartalets totalresultat uppgick till 109,7 Mkr (72,0) och för det första halvåret 272,4 Mkr (147,7).

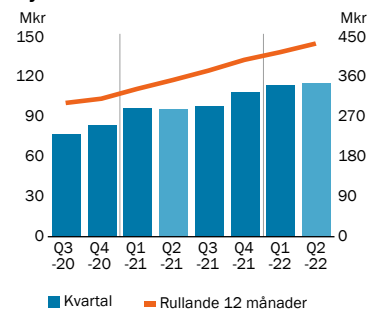
Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader på en säljarrevers till Backahill AB om 0,1 Mkr (0,4). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

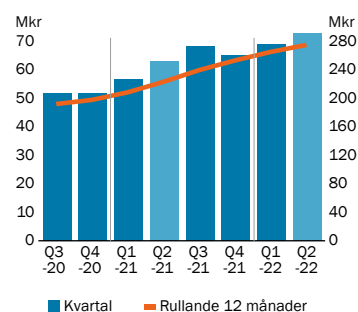
Segmentsrapportering

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

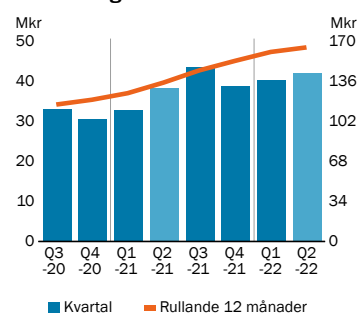
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Under 2022 byts samtliga driftsbilar ut till elbilar.



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	115,0	95,5	229,2	192,4	435,8	399,0
Övriga intäkter	0,3	0,5	0,6	0,6	1,2	1,2
Fastighetskostnader	-42,5	-33,0	-88,2	-73,2	-162,1	-147,1
Driftsöverskott	72,8	63,0	141,6	119,8	274,9	253,1
Central administration	-6,9	-5,7	-12,8	-10,9	-23,9	-22,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-23,6	-18,9	-46,0	-37,6	-85,7	-77,3
Förvaltningsresultat	42,3	38,4	82,8	71,3	165,4	153,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	1,6	0,0	1,3	-0,2	1,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	22,0	50,5	77,0	86,9	297,2	307,1
Värdeförändringar derivat	81,3	4,9	193,9	26,3	220,0	52,4
Resultat före skatt	145,6	95,4	353,7	185,8	682,4	514,5
Skatt	-35,9	-23,4	-81,3	-38,1	-157,9	-114,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	109,7	72,0	272,4	147,7	524,5	399,8
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	109,7	72,0	272,4	147,7	524,5	399,8
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	1,1	0,8	2,8	1,7	5,4	4,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,6	88,5	97,5	86,4	96,4	90,7

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2022 utgör 9,7 Mkr (9,0) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Intäkter ¹⁾	161,6	139,5	67,6	52,9	0,6	0,6	229,8	193,0
Driftsöverskott	98,7	86,3	42,3	32,9	0,6	0,6	141,6	119,8
Förvaltningsresultat	71,2	62,0	30,9	25,4	-19,3	-16,1	82,8	71,3
Värdeförändringar fastigheter	46,0	72,4	31,0	15,8	0,0	0,0	77,0	88,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	193,9	26,3	193,9	26,3
Resultat före skatt	117,2	134,3	61,9	41,2	174,6	10,3	353,7	185,8
Fastighetsvärde	5 868,4	4 680,5	2 379,8	1 681,1	-	-	8 248,2	6 361,6
Årets fastighetsförvärv	268,9	79,5	55,7	13,2	-	-	324,6	92,7
Övriga investeringar i fastigheter	43,3	35,3	105,7	173,6	-	-	149,0	208,9

1) Av intäkterna utgör 5,5 Mkr (5,4) serviceintäkter från region Väst, respektive 4,2 Mkr (3,6) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	115,0	114,2	108,3	98,3	95,5	96,9	84,1	77,0
Driftsöverskott, Mkr	72,8	68,8	65,2	68,1	63,0	56,8	51,7	51,6
Överskottsgrad, %	63,3	60,2	60,2	69,3	66,0	58,6	61,5	67,0
Uthyrningsgrad, %	93,4	94,3	94,3	93,7	94,3	93,6	94,1	95,1
Förvaltningsresultat, Mkr	42,3	40,5	38,9	43,7	38,4	32,9	30,8	33,3
Periodens totalresultat, Mkr	109,7	162,7	155,0	97,1	72,0	75,7	91,1	37,3
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	22,0	55,0	144,2	75,8	52,1	36,1	84,7	9,8
Värdeförändringar derivat, Mkr	81,3	112,6	15,9	10,2	4,9	21,4	9,3	1,1
Avkastning på eget kapital, %	3,7	5,5	5,6	3,8	3,2	4,7	4,7	2,1
Soliditet, %	36,0	36,1	36,3	37,0	35,6	32,5	31,6	34,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,12	1,67	1,59	1,04	0,81	0,90	1,08	0,46
Eget kapital per aktie, kr	32,17	31,03	29,36	27,77	25,81	24,35	23,45	22,38
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,96	33,29	32,30	30,42	28,35	26,96	26,14	24,78

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till juni uppgick till 79,0 Mkr (69,2). Kassaflödet för det första halvåret, som uppgick till 121,5 Mkr (154,2) har främst påverkats av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till 287,1 Mkr (274,4) samt ökad skuldvolym om 351,7 Mkr (103,0).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 5 052,3 Mkr, jämfört med 4 489,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (1,3). Under kvartalet har cirka 1,5 Mdkr av koncernens kortfristiga skulder refinansierats på löptider på 2 till 5 år. Överenskommelse om ytterligare förlängning av cirka 1,2 Mdkr har träffats efter kvartalets utgång. Av den totala skulden är 40 procent (66) 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 61,3 procent (58,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,0). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal.

Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 1,8 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Under kvartalet har omläggning av förfall och utökning av räntederivatportföljen gjorts och andelen av lånen som är räntesäkrade uppgår till 50,5 procent (56,8). Omläggningen innebär att derivat med löptid på 8–10 år, nominellt värde om 500 Mkr, med fast ränta på 0,93–1,36 procent lades om till en ny swap med löptid 3 år, nominellt värde om 750 Mkr och fast ränta om 0,33 procent. I koncernen medför detta ingen resultat effekt.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 81,3 Mkr (21,4) och värdeförändringen för det första halvåret uppgick till 193,9 Mkr (26,3) vilket innebär att övervärdet uppgick till 195,0 Mkr (1,1). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. 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 619,3 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2021 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 3 143,9 Mkr, jämfört med 2 859,6 Mkr vid årets ingång, eller 32,2 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 36,0 procent (36,3) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 191,3 Mkr (69,8).

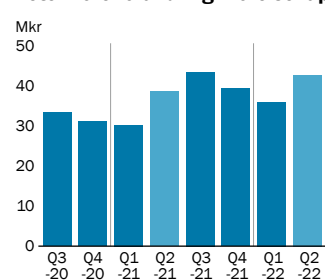
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	2 859,6	1 979,1	1 979,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	2 859,6	1 979,1	1 979,1
Nyemission	11,9	262,4	480,7
Periodens resultat	272,4	147,7	399,8
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	3 143,9	2 389,2	2 859,6
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 143,9	2 389,2	2 859,6

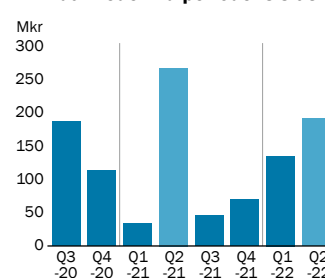


Kristianstad Hans Kock 9
Bostadsfastighet med 15
hyreslägenheter i
centrala Kristianstad.

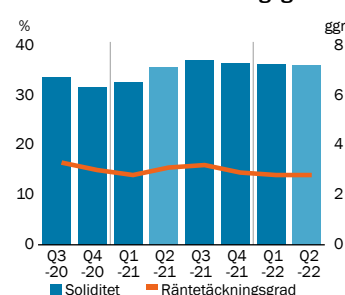
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



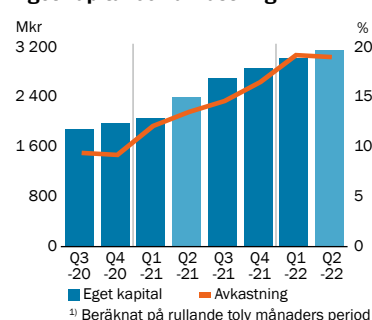
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad

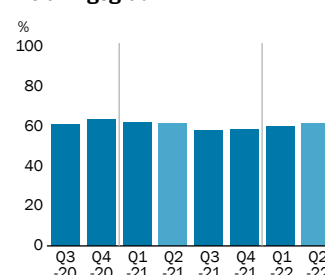


Eget kapital och avkastning⁴⁾



⁴⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period

Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	353,7	185,8	514,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-269,7	-114,1	-359,7
Betald skatt	-5,0	-2,5	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79,0	69,2	152,4
Förändring av rörelsefordringar	-1,0	-0,7	-16,7
Förändring av rörelseskulder	-38,0	-30,0	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,0	38,5	147,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-138,1	-65,5	-534,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	20,1	75,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-149,0	-208,9	-467,0
Förvärv av inventarier	-0,4	-0,3	-0,8
Förändring av finansiella tillgångar	6,4	6,9	3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-281,1	-247,7	-923,7
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	11,9	261,3	479,5
Upptagna lån	996,5	273,1	1 221,7
Amortering leasing	-1,0	-0,9	-1,8
Amortering av låneskulder	-644,8	-170,1	-966,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	362,6	363,4	732,7
Periodens kassaflöde	121,5	154,2	-43,7
Likvida medel vid periodens början	69,8	113,5	113,5
Likvida medel vid periodens slut	191,3	267,7	69,8

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	2 085	1 965	120
1–2	1 140	989	151
2–3	903	733	170
3–4	622	622	0
4–5	743	743	0
Totalt	5 493	5 052	441

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 492	3,2	49
2–3	1 060	0,4	21
3–4	100	0,0	2
4–5	250	0,8	5
5–6	400	1,1	8
7–8	200	0,4	4
8–9	550	0,2	11
Totalt	5 052	1,8	100

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 248,2	6 361,6	7 697,6
Inventarier	1,5	1,2	1,3
Nyttjanderättstillgångar	28,8	34,6	34,2
Uppskjuten skattefordran	9,0	13,2	10,1
Derivatinstrument	195,0	0,0	1,1
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,0	1,4
Summa anläggningstillgångar	8 483,5	6 411,6	7 745,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	57,2	33,6	59,6
Likvida medel	191,3	267,7	69,8
Summa omsättningstillgångar	248,5	301,3	129,4
SUMMA TILLGÅNGAR	8 732,0	6 712,9	7 875,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 143,9	2 389,2	2 859,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	378,2	224,1	297,9
Skulder till kreditinstitut	3 019,7	2 894,7	1 511,0
Derivatinstrument	0,0	25,0	0,0
Leasingskulder	26,9	32,8	32,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	31,6	4,6
Summa långfristiga skulder	3 424,8	3 208,2	1 845,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 032,6	1 003,9	2 978,4
Leasingskulder	2,0	1,8	1,8
Övriga kortfristiga skulder	128,7	109,8	189,5
Summa kortfristiga skulder	2 163,3	1 115,5	3 169,7
Summa eget kapital och skulder	8 732,0	6 712,9	7 875,1

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
2022	2025	0,3	750,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2021	2029	0,8	100,0
2020	2030	0,0	300,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
Totalt			2 550,0

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 8 248,2 Mkr (7 697,6) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 550,6 Mkr för det första halvåret. Ökningen består av tillträdde 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 126 fastigheter (121) med en total uthyrningsbar yta om 343 000 kvm (328 249) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 494,9 Mkr (462,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 462,4 Mkr (435,8). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	80	5 868	350	328	94	233
Öst	46	2 380	145	134	93	110
Summa	126	8 248	495	462	94	343

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 721	45
Bostäder	3 538	43
Kommersiellt	850	10
Projekt/Mark	139	2
Summa	8 248	100

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	7 697,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	324,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	149,0
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	77,0
Summa	8 248,2

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

Den 31 januari 2022 tillträdde fastigheten Klas Klättermus 2 i Landskrona med 76 hyreslägenheter och byggrätter om 9 500 kvm BTA. Den uthyrbara ytan uppgår till 5 000 kvm, hyresvärdet är 7,8 Mkr och fastigheten förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 185 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades i januari avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 932 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske första kvartalet 2024.

Avtal om förvärv tecknades den 29 april 2022 avseende bostadsfastigheter i Karlskrona med 28 hyresbostäder. Tillträde skedde omgående. Fastigheterna har 2 478 kvm uthyrbar yta, ett hyresvärde om 3,2 Mkr och förvärfades för ett underliggande fastighetsvärde om 55,2 Mkr.

Tillträde har skett till bostadsfastigheten Billesholms gård 9:467 i Bjuvs kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 2 700 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende. Hyresvärdet uppgår till 4,9 Mkr och den förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 88 Mkr.

Investeringar

Under perioden januari till juni har investeringar i befintliga fastigheter skett med 149,0 Mkr jämfört med 208,9 Mkr samma period 2021, varav större delen avser nybyggnation av ett omsorgsboende i Bromölla samt nyproduktion av hyresbostäder i Kristianstad och Karlskrona.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det andra kvartalet uppgick till 22,0 Mkr (50,5) främst på grund av effekter av projektvinster.

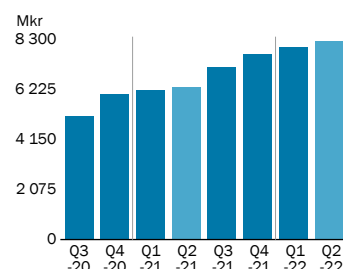
Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advice AB. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

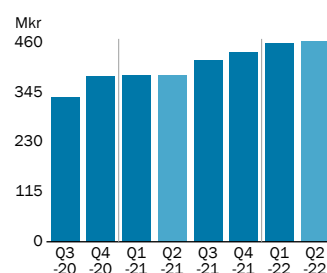
Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2021.

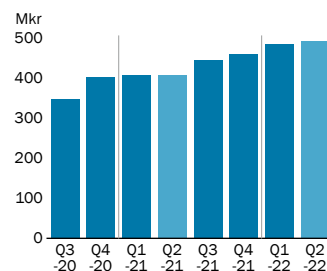
Fastighetsbestånd



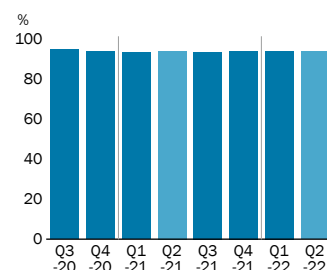
Kontrakterad hyra



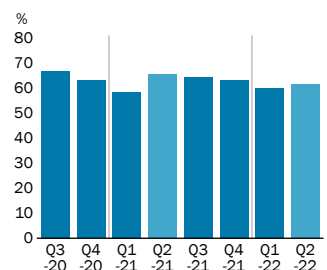
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Klas Klättermus 2	Landskrona	Bostäder	2022-03-31	5 000	185	8
Clerk 28	Karlskrona	Bostäder	2022-04-29	686	21	1
Vakteln 8-11	Karlskrona	Bostäder	2022-04-29	660	12	1
Sheldon 4	Karlskrona	Bostäder	2022-04-29	1 132	22	2
Billesholms gård 9:467	Bjuv	Bostäder	2022-06-01	2 700	88	5
Summa				10 178	328	17

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-06-01	777	27	2
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2023-09-01	5 000	195	10
Hjärup 4:306	Staffanstorps	Bostäder	2024-01-01	2 000	83	4
Lerkuset 4	Helsingborg	Bostäder	2024-03-01	1 000	37	2
Summa				8 777	342	18

Karlskrona Vakteln 8-11

Attraktiva bostäder med havsnära läge på Saltön i Karlskrona, med 12 hyreslägenheter.



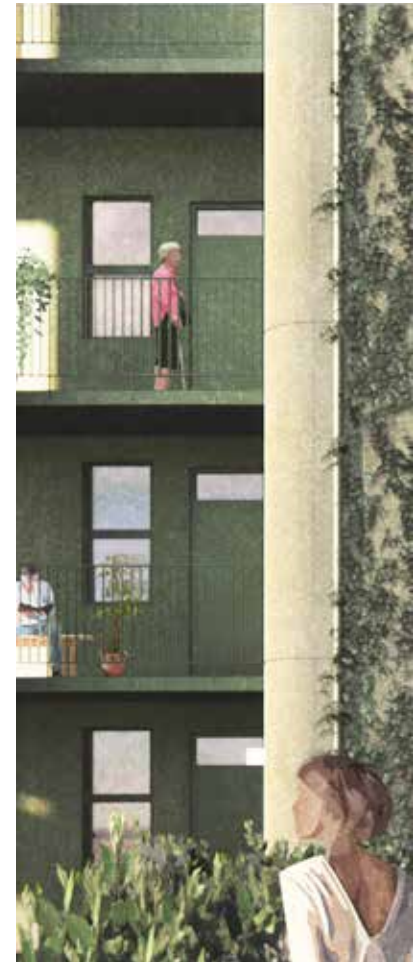
Helsingborg Lerkuset 4

Bostadsfastighet med 14 hyreslägenheter under uppförande, som beräknas vara inflyttningsklara Q1 2024. Byggnaden uppförs som passivhus, vilket innebär låga energiuttag.



Staffanstorps Hjärup 4:306

Bostadsfastighet med 34 hyreslägenheter under uppförande, som beräknas vara inflyttningsklara Q1 2024. Byggnaden uppförs med förutsättningar för miljöcertifiering.



Projektutveckling

Egen projektutveckling är prioriterat för att öka fastighetsportföljen. I en stabil marknad ger det de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan i egna projekt jämfört med avkastning vid förvärfv är oftast 25–35 procent bättre. 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, pågående projekt som tillträtts vid färdigställande och pågående planarbeten. Se definition i kolumnen till höger.

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 juni 2022 till 568 Mkr, varav 215 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader.

När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinster. I Jämför och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova 28 klimatsmarta lägenheter med inflyttning löpande under 2022 och 2023.

I Kristianstad pågår projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 vilket innebär 94 nya hyresbostäder som beräknas stå klara i början av 2023.

I Bromölla uppförs ett nytt omsorgsboende med 40 lägenheter som beräknas vara klart i början av 2023.

I Karlskrona uppförs en kontorsfastighet om 1 758 kvm som beräknas stå klar i början av 2023, samt ett parkeringshus om 3 000 kvm som är uthyrt på ett 10-årigt avtal till SAAB.

Dessutom pågår konvertering av kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll och innebär att cirka 900 kvm kontorsytor i Landskrona och Eslöv konverteras till hyresbostäder.

Pågående projektutveckling

Planering pågår för fullt med ett antal projekt där beslut tas om eventuell byggstart under 2022/2023, som till exempel etapp två gällande 94 lägenheter inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad (Bajonetten 7) där vi fått bygglov, cirka 100 lägenheter i centralt läge i Lund (Sandryggen 1) som är ett konverteringsprojekt, där kontor blir attraktiva hyresbostäder där vi fått bygglov, 39 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station, där vi räknar med bygglov under 2022, 80 lägenheter i centrala Lund (Sandryggen 1) som blir ett förtätningsprojekt att inom befintlig fastighet addera på ytterligare bostadsvolymer, detaljplanen är klar och bygglovet skickas in under kvartal 4 2022.

Lund Sandryggen 1

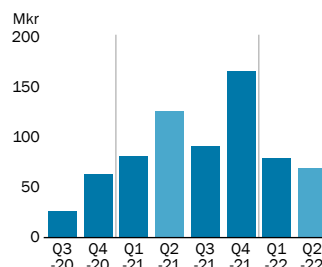
Bygglov har erhållits på fastigheten Sandryggen 1 i Lund, att konvertera kontorsytor till hyresbostäder.



1) Information om projektportföljen inkluderar såväl interna som externa bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling 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.

”Projektutveckling är vårt mest lönsamma sätt att skapa tillväxt.”

Genomförda investeringar



Pågående projekt som tillträtts vid färdigställande

Värde vid projektavslut, Mkr

342

Projekt som förvärfvas och tillträtts vid färdigställande.

Större pågående projekt

Bedömt värde vid projektavslut, Mkr

705

Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projektutveckling

Bedömt värde vid projektavslut, Mkr

999

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

Pågående planarbete

Bedömt värde vid projektavslut, Mkr

1038

Projekt där detaljplanarbete pågår.

Färdigställda projekt 2022

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Jämfö 6:5 mfl etapp 3	Karlskrona	144	2	Bostäder
Saxen 11	Tollarp	644	11	Bostäder
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	2 754	32	Bostäder
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	20	Bostäder
Summa		4 982	65	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder	Q3-2022
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder	Q3-2022
Jämfö 6:5 mfl etapp 4	Karlskrona	144	2	Bostäder	Q3-2022
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus	Q4-2022
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	Q1-2023
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q1-2023
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	Q1-2023
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q1-2023
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q2-2023
Summa		16 505	176		

Hyresvärde	37 Mkr
Driftsnetto	32 Mkr
Investering	568 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	353 Mkr
Värde vid projektslut	705 Mkr

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Bankmannen 14	Eslöv	777	13	Bostäder	Q1-2023
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q3-2023
Hjärup 4:306	Staffanstrop	2 000	34	Bostäder	Q1-2024
Lerkruket 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q1-2024
Summa		8 739	138		

Hyresvärde	18 Mkr
Driftsnetto	14 Mkr
Investering	342 Mkr

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karl XV 18	Landskrona	1 200	18	Bostäder	Q4-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 050	21	Bostäder	Q1-2024
Sandryggen 1	Lund	4 790	100	Bostäder	Q2-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	39	Bostäder	Q2-2024
Lugnet 9	Bromölla	1 200	16	Bostäder	Q3-2024
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	Q4-2024
Klas Klättermus 2	Landskrona	7 600	125	Bostäder	Q4-2024
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	Q1-2026
Summa		30 517	493		

Hyresvärde	54 Mkr
Driftsnetto	43 Mkr
Investering	823 Mkr
Värde vid projektslut	999 Mkr

Pågående planarbete

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, P-hus	2023-2024
Diverse fastigheter	Eslöv	18 000	180	Bostäder	2023-2024
Diverse fastigheter	Ängelholm	17 000	200	Bostäder	2024-2026
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 2020-2022, kvm	Pågående konvertering, kvm
Eslöv	460	514
Karlskrona	700	-
Kristianstad	644	-
Landskrona	387	1 580
Lund	-	4 790
Summa	2 191	6 884

Väsentliga händelser

Kv 1

Avtal om förvärv tecknades avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 932 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske första kvartalet 2024.

Bygglov har erhållits för att uppföra lokalytor om 1 800 kvadratmeter inom fastigheten Skeppsbron 4 i Karlskrona, vilket innebär att byggnationen påbörjas omgående med inflyttning beräknad till första kvartalet 2023.

Bygglov har erhållits om att uppföra åtta hyresbostäder inom befintlig fastighet Binga 9:237 vilket kommer komplettera befintligt LSS-boende.

Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 750 kvadratmeter inom fastighetsområdet Sjöhem i Kristianstad.

Ny detaljplan har vunnit laga kraft inom fastigheten Lugnet 9 i Bromölla som möjliggör att förtäta fastigheten med ytterligare hyresbostäder.

Ett grönt hyresavtal på drygt 2 200 kvm har tecknats med Försäkringskassan i Karlskrona.

Den 31 januari 2022 tillträdde fastigheten Klas Klättermus 2 med 76 lägenheter och byggrätter om 9 500 kvm BTA.

Kv 2

Hyresavtal har tecknats med Eslövs kommun avseende en ny förskola på 560 kvm på fastigheten Dannemannen 33, med Malmö Stad avseende daglig verksamhet på 1 200 kvm inom fastigheten Malmö Sånnekulla 16 samt har 10-åriga hyresavtal tecknats med Sparbanken Skåne och Peab gällande utökning samt uppdatering av ytor samt förlängning av befintliga avtal inom fastigheterna Mats Lavesen 3 och Alkronan 3 i Kristianstad.

Inflyttning i bostadsprojektet Saxen 11 i Kristianstad med 11 lägenheter.

Avtal om förvärv av bostadsfastigheter i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 55,2 Mkr har tecknats. Tillträde skedde den 29 april 2022. Förvärvet delfinansierades via emission av 317 965 aktier av serie B.

Årsstämma genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.

Tillträde har skett till bostadsfastigheten Billesholms gård 9:467 i Bjuvs kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 2 700 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende. Hyresvärdet uppgår till 4,9 Mkr och den förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 88 Mkr.

Refinansiering av och utökning av skuldportföljen har skett med cirka 1,5 Mdkr på löptider mellan 2–5 år.

Bygglov har erhållits på fastigheten Sandryggen 1 i Lund, att konvertera kontorsytor till bostäder.

Händelser efter periodens utgång

En överenskommelse har tecknats med ytterligare kreditgivare om refinansiering av den korta skuldportföljen om cirka 1,2 Mdkr på 3 år.

Brinova vann en markanvisning i Bromölla att uppföra 40 hyresbostäder i två huskroppar i central parkmiljö.

Nytt hyresavtal tecknat om 205 kvm med Nordea i fastigheten Örnen 28. I och med detta kan vi glädjande konstatera att fastigheten i fråga är fullt uthyrd.

Karlskrona Clerk 28

Clerk 28 är en av de fastigheter i Karlskrona som Brinova förvärvade i kvartalet. Fastigheterna med totalt 28 hyresbostäder ligger på absolut bästa läge i Karlskrona på Trossö och Saltö.



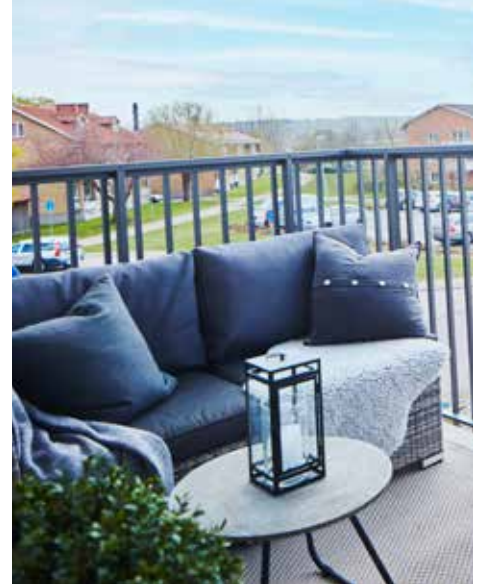
Eslöv Dannemannen 33

Inom fastigheten har vi tecknat nytt hyresavtal gällande ny förskola med Eslövs kommun. Nu finns här tre förskolor etablerade inom fastigheten, med kommunen som hyresgäst.



Bjuv Billesholms gård 9:467

Nyproducerade hyresbostäder och LSS-boende i Bjuvs kommun. LSS-boendet som kommunen hyr är på 15-årigt avtal och är inflyttat. Hyresbostäderna flyttas in i slutet av sommaren.



Malmö Sånnekulla 16

Nytt hyresavtal är tecknat med Malmö Stad, avseende daglig verksamhet på cirka 1 200 kvm. Inom fastigheten finns det två byggnader, varav båda nu är uthyrda till Malmö Stad.



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	29,5	24,9	52,0
Rörelsens kostnader	-45,5	-37,6	-77,3
Rörelseresultat	-16,0	-12,7	-25,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	10,9	14,2	14,2
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	28,5	21,2	56,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29,8	-25,2	-51,1
Värdeförändringar derivat	75,5	21,1	37,4
Resultat efter finansiella poster	69,1	18,6	31,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	32,2
Resultat före skatt	69,1	18,6	64,1
Skatt på periodens resultat	-1,7	-4,5	-9,2
Periodens resultat och periodens totalresultat	67,4	14,1	54,9

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	121,4	133,8	127,4
Materiella anläggningstillgångar	1,5	1,2	1,3
Långfristiga fordringar på koncernföretag	382,7	1 589,8	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	841,1	804,7	842,8
Summa anläggningstillgångar	1 346,7	2 529,5	1 354,2
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	3 247,8	1 244,6	2 964,2
Kortfristiga fordringar	64,2	11,8	12,4
Kassa och bank	124,7	250,2	46,2
Summa omsättningstillgångar	3 436,7	1 506,6	3 022,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 783,4	4 036,1	4 377,0
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	370,3	389,6
Fritt eget kapital	1 694,6	1 376,7	1 616,5
	2 085,5	1 747,0	2 006,1
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	474,2	1 705,3	481,5
Övriga långfristiga skulder	1,7	34,5	18,5
Summa långfristiga skulder	475,9	1 739,8	500,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 410,7	125,8	1 252,0
Skulder till koncernföretag	793,5	406,5	598,8
Övriga kortfristiga skulder	17,8	17,0	20,1
Summa kortfristiga skulder	2 222,0	549,3	1 870,9
Summa eget kapital och skulder	4 783,4	4 036,1	4 377,0

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 juni 2022 var 24,90 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2022 som var 41,20 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 40 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 41 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 17 procent. Under det andra kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 43,00 kronor den 1 och 4 april och som lägst 21,95 kronor den 27 juni. Per den 30 juni 2022 hade Brinova 3 473 aktieägare (3 482)¹ som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,5 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 lämnas för 2021. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets långsiktiga tillväxtmål har uppnåtts.

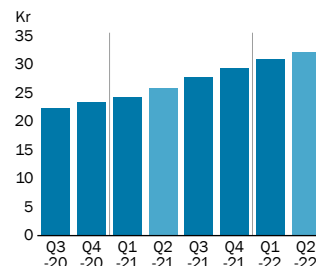
1) Föregående kvartal.

Aktieinformation

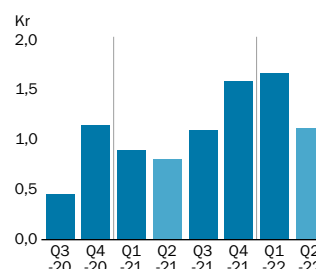
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

Eget kapital per aktie



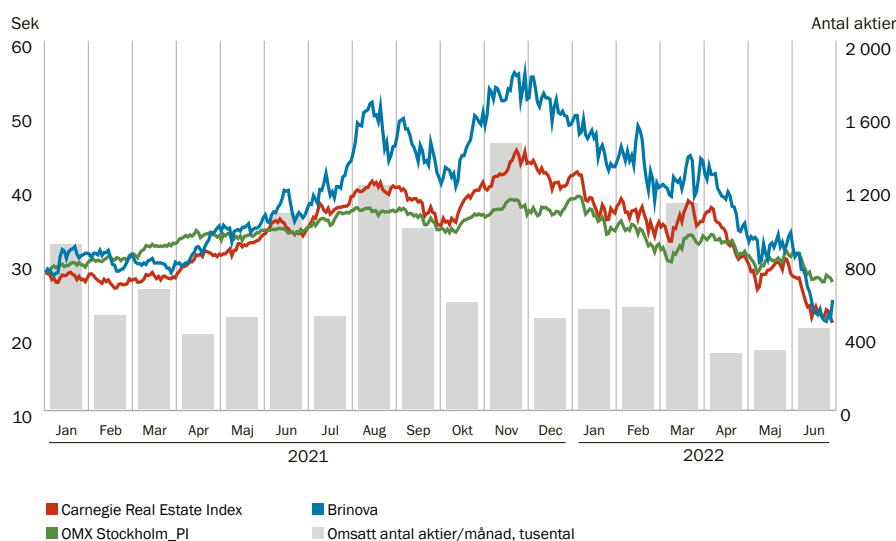
Resultat per aktie



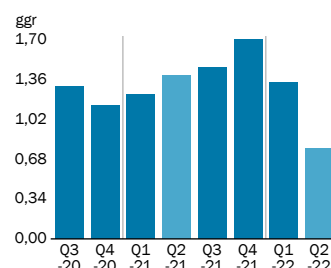
Ägarstruktur per 2022-06-30

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,4
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 715	10,4	11,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 568	8,8	3,2
Bevaclean Aktiebolag		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 861	4,0	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		3 349	3,4	1,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 418	2,5	0,9
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
SEB Investment Management		1 619	1,7	0,6
Övriga aktieägare		16 488	16,7	6,1
Summa	19 200	78 515	100,0	100,0

Kursutveckling



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



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 2021 års årsredovisning.

Det geopolitiska läget i Europa medför en humanitär kris och olika typer av osäkerhetsfaktorer, så som leveransproblem med vissa råvaror, ökad inflation som också ökar osäkerhet kring det aktuella ränteläget. En direktpåverkan har de ökade materialpriserna inom byggsektorn på kommande projekt. Detta innebär att vi justerar tidsplaner för pågående projekt och projektutveckling och arbetar med att hitta nya metoder och materialval i våra kommande projekt för att säkerställa fortsatt lönsam projektutveckling. De ökade energipriserna påverkar oss mindre då vi har en säkerställd och upphandlad energivolym för 2022. Vi följer effekterna av det geopolitiska läget noggrant och kan konstatera att våra tillgångsslag är en trygg och säker investering, med långsiktigt stabila kassaflöden.

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 50 personer jämfört med 48 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö.

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 marknads-kunnande 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.

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 2021.

Ändrad redovisningsprincip

Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2021.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2022 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

Delårsrapport januari–september,
25 oktober 2022

Bokslutskommuniké 2022,
24 februari 2023

Delårsrapport januari–mars,
27 april 2023

Årsstämma,
4 maj 2023



Kristianstad Bajonetten 6

Ny unik förskola där lektyorna återfinns på taket med sex avdelningar och nattverksamhet, som kommunen hyr på ett 25-årigt hyresavtal.



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	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul -2022 jun	2021 jan-dec ²⁾	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	229,2	192,4	435,8	399,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	141,6	119,8	274,9	253,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	494,9	407,9	494,9	462,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	94,3	94,0	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	61,8	62,3	63,1	63,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	58,9	57,1	58,9	57,4	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	61,3	61,3	61,3	58,3	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	343,0	298,7	343,0	328,2	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,6	4,9	4,6	4,7	Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	9,1	6,8	19,0	16,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	3,0	7,1	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,9	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och realiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,8	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,7	3,5	2,7	3,2	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,8	1,5	1,8	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	36,0	35,6	36,0	36,3	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	82,8	71,3	165,4	153,9	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	353,7	185,8	682,4	514,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	272,4	147,7	524,5	399,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 732,0	6 712,9	8 732,0	7 875,1	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	32,2	25,8	32,2	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,0	28,4	34,0	32,3	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	1,7	5,4	4,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,9	0,8	1,7	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	92,6	97,7	97,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,5	86,4	96,4	90,7	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 2022–2024:

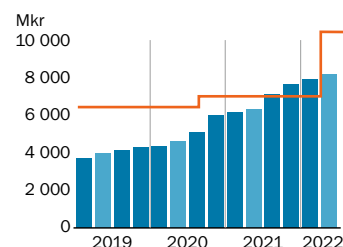
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 10 Mdkr före utgången av 2024.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

	Hän- visning	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul -2022 jun	2021 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 248,2	6 361,6	8 248,2	7 697,6
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	353,7	185,8	682,4	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	46,0	37,6	85,6	77,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-270,9	-114,5	-517,0	-360,6
Justerat resultat före skatt, Mkr		128,8	108,9	251,0	231,1
Räntetäckningsgrad, ggr		2,8	2,9	2,9	3,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	272,4	147,7	524,5	399,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 001,8	2 184,2	2 766,6	2 419,4
Avkastning på eget kapital, %		9,1	6,8	19,0	16,5
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	3 143,9	2 389,2	3 143,9	2 859,6
Balansomslutning, Mkr	BR	8 732,0	6 712,9	8 732,0	7 875,1
Soliditet, %		36,0	35,6	36,0	36,3
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 052,3	3 898,6	5 052,3	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 248,2	6 361,6	8 248,2	7 697,6
Likvida medel	BR	191,3	267,7	191,3	69,8
Belåningsgrad, %		58,9	57,1	58,9	57,4
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 052,3	3 898,6	5 052,3	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 248,2	6 361,6	8 248,2	7 697,6
Belåningsgrad, %		61,3	61,3	61,3	58,3
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	353,7	185,8	682,4	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	46,0	37,6	85,6	77,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-193,9	-26,3	-220,0	-52,4
Genomsnitt av IB och UB balans- omslutning, Mkr	BR	8 303,6	6 483,7	7 722,5	7 064,8
Avkastning på totalt kapital, %		2,5	3,0	7,1	7,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	82,8	71,3	165,4	153,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,5	86,4	96,4	90,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,85	0,82	1,72	1,70
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	3 143,9	2 389,2	3 143,9	2 859,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-9,0	-13,2	-9,0	-10,1
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-195,0	25,0	-195,0	-1,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	378,2	224,1	378,2	297,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr		3 318,1	2 625,1	3 318,1	3 146,3
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	92,6	97,7	97,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		34,0	28,4	34,0	32,3

Finansiella mål

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

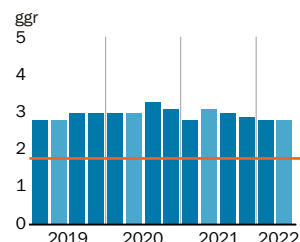
Fastighetsportföljens utveckling



Mål

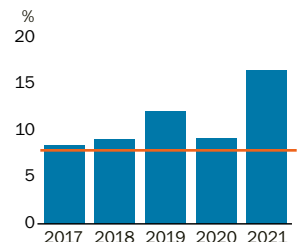
10
Mkr

Räntetäckningsgrad



1,75
ggr

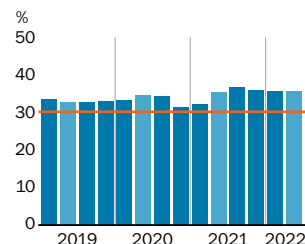
Avkastning på eget kapital



+7
%

Risikfri
ränta,
+7%.

Soliditet



30
%

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 15 juli 2022

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

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

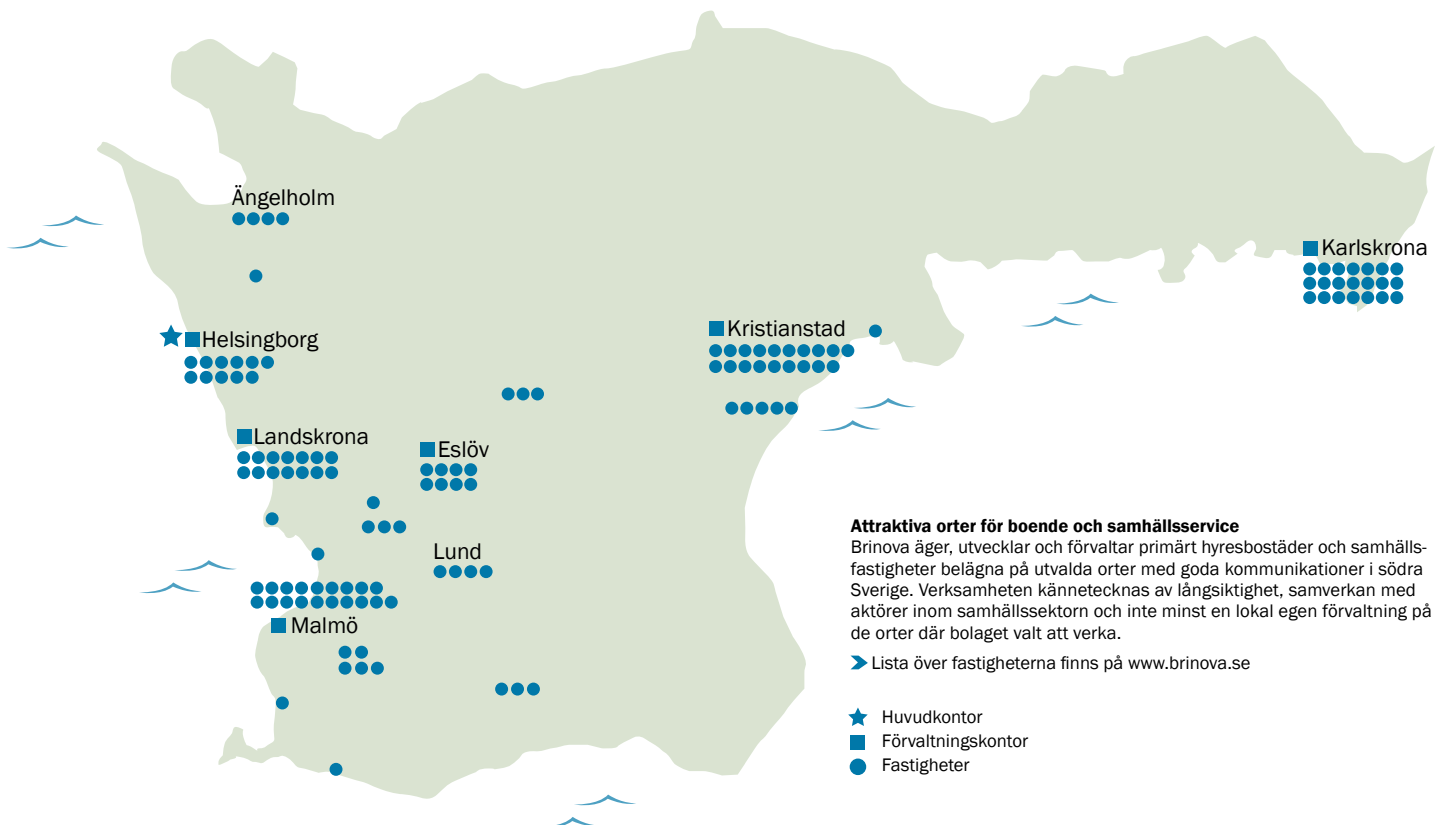
Vi arbetar aktivt för en hållbar utveckling. Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som revideras årligen i takt med att nya insikter och frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till över 8 miljarder i fastighetsvärde. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde på 34 kronor per aktie.

➤ Läs mer på www.brinova.se



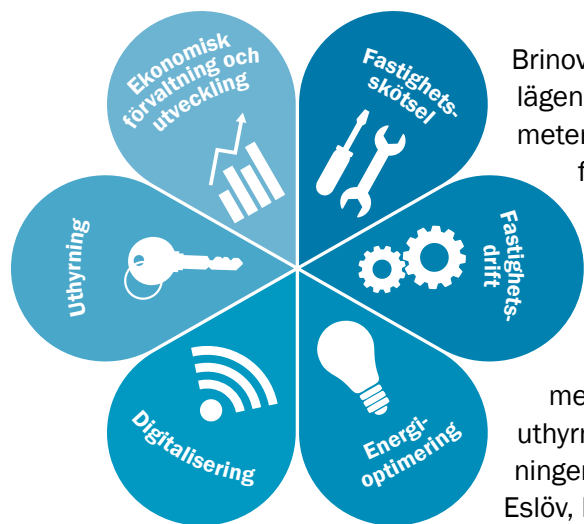
Attraktiva orter för boende och samhällsservice

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
- Förvaltningskontor
- Fastigheter

En värdeskapande förvaltningsmodell



Brinovas fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 3 200 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 233 000 kvadrater samhällsfastigheter. Vi strävar efter att förstärka och utveckla de fastighetsområden vi bygger upp på olika växande orter för att skapa synergier och attraktivitet. En aktiv förvaltning med egna medarbetare är därför en viktig del av Brinovas affärsmodell. Det är så vi säkerställer vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.

Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, digitalisering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och utveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö, Helsingborg och Kristianstad, kan vi snabbt vara på plats. Förvaltningsenheter skall finnas maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter. Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattares behov ger dessutom ett bättre underlag för förvärv, projektutveckling, en förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen.

Som en aktiv samhällsaktör har Brinova goda kunskaper om de demografiska förutsättningarna i kommunerna och kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder samt ändamålsenliga samhällsfastigheter. I tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer arbetar vi också för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

Förvaltning är en del i både förvärv och projektutveckling

Vid både förvärv och vid projektutveckling är förvaltning en viktig faktor. Synergier i fastigheter som förtätas och förvärv som adderas på orter vi är etablerade i, driver vår lönsamhet.



Lund Sandryggen 1 – Hyresbostäder

Sandryggen 1 i Lund, är ett mycket intressant projekt där vi nu fått bygglov för att konvertera 5 300 kvm kontor till cirka 100 hyresbostäder. Fastigheten ligger central på absolut bästa läge. Byggstart beräknas till januari 2023 och inflyttning ett år senare.



Karlskrona Sheldon 4 – Hyresbostäder

I april förvärvades och tillträdades 28 hyresbostäder på absolut bästa läge i Karlskrona, på Trossö och Saltö. Fastigheterna ligger nära våra befintliga enheter och kommer att generera en effektiv förvaltning med goda synergier.



Karlskrona Rödebyholm 1:42 – Hyresbostäder

Rödebyholm 1:42 med sina 20 nya lägenheter utformade med hållbarhet i fokus är ett utmärkt exempel på hur förtätning av ett befintligt bestånd förbättrar ekonomin i vår förvaltning. Här finns sedan tidigare ett LSS-boende och andra hyresbostäder som Brinova äger och förvaltar.



Kvarteret Bajonetten i Kristianstad – Hyresbostäder/förskola/livsmedelsbutik

I kvarteret Bajonetten, centralt i Kristianstad, har Brinova en pågående produktion av 94 hyreslägenheter. I kvarteret finns även förskola, livsmedelsbutik, befintliga hyresbostäder och ett underjordiskt garage med 200 platser.



Bjuv Billesholms Gård – Hyresbostäder/Samhällsfastigheter

Under kvartalet tillträdde Brinova den nyproducerade bostadsfastigheten Billesholms Gård i Bjuvs kommun. Fastigheten består av 32 hyresbostäder och ett LSS-boende som hyrs av kommunen på 15 år. Fastigheten adderar till närliggande förvaltning.



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 343 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,2 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

Förvaltningskontor

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Stortorget 9
252 23 Helsingborg

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö