God resultatutveckling med värdeskapande förvaltning

Q3
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 25 oktober 2022.

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Stabila fastighetstillgångar och kassaflöden

Fastighetsvärde
8 305 Mkr

Uthyrbar yta
343 tkvm

Hyresvärde
496 Mkr

Uthyrningsgrad
94 %

Koncernen i siffror

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	Föränd-ring, %	2022 jan–sep	2021 jan–sep	Föränd-ring, %	2021 okt–2022 sep	2021 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	116,9	98,3	19	346,1	290,7	19	454,4	399,0
Driftsöverskott, Mkr	80,1	68,1	18	221,7	187,9	18	286,9	253,1
Förvaltningsresultat, Mkr	46,9	43,7	7	129,7	115,0	13	168,6	153,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,48	0,47	2	1,33	1,30	2	1,73	1,70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47,9	43,7	10	126,9	112,9	12	166,4	152,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-19,9	75,8	-126	57,1	164,0	-65	201,3	308,2
Värdeförändring derivat, Mkr	34,5	10,2	238	228,4	36,5	526	244,3	52,4
Periodens totalresultat, Mkr	49,4	97,1	-49	321,8	244,8	31	476,8	399,8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,51	1,10	-54	3,30	2,77	19	4,89	4,41
Eget kapital per aktie, kr	32,68	28,96	13	32,68	28,96	13	32,68	29,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,24	30,42	13	34,24	30,42	13	34,24	32,30
Fastighetsvärde, Mkr	8 305,1	7 165,1	16	8 305,1	7 165,1	16	8 305,1	7 697,6
Uthyrbar yta, Tkvm	343,1	320,0	7	343,1	320,0	7	343,1	328,2
Hyresvärde, Mkr	496,2	447,7	11	496,2	447,7	11	496,2	462,3
Överskottsgrad, %	68,5	69,3		64,1	64,6		63,1	63,4
Uthyrningsgrad, %	94,2	93,7		94,2	93,7		94,2	94,3

Januari–september

Hyresintäkterna 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 13 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 57,1 Mkr (164,0) och värdeförändringar på derivat till 228,4 Mkr (36,5). Det gav sammantaget ett resultat om 321,8 Mkr (244,8) motsvarande ett resultat per aktie om 3,30 kronor (2,77).

Väsentliga händelser under kvartalet

- En överenskommelse har tecknats om refinansiering av skuldportföljen om cirka 1,9 Mdkr med 2–3 års kapitalbindningstid.
- Nytt hyresavtal tecknat om 205 kvm med Nordea i fastigheten Örnen 28 i Ängelholm. I och med detta är fastigheten fullt uthyrd.
- Inflyttning i Banér 11 i Landskrona. En lyckad konvertering av kontor till bostäder.
- Bjuv, Billesholms Gård 9:467 med 25 hyreslägenheter och LSS-boende är fullt uthyrt och inflyttning har skett.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Parkeringsgaraget i centrala Karlskrona är färdigställt och inflyttat i oktober.
- Bygglov har erhållits på fastigheten Oxievång 7 att bygga 34 lägenheter samt en livsmedelsbutik.
- 5-årigt hyresavtal har tecknats med Sparbanken Skåne gällande förlängning av befintligt hyresavtal inom fastigheten Sjöhem 11. Modernisering av lokalen har gjorts vilket har resulterat i en hyresökning.
- Konvertering av lokaler till 7 bostadslägenheter i Garvaren 17 är färdigställt och inflyttning sker 1 november.

» Läs mer om väsentliga händelser för perioden Q1–Q3 på sidan 12.

På omslaget: **Malmö, Sånekulla 16**. Fastigheten är belägen i Ribersborg i Malmö och samtliga ytor inom fastigheten hyrs ut för daglig verksamhet till Malmö Stad.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 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.

God resultatutveckling med värdeskapande förvaltning

I årets tredje kvartal visade Brinova återigen prov på finansiell stabilitet tack vare fortsatt god resultatutveckling genom en väl fungerande förvaltning. Med egen kvalitativ fastighetsförvaltning så utvecklar vi vår lönsamhet genom kostnadskontroll, effektiva uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt. Under tredje kvartalet noterade Brinova ett starkt driftsöverskott om 80,1 Mkr liksom vår uthyrningsgrad som uppgick till 94 procent. Under kvartalet hade vi bra tempo när det gäller våra uthyrningar med en stark efterfrågan inom samtliga segment.

Vår nyligen genomförda NKI-undersökning analyserar vi just nu, men vi kan redan nu se att vi fortsätter leverera bra resultat där våra kunder är nöjda med oss som förvaltare och hyresvärd.

Tydlig efterfrågan, starkt uthyrningsarbete

Hyresbostäder är fortsatt ett väldigt attraktivt segment för Brinova. Här har vi obefintliga vakanser och efterfrågan ökar. Därtill ger vår vältrimmade förvaltningsmodell en mycket låg omflyttning. Det är också tillgångar med en långsiktigt bra hyresutveckling.

Under det tredje kvartalet har vi presterat ett starkt uthyrningsarbete med ett antal projekt som är fullt uthyrda eller i slutfasen av uthyrning.

Vårt bostadsprojekt inom Bajonetten i centrala Kristianstad med 94 hyreslägenheter har uthyrningsstartat med mycket stort intresse och vi räknar med inflyttning under mars 2023.

I Bromölla har kommunen tecknat ett 25-årigt hyresavtal för ett omsorgsboende med 40 lägenheter och hemtjänst. Projektet står snart klart med inflyttning den 1 december.

Vårt nybyggnadsprojekt i Billesholm med hyresbostäder och LSS-boende är nu inflyttat i sin helhet och fullt uthyrt.

Det nybyggda Parkeringsgaraget om 3 000 kvm i centrala Karlskrona, fullt uthyrt till SAAB på ett 10-årigt hyresavtal, är klart och inflyttning sker i oktober. Ett modernt och effektivt parkeringshus med många elladdningsstationer.

Vi har under kvartalet också färdigställt ytterligare 16 lägenheter i vårt konverteringsarbete från kontor till bostäder. Dessa konverteringar är långsiktigt mycket lönsamma projekt. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda.

Vi har ett antal nyproduktionsprojekt som fått bygglov avseende totalt 250 lägenheter. Vi kommer sätta i gång dessa projekt så fort vi ser att byggpriserna ger rätt kalkylförutsättningar.

Värdeskapande åtgärder inom energieffektivitet och solceller

Brinova bygger över tid värde genom den egna förvaltningen genom uthyrningsarbete, kostnadskontroll, hyresgästdialog och energisparande åtgärder. Här vill jag påstå att vi ligger i framkant och besitter en mycket stor kompetens. Nära våra fastigheter och hyresgäster.

Vi har under året adderat solceller på ett antal nya projekt och befintliga fastigheter med en kommande kapacitet om cirka 750 000 kWh. Vi ökar nu takten på dessa investeringar med ambitionen att på sikt bli självförsörjande avseende fastighetsel.

Vi har också utökat vår energigrupp med ytterligare medarbetare med målsättningen att öka tempot väsentligt gällande arbetet med att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller.

Under kvartalet har nya driftsbilar levererats och nu är samtliga fordon i bilparken fossilfria.

Omvärldsfaktorer kräver ansvarsfull styrning

En rad omvärldsfaktorer skapar osäkerhet. En bred inflation med ökade byggpriser, minskad ekonomisk tillväxt, höjda räntor och ett labilt geopolitiskt läge.

De kraftigt ökade energipriserna kommer i det kortare perspektivet att påverka resultatet. Långsiktigt borde det normaliseras både utifrån vårt aktiva arbete med att minska energiförbrukningen, en ökad andel egenproducerad el och lägre energipriser.

Brinova står väl rustat med långsiktigt starka kassaflöden och med tillgångsslag som hyresbostäder och samhällsfastigheter som har fortsatt stor efterfrågan. Här är också vår förvaltningsmodell avgörande för en fortsatt stark lönsamhet och värdeutveckling.

Vi gör löpande analyser och stresstester och med en kompetent och erfaren organisation har vi de bästa förutsättningarna att navigera rätt.

På finansieringssidan så 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.

Kvartalets värderingar påverkas av höjda avkastningskrav som till viss del kompenseras med kommande hyreshöjningar men inte fullt ut avseende bostäder. Vilket ger för kvartalet en marginell orealiserad negativ värdeförändring om 19,9 mkr. Värderingen har baserats på att bostadshyrorna kommer att höjas med 3,5 procent och lokalavtalen enligt KPI med 7 procent. När det gäller höjningen av bostadshyrorna så är det en mycket försiktig bedömning.

63 procent av våra hyresintäkter kommer att KPI justeras med oktoberindex som bas, som just nu bedöms hamna på strax under 10 procent. Dessa hyresjusteringar kommer att göras per 1 januari 2023. När det gäller förhandlingen av bostadshyrorna så väntas den bli klar i slutet av första kvartalet 2023. Vår bedömning är att det kommer bli en relativt hög justering av hyrorna med tanke på den kostnadsökning vi ser inom alla områden.

Helsingborg, 25 oktober 2022
Per Johansson, VD

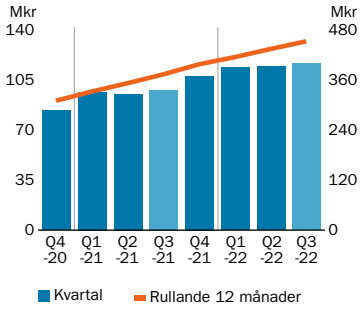
- **Starkt uthyrningsarbete i kvartalet**
- **Fokus på energieffektivitet och solcellsinvesteringar**
- **Omvärldsoro kräver ansvarsfull styrning**
- **Endast traditionell bankfinansiering**

Intäkter och resultat

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

Hyresintäkter
I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 19 procent till 116,9 Mkr (98,3). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För de tre första kvartalen uppgick hyresintäkterna till 346,1 Mkr (290,7). Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 464 Mkr utgör 37 procent hyror på bostäder och resterande 63 procent hyror som är kopplade till indexering. Det innebär att automatisk höjning sker för större delen av hyresintäkterna vid årsskiftet, men för bostadshyrorna sker höjningen efter förhandling med Hyresgästföreningen.

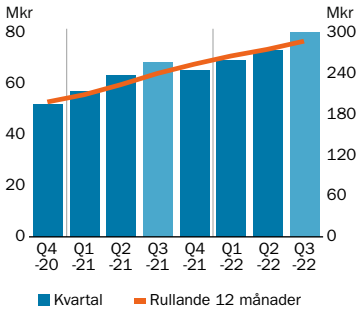
Hyresintäkter



Driftsöverskott och överskottsgrad
Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 37,3 Mkr (30,5). En ökning med 6,8 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter samt färdigställda projekt. För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 125,5 Mkr (103,7).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 80,1 Mkr (68,1), och för de tre första kvartalen till 221,7 Mkr (187,9), vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 64,1 procent (64,6). 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.

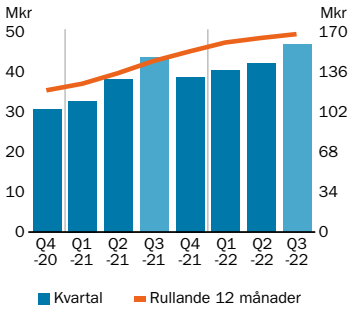
Driftsöverskott



Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 46,9 Mkr (43,7), och för de tre första kvartalen till 129,7 Mkr (115,0). Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen förbättrades med 14,7 Mkr motsvarande 13 procent.

Finansnetto
Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -27,0 Mkr (-19,6) och för de tre första kvartalen till -73,0 Mkr (-57,2). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolym i samband med förvärv, höjda marginaler i refinansieringar och en ökad underliggande basränta. För Brinovas portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

Förvaltningsresultat



Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till -19,9 Mkr (75,8) och för de tre första kvartalen till 57,1 Mkr (162,7). I det tredje kvartalet kan den negativa värdeförändringen direkt hänföras till förändring av avkastningskrav men motverkas till viss del av ändrade inflationsantaganden. För de tre första kvartalen kan 35,8 Mkr hänföras till färdigställda projekt, 6,6 Mkr hänföras till större uthyrningar och resterande del 14,7 Mkr till förändring av avkastningskrav som motverkas till viss del av ändrade inflationsantaganden.

Värdeförändringen på räntederivaten för det tredje kvartalet uppgick till 34,5 Mkr (10,2) och för de tre första kvartalen till 228,4 Mkr (36,5).

Skatt
Det tredje kvartalets skattekostnad uppgick till 12,1 Mkr (32,6) och för de tre första kvartalen till 93,4 Mkr (70,7), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplad till orealiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter. Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Totalresultat
Det tredje kvartalets totalresultat uppgick till 49,4 Mkr (97,1) och för de tre första kvartalen till 321,8 Mkr (244,8).

Närstående
I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader på en säljarrevers till Backahill AB om 0,1 Mkr (0,3). 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.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 okt–2022 sep	2021 jan–dec
Hyresintäkter[1)]	116,9	98,3	346,1	290,7	454,4	399,0
Övriga intäkter	0,5	0,3	1,1	0,9	1,4	1,2
Fastighetskostnader	-37,3	-30,5	-125,5	-103,7	-168,9	-147,1
Driftsöverskott	**80,1**	**68,1**	**221,7**	**187,9**	**286,9**	**253,1**
Central administration	-6,2	-4,8	-19,0	-15,7	-25,3	-22,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-27,0	-19,6	-73,0	-57,2	-93,1	-77,3
Förvaltningsresultat	**46,9**	**43,7**	**129,7**	**115,0**	**168,6**	**153,9**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	1,3	-0,2	1,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-19,9	75,8	57,1	162,7	201,5	307,1
Värdeförändringar derivat	34,5	10,2	228,4	36,5	244,3	52,4
Resultat före skatt	**61,5**	**129,7**	**415,2**	**315,5**	**614,2**	**514,5**
Skatt	-12,1	-32,6	-93,4	-70,7	-137,4	-114,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**49,4**	**97,1**	**321,8**	**244,8**	**476,8**	**399,8**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**49,4**	**97,1**	**321,8**	**244,8**	**476,8**	**399,8**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,5	1,0	3,3	2,8	4,9	4,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	93,4	97,6	88,5	97,5	90,7

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2022 utgör 14,8 Mkr (12,7) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep
Intäkter[1)]	244,1	210,3	102,0	80,4	1,1	0,9	347,2	291,6
Driftsöverskott	155,2	135,3	65,4	51,7	1,1	0,9	221,7	187,9
Förvaltningsresultat	107,4	99,0	45,0	39,7	-22,7	-23,7	129,7	115,0
Värdeförändringar fastigheter	16,6	121,1	40,5	42,9	0,0	0,0	57,1	164,0
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	228,4	36,5	228,4	36,5
Resultat före skatt	124,0	220,1	85,5	82,6	205,7	12,8	415,2	315,5
Fastighetsvärde	5 858,3	5 149,2	2 446,8	2 015,9	-	-	8 305,1	7 165,1
Årets fastighetsförvärv	269,0	559,0	55,7	248,1	-	-	324,7	807,1
Övriga investeringar i fastigheter	62,5	54,2	163,1	246,4	-	-	225,6	300,6

1) Av intäkterna utgör 8,5 Mkr (7,6) serviceintäkter från region Väst, respektive 6,3 Mkr (5,1) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2022 jul–sep	2022 apr–jun	2022 jan–mar	2021 okt–dec	2021 jul–sep	2021 apr–jun	2021 jan–mar	2020 okt–dec
Hyresintäkter, Mkr	116,9	115,0	114,2	108,3	98,3	95,5	96,9	84,1
Driftsöverskott, Mkr	80,1	72,8	68,8	65,2	68,1	63,0	56,8	51,7
Överskottsgrad, %	68,5	63,3	60,2	60,2	69,3	66,0	58,6	61,5
Uthyrningsgrad, %	94,2	93,4	94,3	94,3	93,7	94,3	93,6	94,1
Förvaltningsresultat, Mkr	46,9	42,3	40,5	38,9	43,7	38,4	32,9	30,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,48	0,43	0,42	0,40	0,47	0,43	0,39	0,36
Periodens totalresultat, Mkr	49,4	109,7	162,7	155,0	97,1	72,0	75,7	91,1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-19,9	22,0	55,0	144,2	75,8	52,1	36,1	84,7
Värdeförändringar derivat, Mkr	34,5	81,3	112,6	15,9	10,2	4,9	21,4	9,3
Avkastning på eget kapital, %	1,6	3,7	5,5	5,6	3,8	3,2	4,7	4,7
Soliditet, %	36,1	36,0	36,1	36,3	37,0	35,6	32,5	31,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,51	1,12	1,67	1,59	1,04	0,81	0,90	1,08
Eget kapital per aktie, kr	32,68	32,17	31,03	29,36	27,77	25,81	24,35	23,45
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,24	33,96	33,29	32,30	30,42	28,35	26,96	26,14

Finansiell ställning

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

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 126,9 Mkr (112,9). Kassaflödet för de tre första kvartalen, som uppgick till 151,2 Mkr (-68,0) har främst påverkats av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -363,8 Mkr (-813,2) samt ökad skuldvolym om 401,1 Mkr (112,6).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 5 101,7 Mkr, jämfört med 4 489,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (1,3). Under kvartalet har cirka 1,9 Mdkr av koncernens kortfristiga skulder refinansierats på löptid med 2-3 års kapitalbindning. Av den totala skulden är 6 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 61,4 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 2,6 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. Andelen av lånen som är räntesäkrade uppgår till 50,0 procent (46,7).

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 34,5 Mkr (10,2) och värdeförändringen för de tre första kvartalen uppgick till 228,4 Mkr (36,5) vilket innebär att övervärdet uppgick till 229,5 Mkr (1,1).

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 682,5 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2021 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 3 193,4 Mkr, jämfört med 2 859,6 Mkr vid årets ingång, eller 32,7 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 36,1 procent (36,3) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 221,0 Mkr (69,8).

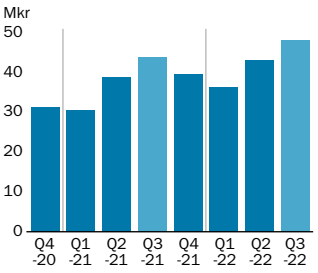
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2022-09-30	2021-09-30	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[1)]	11,9	480,7	480,7
Periodens resultat	0,0	244,8	399,8
Övrigt totalresultat	321,9	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**3 193,4**	**2 704,6**	**2 859,6**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**3 193,4**	**2 704,6**	**2 859,6**

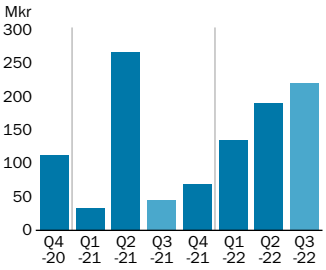
1) Posten innehåller emissionskostnader om 0,1 Mkr

Lomma Korngatan 3–21
I Lomma tätort, strax väster om Malmövägen, äger och förvaltar Brinova 22 bostadslägenheter, alla med stora fönster och öppen planlösning samt uteplats eller balkong.

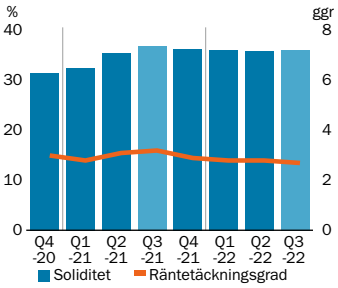
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



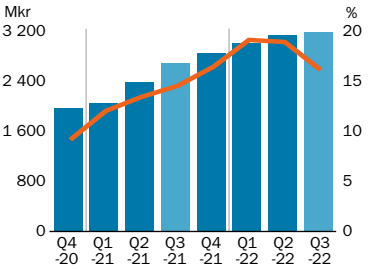
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad

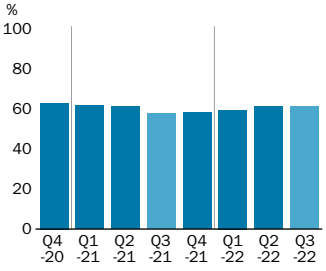


Eget kapital och avkastning[1)]



1) Beräknat på rullande tolv månaders period

Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	415,2	315,5	514,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-283,4	-200,2	-359,7
Betald skatt	-4,9	-2,4	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**126,9**	**112,9**	**152,4**
Förändring av rörelsefordringar	2,6	-11,1	-16,7
Förändring av rörelseskulder	-31,6	-28,6	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**97,9**	**73,2**	**147,3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-138,2	-512,6	-534,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	75,0	75,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-225,6	-300,6	-467,0
Förvärv av inventarier	-0,6	-0,6	-0,8
Förändring av finansiella tillgångar	6,4	6,9	3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-358,0**	**-731,9**	**-923,7**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	11,9	479,5	479,5
Upptagna lån	2 435,9	687,1	1 221,7
Leasingskulder	-1,7	-1,4	-1,8
Amortering av låneskulder	-2 034,8	-574,5	-966,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**411,3**	**590,7**	**732,7**
Periodens kassaflöde	**151,2**	**-68,0**	**-43,7**
Likvida medel vid periodens början	**69,8**	**113,5**	**113,5**
Likvida medel vid periodens slut	**221,0**	**45,5**	**69,8**

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	245	164	81
1–2	1 381	1 323	58
2–3	2 662	2 354	308
3–4	630	630	0
4–5	631	631	0
Totalt	**5 549**	**5 102**	**447**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1)]	Andel, %
< 1	2 542	4,8	49
1–2	110	0,1	2
2–3	1 050	0,4	21
3–4	50	0,1	1
4–5	200	0,9	4
5–6	400	1,1	8
7–8	200	0,4	4
8–9	550	0,2	11
Totalt	**5 102**	**2,6**	**100**

1) Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 305,1	7 165,1	7 697,6
Inventarier	1,6	1,4	1,3
Nyttjanderättstillgångar	30,5	34,3	34,2
Uppskjuten skattefordran	7,2	10,1	10,1
Derivatinstrument	229,5	0,0	1,1
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,0	1,4
Summa anläggningstillgångar	**8 574,9**	**7 211,9**	**7 745,7**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	53,8	55,8	59,6
Likvida medel	221,0	45,5	69,8
Summa omsättningstillgångar	**274,8**	**101,3**	**129,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 849,7**	**7 313,2**	**7 875,1**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 193,4	2 704,6	2 859,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	388,5	253,7	297,9
Skulder till kreditinstitut	4 775,7	2 701,6	1 511,0
Derivatinstrument	0,0	14,8	0,0
Leasingskulder	27,8	32,5	32,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	4,5	4,6
Summa långfristiga skulder	**5 192,0**	**3 007,1**	**1 845,8**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	326,0	1 446,4	2 978,4
Leasingskulder	2,7	1,8	1,8
Övriga kortfristiga skulder	135,6	153,3	189,5
Summa kortfristiga skulder	**464,3**	**1 601,5**	**3 169,7**
Summa eget kapital och skulder	**8 849,7**	**7 313,2**	**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 september 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 8 305,1 Mkr (7 697,6) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 607,5 Mkr för de tre första kvartalen. 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 126 fastigheter (121) med en total uthyrningsbar yta om 343 069 kvm (328 249) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 496,2 Mkr (462,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 464,2 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	5 858	351	328	94	233
Öst	46	2 447	145	136	93	110
Summa	**126**	**8 305**	**496**	**464**	**94**	**343**

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 751	45
Bostäder	3 519	43
Kommersiellt	690	8
Projekt/Mark	345	4
Summa	**8 305**	**100**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	7 697,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	324,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	225,6
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	57,1
Summa	**8 305,1**

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

Den 31 januari 2022 tillträddes 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 förvärvades 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 förvärvades 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 2 754 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus i två huskroppar samt ett LSS-boende. Hyresvärdet uppgår till 4,9 Mkr och den förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 88 Mkr.

Investeringar

Under perioden januari till september har investeringar i befintliga fastigheter skett med 225,6 Mkr jämfört med 300,6 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 orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det tredje kvartalet uppgick till -19,9 Mkr (75,8) främst på grund av effekter av höjt avkastningskrav på bostäder.

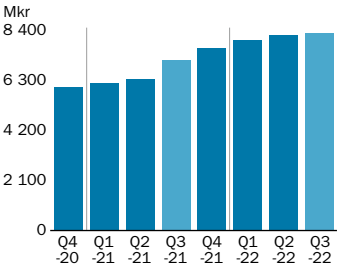
Fastighetsvärdering

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.

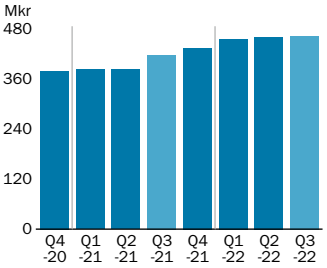
Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader vilket bedöms motsvara verkligt värde. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

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

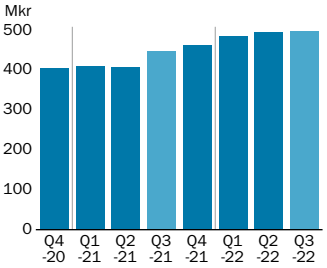
Fastighetsbestånd



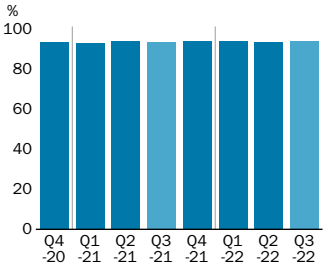
Kontrakterad hyra



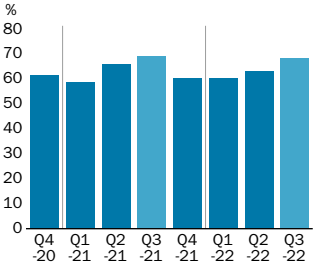
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Klas Klättermus 2	Landskrona	Bostäder	2022-01-31	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	23	2
Billesholms gård 9:467	Bjuv	Bostäder	2022-06-01	2 700	88	5
Summa				**10 178**	**329**	**17**

Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-12-01	777	27	2
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2024-03-01	2 000	83	4
Lerkruset 4	Helsingborg	Bostäder	2024-03-01	932	37	2
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2024-12-01	5 030	195	10
Summa				**8 739**	**342**	**18**

Kävlinge Barsebäck 45:23
I vackra Barsebäck, med närhet till strövområde och havet, hyr Brinova ut en skolbyggnad av hög kvalitet till en Montessoriskola med 250 elever.

Lund Soldaten 14
Lunds kommun hyr av Brinova ett LSS-boende i Lund. Fastigheten består av 6 stycken fullt utrustade lägenheter i ett lummigt, lugnt område.

Projektutveckling

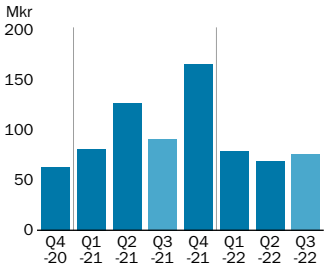
Projektutveckling är den bästa möjligheten att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan, i en stabil marknad, i egna projekt jämfört med avkastning vid förvärv är oftast 25–35 procent bättre. I dagens miljö med volatila byggpriser är lönsamheten svår att säkerställa och projekt främst avseende nya bostäder har pausats till ett läge där vi kan säkerställa god lönsamhet.

Brinova har 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.

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

Genomförda investeringar



Projektportföljen

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 september 2022 till 404 Mkr, varav 143 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 Jämjö och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova 28 klimatsmarta lägenheter med inflyttning löpande under 2022 och 2023.

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 samt ytor till hemtjänsten som beräknas vara klart för inflyttning den 1 december 2022.

I Karlskrona uppförs en kontorsfastighet om 1 758 kvm som beräknas stå klar i Q2 2023, samt ett parkeringshus om 3 000 kvm som är uthyrt på ett 10-årigt avtal till SAAB som är klart och inflyttning sker i oktober.

Vidare pågår konvertering av kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll och resulterar i att cirka 6 000 kvm kontorsytor i Lund, Landskrona, Helsingborg och Eslöv konverteras till hyresbostäder.

Pågående projektutveckling

Planering pågår med ett antal projekt där beslut förväntas tas om eventuell byggstart under 2022/2023. Exempelvis etapp två gällande 94 lägenheter inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad (Bajonetten 7) där vi erhållit bygglov. Vidare har bygglov erhållits om 127 lägenheter i centralt läge i Lund (Sandryggen 1) som är ett konverteringsprojekt, där kontor blir attraktiva hyresbostäder. Därtill ytterligare 80 lägenheter i samma fastighet som blir ett förtätningsprojekt att inom befintlig fastighet addera på ytterligare bostadsvolymer och där är detaljplanen klar och bygglovet skickas in under kvartal 4 2023. Vi har erhållit bygglov om 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station.

Landskrona Banér 11
I fastigheten har en konvertering av lokalytor till bostäder färdigställts och inflyttning har skett under kvartalet. Fastigheten, som är byggd år 1900, är belägen mitt i centrala Landskrona med promenadavstånd till Citadellets grönområden och havet.

Färdigställda projekt 2022

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Jämjö 6:5 mfl etapp 3	Karlskrona	144	2	Bostäder
Saxen 11	Tollarp	644	11	Bostäder
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	2 237	25	Bostäder
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	20	Bostäder
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder
Summa		**4 845**	**65**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder	Q4-2022
Jämjö 6:5 mfl etapp 4	Karlskrona	144	2	Bostäder	Q4-2022
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus	Q4-2022
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	Q4-2022
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	Q1-2023
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q1-2023
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q2-2023
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q2-2023
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q2-2023
Summa		**16 642**	**176**		

Större pågående projekt
Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Bankmannen 14	Eslöv	777	13	Bostäder	Q4-2023
Hjärup 4:306	Staffanstorp	2 000	34	Bostäder	Q1-2024
Lerkruset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q1-2024
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q4-2024
Summa		**8 739**	**138**		

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande
Projekt som förvärvas och tillträds vid färdigställande.

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	4 030	127	Bostäder	Q2-2024
Lugnet 9	Bromölla	1 200	16	Bostäder	Q3-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder	Q4-2024
Klas Klättermus 2	Landskrona	7 600	125	Bostäder	Q4-2024
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	Q4-2025
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	Q1-2026
Summa		**29 757**	**515**		

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

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**		

Pågående planarbete
Projekt där detaljplanarbete pågår.

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder

Ort	Konverterade ytor 2020–2022, kvm	Pågående konvertering, kvm
Eslöv	460	514
Helsingborg	-	400
Karlskrona	700	-
Kristianstad	644	-
Landskrona	767	1 200
Lund	-	4 030
Summa	**2 571**	**6 144**

Väsentliga händelser

Kv 1

Avtal om förvärv har tecknats 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 andra 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 tillträddes fastigheten Klas Klättermus 2 med sina 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 Sånekulla 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 2 754 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus i två huskroppar samt ett LSS-boende. Hyresvärdet uppgår till 4,9 Mkr och den förvärvas 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.

Kv 3

En överenskommelse har tecknats med ytterligare kreditgivare om refinansiering av den korta skuldportföljen om cirka 1,9 Mdkr med 2-3 års kapitalbindningstid.

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 är fastigheten fullt uthyrd.

Inflyttning i Banér 11 i Landskrona. Ett konverteringsprojekt av kontorsytor till bostäder.

Malmö Slätthög 5
Slätthög, nära handelsområdet Svågertorp i Fosie, är en modern kommersiell fastighet som idag till stor del nyttjas av Region Skåne och deras ambulansverksamhet.

Skurup Passaren & Pennan 1
57 nybyggda lägenheter i centrala Skurup nära allmänna kommunikationer samt service så som skolor, vårdcentral, folktandvård och handel. Fastigheten är belägen på ett vackert och attraktivt område där alla lägenheter har tillgång till stor balkong, terrass eller uteplats samt parkeringsplats.

Ängelholm Örnen 28
Örnen 28 är en fastighet, centralt belägen nära tågstationen i Ängelholm, med 20 bostäder och lokaler för butik, vård, lager och kontor.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Nettoomsättning	44,5	37,4	52,0
Rörelsens kostnader	-66,9	-54,8	-77,3
Rörelseresultat	**-22,4**	**-17,4**	**-25,3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	10,9	14,2	14,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45,1	32,3	56,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38,5	-38,9	-51,1
Värdeförändringar derivat	74,0	28,6	37,4
Resultat efter finansiella poster	**69,1**	**18,8**	**31,9**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	32,2
Resultat före skatt	**69,1**	**18,8**	**64,1**
Skatt på periodens resultat	-3,1	-7,2	-9,2
Periodens resultat	**66,0**	**11,6**	**54,9**
Periodens övriga resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	**66,0**	**11,6**	**54,9**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	118,3	130,6	127,4
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,3	1,3
Långfristiga fordringar på koncernföretag	382,7	1 545,7	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	896,8	802,1	842,8
Summa anläggningstillgångar	**1 399,4**	**2 479,7**	**1 354,2**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 905,3	1 576,3	2 964,2
Kortfristiga fordringar	7,7	11,2	12,4
Kassa och bank	183,7	35,6	46,2
Summa omsättningstillgångar	**2 096,7**	**1 623,1**	**3 022,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 496,1**	**4 102,8**	**4 377,0**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	389,6	389,6
Fritt eget kapital	1 693,1	1 573,2	1 616,5
	2 084,0	**1 962,8**	**2 006,1**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	470,5	1 657,2	481,5
Övriga långfristiga skulder	1,7	27,1	18,5
Summa långfristiga skulder	**472,2**	**1 684,3**	**500,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30,1	15,6	1 252,0
Skulder till koncernföretag	893,6	423,6	598,8
Övriga kortfristiga skulder	16,2	16,5	20,1
Summa kortfristiga skulder	**939,9**	**455,7**	**1 870,9**
Summa eget kapital och skulder	**3 496,1**	**4 102,8**	**4 377,0**

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2022 var 18,68 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2022 som var 24,90 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 25 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 8 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 4 procent. Under det tredje kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 32,55 kronor den 27 juli och som lägst 18,00 kronor den 29 september. Per den 30 september 2022 hade Brinova 3 520 aktieägare (3 452) 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.

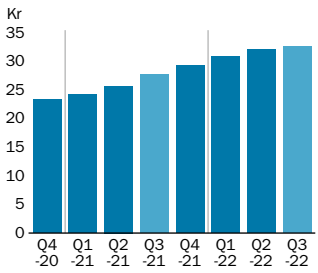
Aktieinformation
Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

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.

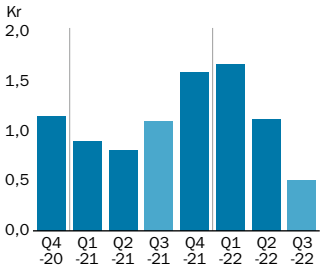
Ägarstruktur per 2022-09-30

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		7 890	8,1	2,9
Pam Capital		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 861	4,0	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		3 334	3,4	1,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 418	2,5	0,9
First Nordic Real Estate		1 980	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		16 820	17,1	6,3
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

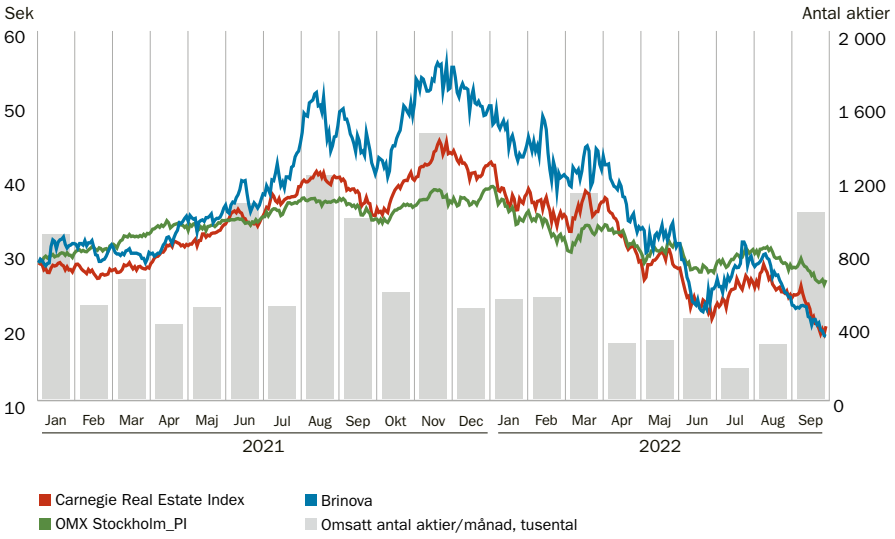
Eget kapital per aktie



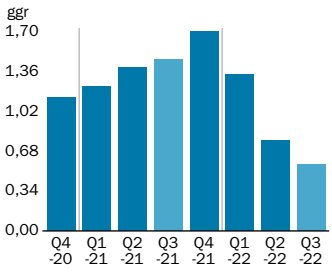
Resultat per aktie



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.

Hållbarhetsarbetet

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.

På sidan 22–23 finns mer information om vårt arbete med energieffektivitet och solceller.

Karlskrona Gasverken 18
Brinova Arena Karlskrona ligger på fantastiskt läge på Trossö. Arenan är en modern anläggning med stor flexibilitet för att kunna växla mellan olika parallella arrangemang och ligger i framkant avseende teknik och hållbarhet.

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 av vissa råvaror, refinansieringsrisk och ökad inflation som också ökar osäkerheten kring det aktuella ränteläget. De ökade materialpriserna inom byggsektorn har en direktpåverkan 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 i lägre utsträckning då vi har en viss del av för förbrukning upphandlad för de kommande åren. Vi följer effekterna av det geopolitiska läget noggrant och kan konstatera att våra tillgångsslag är en trygg och säker investering, med långsiktigt stabila kassaflöden.

Personal och organisation
Antalet anställda uppgick på balansdagen till 52 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 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.

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

Bokslutskommuniké 2022,
24 februari 2023

Årsredovisning 2022,
24 mars 2023

Delårsrapport januari–mars,
27 april 2023

Årsstämma,
4 maj 2023

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-sep	2021 jan-sep	2021 okt -2022 sep	2021 jan-dec[2)]	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, Mkr	346,1	290,7	454,4	399,0	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	221,7	187,9	286,9	253,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	496,2	447,7	496,2	462,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	93,7	94,2	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	64,1	64,6	63,1	63,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	58,8	57,3	58,8	57,4	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	61,4	57,9	61,4	58,3	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	343,1	320,0	343,1	328,2	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,6	4,8	4,6	4,7	Det genomsnittliga direktavkastningskravet som använts i värderingen av fastigheterna i perioden.
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	10,6	10,5	16,2	16,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	5,0	5,7	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,8	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	2,6	1,7	2,6	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,5	3,2	2,5	3,2	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,4	1,3	2,4	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	36,1	37,0	36,1	36,3	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	129,7	115,0	168,7	153,9	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	415,2	315,5	614,3	514,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	321,8	244,8	476,9	399,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 849,7	7 313,2	8 849,7	7 875,1	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1)]					
Eget kapital per aktie, kr	32,7	27,8	32,7	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,2	30,4	34,2	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)]	3,3	2,8	4,9	4,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,3	1,7	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	97,7	97,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,6	88,5	97,5	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:

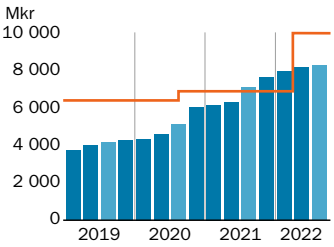
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 10 Mdkr före utgången av 2024.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

	Hän-visning	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt -2022 sep	2021 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 305,1	7 165,1	8 305,1	7 697,6
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	415,2	315,5	614,3	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	73,0	57,2	93,0	77,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-285,5	-200,5	-445,6	-360,6
Justerat resultat före skatt, Mkr		*202,7*	*172,2*	*261,7*	*231,1*
Räntetäckningsgrad, ggr		2,8	3,0	2,8	3,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	321,8	244,8	476,8	399,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 026,5	2 341,9	2 949,0	2 419,4
Avkastning på eget kapital, %		10,6	10,5	16,2	16,5
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	3 193,4	2 704,6	3 193,4	2 859,6
Balansomslutning, Mkr	BR	8 849,7	7 313,2	8 849,7	7 875,1
Soliditet, %		36,1	37,0	36,1	36,3
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 101,7	4 148,0	5 101,7	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 305,1	7 165,1	8 305,1	7 697,6
Likvida medel	BR	221,0	45,5	221,0	69,8
Belåningsgrad netto, %		58,8	57,3	58,8	57,4
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 101,7	4 148,0	5 101,7	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 305,1	7 165,1	8 305,1	7 697,6
Belåningsgrad, %		61,4	57,9	61,4	58,3
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	415,2	315,5	614,3	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	73,0	57,2	93,0	77,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-228,4	-36,5	-244,3	-52,4
Genomsnitt av IB och UB balans-omslutning, Mkr	BR	8 362,4	6 783,9	8 081,5	7 064,8
Avkastning på totalt kapital, %		3,1	5,0	5,7	7,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	129,7	115,0	168,7	153,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,6	88,5	97,5	90,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,33	1,30	1,73	1,70
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	3 193,4	2 704,6	3 193,4	2 859,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-7,2	-10,1	-7,2	-10,1
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-229,5	14,8	-229,5	-1,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	388,5	253,7	388,5	297,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*3 345,2*	*2 963,0*	*3 345,2*	*3 146,3*
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,4	97,7	97,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		34,2	30,4	34,2	32,3

Finansiella mål

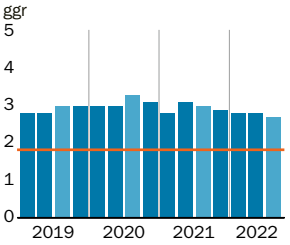
Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

Fastighetsportföljens utveckling — **Mål**



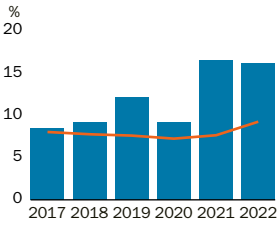
10 Mdkr

Räntetäckningsgrad



1,75 ggr

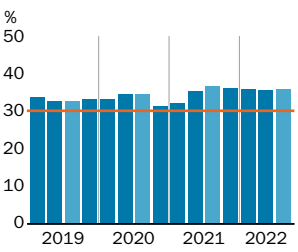
Avkastning på eget kapital



+7 %

Riskfri 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 25 oktober 2022

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 2022 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 25 oktober 2022
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
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.

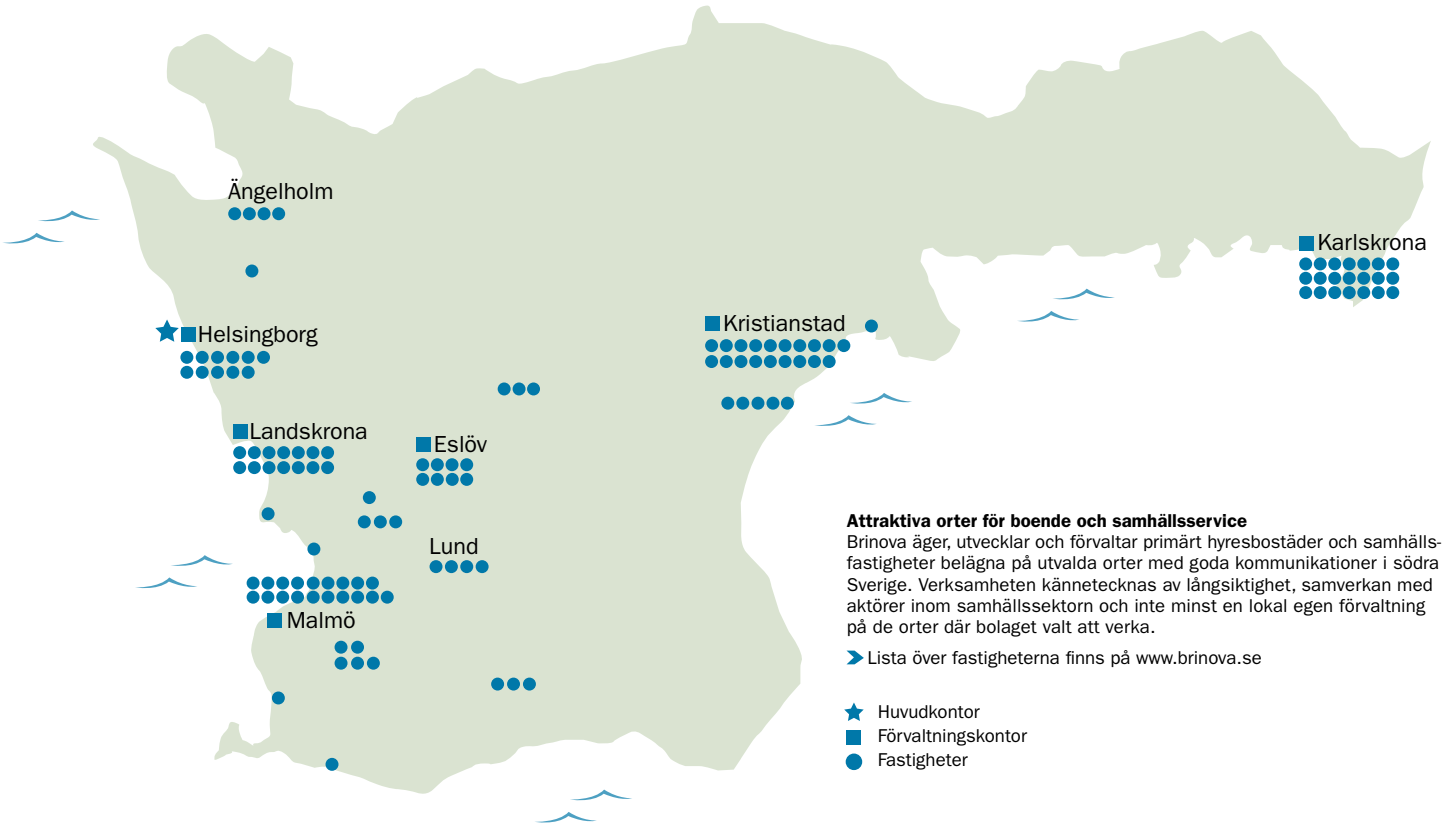
Vår affärsidé
Vår verksamhet präglas av:
Långsiktighet – Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.
Samverkan – Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.
Helhetsansvar – 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 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

Ökad energieffektivitet och solceller gynnar alla

Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i vår verksamhet som vi ser som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel. Med en effektiv och hållbar förvaltning blir vi mer attraktiva för våra hyresgäster.

Energieffektivitet ger den avgjort största miljövinsten i Brinovas verksamhet. En ökad energieffektivitet är strategiskt viktigt för Brinova, för investerare och för samhället eftersom energianvändningen är Brinovas största miljöpåverkan och förbrukningen påverkar det ekonomiska resultatet utifrån driftnettot.

Brinova kan direkt bidra till ökad energieffektivitet genom val av byggnadsmaterial, byggnadsmetod och investeringar i energismarta lösningar. Indirekt påverkas effektiviteten via incitament till hyresgäster med till exempel elmätare, gröna hyresavtal och information.

Grunden i vår affärsplan är vårt ramverk för hållbarhet

Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden i vår affärsplan (2022–2024) som vi styr vår verksamhet med i dialog med våra intressenter. Vi har också ett antal kvantifierbara långsiktiga mål som är våra ledstjärnor i perspektivet bortom vår affärsplan.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska fortsatt komma från förnyelsebar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO_2-avtryck i ett 25-årigt perspektiv (noll nettoavtryck CO_2 2045).

Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar vid nyproduktion.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Mål i affärsplan 2022–2024

- Alla nya fastigheter ska uppföras i nivå med Green Building eller motsvarande.
- Vid nytecknande av hyresavtal ska Gröna Hyresavtal alltid erbjudas.
- Belysning konverteras till LED och närvarostyrd.
- Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans.
- CO_2-förbrukning ska kommuniceras.
- Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik.
- Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt.
- All upphandlad el skall vara förnybar (grön).
- Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.

Kvantifierbara långsiktiga mål

- Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2025.
- Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2025.
- Alla fastigheter ska vara uppkopplade vid utgången av 2026.
- 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026.
- Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning B ska uppgå till 100 procent.
- Noll nettoavtryck CO_2 till år 2045.

Högt tempo i solcellsutbyggnaden

De senaste åren har vi accelererat utbyggnaden av solceller och vi har befintliga och kommande beställda anläggningar som monteras i närhet som kommer att generera upp till 750 000 kWh/år. Under 2023 kommer cirka 10 procent av vår totala elförbrukning försörjas av solceller i egen regi och under 2024 beräknas denna volym uppgå till 20 procent.

Alla våra nyproduktionsprojekt har alltid solceller samt rikligt med elbilsladdare. Vi har under året satt upp laddstationer på totalt 10 fastighetsområden.

I linje med våra övergripande mål arbetar vi kontinuerligt för att med hjälp av solcellsanläggningar eller motsvarande teknik kunna bli självförsörjande avseende fastighetsel till vårt samlade bestånd.

Offensiv investeringsplan för solcellsanläggningar

2020	Gasverket 18, Brinova Arena, Karlskrona	226 000 kWh/år
2020	Hammar 9:198, Kristianstad	28 000 kWh/år
2021	Rödebyholm, Rödeby (Karlskrona)	40 000 kWh/år
2022	Bajonetten 3, Kristianstad	42 700 kWh/år
2022	Brogården, Bromölla	53 000 kWh/år
2022	Piggvaren 4, Eslöv	83 390 kWh/år
2022	Jämjö-beståndet, Karlskrona	16 000 kWh/år
2023	Lindblad 24, Karlskrona	62 000 kWh/år
2023	Prästgården, Rödeby (Karlskrona)	23 000 kWh/år
2023	Binga 9:237, Jämjö (Karlskrona)	15 400 kWh/år
2023	Skeppsbron, Karlskrona	7 700 kWh/år
2023	Bergagården, Eslöv	118 200 kWh/år
2023	Getramsen, Åhus	40 000 kWh/år

Karlskrona Gasverken 18
Solceller.

Kristianstad Hammar 9
Solceller och elladdare.

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 343 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på 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