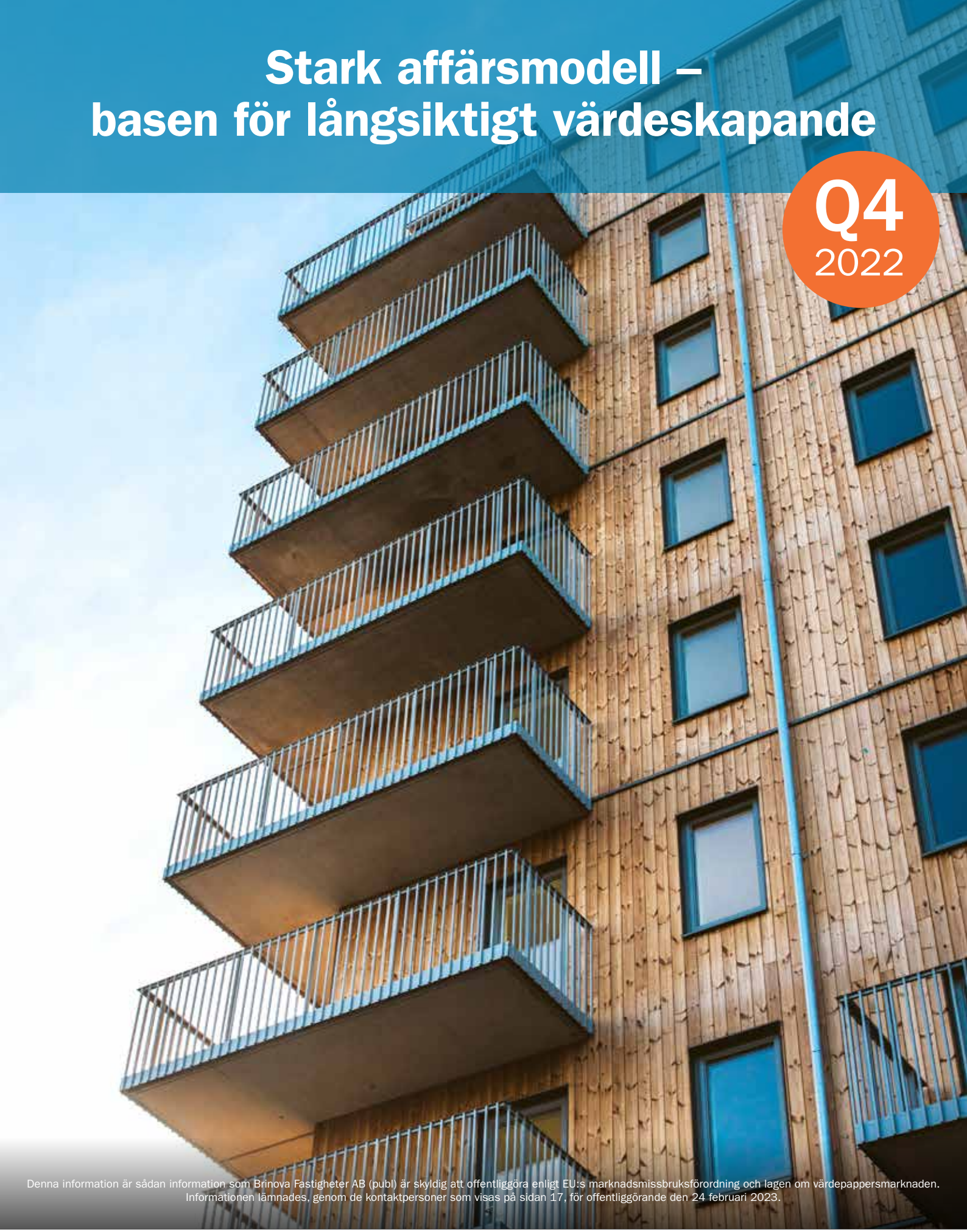
Stark affärsmodell – basen för långsiktigt värdeskapande

Q4
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 17, för offentliggörande den 24 februari 2023.

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Stabila fastighetstillgångar och kassaflöden

Fastighetsvärde
8 432 Mkr

Uthyrbar yta
348 tkvm

Hyresvärde
504 Mkr

Uthyrningsgrad
94 %

Koncernen i siffror

	2022 okt–dec	2021 okt–dec	Föränd-ring, %	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Föränd-ring, %
Hyresintäkter, Mkr	117,7	108,3	9	463,8	399,0	16
Driftsöverskott, Mkr	68,6	65,2	5	290,3	253,1	15
Överskottsgrad, %	58,3	60,2		62,6	63,4	
Förvaltningsresultat, Mkr	26,8	38,9	-31	156,5	153,9	2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,27	0,40	-33	1,60	1,70	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27,7	39,5	-30	154,6	152,4	1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-44,0	144,2		13,1	308,2	
Värdeförändring derivat, Mkr	-10,1	15,9		218,3	52,4	
Periodens totalresultat, Mkr	-32,1	155,0	-121	289,7	399,8	-28
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,33	1,59	-121	2,97	4,41	-33
Eget kapital per aktie, kr	32,36	29,36	10	32,36	29,36	10
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,06	32,30	5	34,06	32,30	5
Fastighetsvärde, Mkr	8 431,7	7 967,6	6	8 431,7	7 697,6	10
Uthyrbar yta, Tkvm	347,8	328,2	6	347,8	328,2	6
Hyresvärde, Mkr	504,4	462,3	9	504,4	462,3	9
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,3		94,3	94,3	

Januari–december

Hyresintäkterna ökade med 16 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 15 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 1 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13,1 Mkr (308,2) och värdeförändringar på derivat till 218,3 Mkr (52,4). Det gav sammantaget ett resultat om 289,7 Mkr (399,8) motsvarande ett resultat per aktie om 2,97 kronor (4,41).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Parkeringsgaraget om 3 000 kvm i centrala Karlskrona är färdigställt och inflyttat i oktober.
- Bygglov har erhållits på fastigheten Oxievång 7 i Malmö att bygga 34 hyreslägenheter samt en livsmedelsbutik.
- Ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med Sparbanken Skåne gällande förlängning av befintligt hyresavtal inom fastigheten Sjöhem 11 i Kristianstad. Modernisering av lokalen har gjorts vilket har resulterat i en hyresökning.
- Konvertering av lokaler till 7 bostadslägenheter i Garvaren 17 är färdigställt och inflyttning har skett under det fjärde kvartalet.
- Brinova är fortsatt korat till ett av Sveriges mest jämställda börsbolag.
- I december erhölls bygglov avseende konverteringsprojekt till 23 nya hyreslägenheter i konceptet trygghetsboende på fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- I januari har inflyttning skett i fastigheten Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende i Bromölla med 40 lägenheter.
- I februari har invigning och inflyttning skett i fastigheten Alkronan 3 i Kristianstad, avseende uppdaterad och utökad anläggning för hyresgästen PEAB.
- I februari har Brinova skrivit avtal om att förvärva fastigheten Skeppbron 2 i Karlskrona med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst. Tillträde sker 1 mars 2023.

Läs mer om väsentliga händelser för perioden Q1–Q4 på sidan 12.

På omslaget: **Bajonetten 3, Kristianstad**. Inflyttning av hyresbostäder i Bajonetten 3 påbörjas 1 mars 2023. Fastigheten omfattar tre byggnader varav två av dem rymmer 94 lägenheter i varierande storlek och den tredje en livsmedelsbutik. Fastigheten har ett fantastiskt centrumnära läge där man når all tänkbar service, buss, tågstation och nöjesutbud genom en kortare promenad.

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

Stark affärsmodell – basen för långsiktigt värdeskapande

2022 var ett omvälvande år med extrema omvärldsutmaningar som vår organisation hanterat klokt och med beslutsamhet. En stor osäkerhet utifrån det geopolitiska läget, energikrisen, inflationen och räntehöjningar har påverkat alla på olika sätt, hushåll såväl som företag.

I detta omvärldsläge är jag väldigt glad över vår starka affärsmodell som fortsätter leverera bra nyckeltal, däribland uthyrningsgraden, driftsöverskottet och det långsiktiga substansvärdet, vilket ger goda möjligheter att fortsätta utveckla vår verksamhet.

Vår förmåga att leverera även i turbulenta tider bygger på vår starka och väl förankrade affärsmodell med ett tydligt fokus på våra tillgångsslag med samhällsfastigheter och hyresbostäder som har stor efterfrågan och skapar stabila och säkra kassaflöden. Lika viktigt i affärsmodellen är den egna kvalitativa fastighetsförvaltningen där vi kan utveckla vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt. Närheten till våra hus och hyresgäster, där vi kan följa utvecklingen och snabbt agera när saker och ting förändras, är helt avgörande för långsiktig lönsamhet.

Ett projektintensivt år

2022 har varit ett projektintensivt år med många pågående projekt som blivit klara och inflyttade under året, eller blir klara med inflyttning under Q1 2023. Det är projekt som vi haft möjlighet att slutföra i enlighet med den ursprungliga kalkylen. Projekt där vi nu tillför attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter i vår förvaltningsportfölj. Energieffektiva byggnader med hög kvalitet för de som bor eller verkar där.

Vi har under året också genomfört strategiska anpassningar i stora hyresgästprojekt åt hyresgäster som Försäkringskassan, PEAB, Sparbanken Skåne och Region Skåne som under slutet av året blivit klara för inflyttning och därmed positivt kommer att påverka vår resultaträkning från Q1 2023.

Lönsam projektutveckling, ansvarsfull upphandling

Ytterligare några pågående bostadsprojekt blir klara för inflyttning den 1 oktober 2023. Det är nya bostäder i Eslöv, Bjuv och Hjärup som kommer bli ett bra tillskott till vår portfölj.

Därtill har vi en del större projekt som vi sätter i gång under början av året. Nya bostäder i Malmö (34 lägenheter med en livsmedelsbutik i botten), nytt trygghetsboende i Bromölla med 23 lägenheter samt ett större konverteringsprojekt i centrala Lund där kontor kommer bli 126 hyresbostäder. Dessa projekt har godkända bygglov samt är upphandlade. Vi är väldigt glada att det varit möjligt att handla upp dessa projekt på nivåer som gör att vi kan fortsätta med vår lönsamma projektutveckling.

Vi har också ett antal pågående planprocesser som vi bedömer blir klara under 2023 med ytterligare nya möjligheter att med nyproduktion av samhällsfastigheter och hyresbostäder skapa lönsam tillväxt till vår fastighetsportfölj.

Vår aktiva förvaltning driver värdeskapandet

Det som kommer bygga värde den närmaste tiden är den egna förvaltningen med sitt uthyrningsarbete, kostnadskontroll, hyresgästdialogen och ett aktivt energiarbete. Här vill jag påstå att vi är i framkant och besitter en mycket stor kompetens. Nära våra fastigheter och hyresgäster.

Under 2023 blir det mycket stort fokus på energieffektiviseringen och att fortsätta att investera i egen förnybar energi. Vi kommer även sätta igång ett större arbete med att tillsammans med våra hyresgäster skapa förutsättningar för att sänka sin energiförbrukning.

Bostäder är fortsatt väldigt attraktivt och med en fortsatt stark efterfrågan. De har obefintliga vakanser och med vår förvaltningsmodell dessutom låg omflyttning. Långsiktigt går också hyresutvecklingen bra med hyror som aldrig går ner till skillnad från lokalhyreskontrakt.

Stabil position i osäkra tider

Vi kommer även 2023 att ha en osäker omvärld med inflation, minskad ekonomisk tillväxt, höjda räntor, samt ett osäkert geopolitiskt läge med krig i Ukraina. Vår förvaltningsmodell kommer vara avgörande för fortsatt stark lönsamhet och värdeutveckling. Ytterligare styrkor ligger i vårt långsiktigt starka kassaflöde och att vi fokuserar på tillgångsslagen hyresbostäder och samhällsfastigheter som har fortsatt stor efterfrågan.

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 cirka 50 procent av den totala låneportföljen räntesäkrad.

Cirka 65 procent av våra hyresintäkter KPI justeras med oktoberindex som bas, som landade på 10,9 procent, justeringen sker per 1 januari 2023. När det gäller förhandlingen av bostadshyrorna så blir den sannolikt klar först under slutet av Q1 2023. Vår bedömning är att det blir en relativt hög justering av bostadshyrorna med tanke på den kostnadsökning vi ser inom alla områden.

2022 blev ett starkt och bra år, mycket tack vara en kompetent och snabbfotad organisation som jag vill tacka för ett fantastiskt bra arbete. Med en robust affärsmodell har vi bevisat att vi kan hantera även osäkra tider. Fortsatt stark efterfrågan, en stabil finansiell ställning och en mycket kompetent organisation ger oss de rätta förutsättningar att fortsatt utveckla vår verksamhet i en positiv riktning.

Helsingborg, 24 februari 2023
Per Johansson, VD

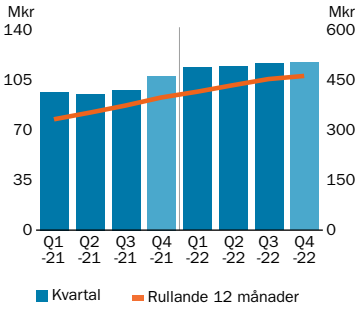
- **Ett projektintensivt år med många inflyttningar**
- **Förvaltningsmodell driver värdeskapande**
- **Stabil position i fortsatt osäker omvärld**

Intäkter och resultat

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

Hyresintäkter
I det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 9 procent till 117,7 Mkr (108,3). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För helåret uppgick hyresintäkterna till 463,8 Mkr (399,0). Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 475,5 Mkr utgör 35 procent hyror på bostäder och resterande 65 procent hyror som är kopplade till indexering. Det innebär att automatisk höjning skett för större delen av hyresintäkterna vid årsskiftet, men för bostadshyrorna sker höjningen när förhandling med Hyresgästföreningen är klar.

Hyresintäkter

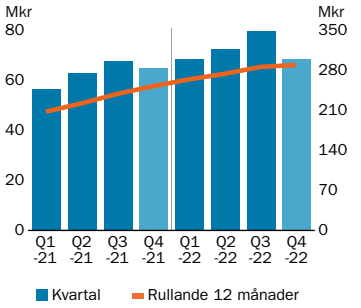


Driftsöverskott och överskottsgrad
Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 49,8 Mkr (43,4). En ökning med 6,4 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter och färdigställda projekt. För helåret uppgick fastighetskostnaderna till 175,3 Mkr (147,1).

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 68,6 Mkr (65,2), och för helåret till 290,3 Mkr (253,1), vilket ger en överskottsgrad för året om 62,6 procent (63,4). 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.

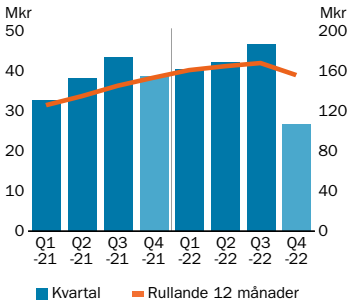
För att säkerställa en över tid stabil kostnadsutveckling gällande energi sker löpande upphandlingar och säkringar. Under 2023 så har vi hälften av vår elvolym säkrad till 0,48 öre per kilowatttimme. När det gäller gas så har vi hela volymen förmånligt upphandlad för både 2023 och 2024.

Driftsöverskott



Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 26,8 Mkr (38,9), och för helåret till 156,5 Mkr (153,9). Förvaltningsresultatet för helåret förbättrades med 2,6 Mkr motsvarande 2 procent.

Förvaltningsresultat



Finansnetto
Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -34,0 Mkr (-20,0) och för helåret till -107,0 Mkr (-77,2). Den betalda genomsnittsräntan för det fjärde kvartalet uppgick till 2,7 procent (1,9) och för helår 2,3 procent (1,9). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolym i samband med förvärv, höjda marginaler i refinansieringar samt en ökad underliggande basränta. Under året har en omstrukturering av koncernens skuldportfölj gjorts genom att två längre swappar lösts in för att erhålla en kortare swap med större volym. Åtgärden har resulterat i en bokföringsmässig realiserad värdeförändring på derivat om 58,7 Mkr (0,0), dock har transaktionen inte någon likviditetspåverkan då övervärdet använts för att erhålla bättre villkor på den nya swappen. För Brinovas portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgick till -41,5 Mkr (144,4) och för helåret till 15,6 Mkr (307,1). I det fjärde kvartalet kan den negativa värdeförändringen direkt hänföras till förändring av avkastningskrav som motverkas till viss del av ändrade inflationsantaganden och projektvinster. För helåret kan 85,4 Mkr hänföras till färdigställda projekt, 6,6 Mkr hänföras till större uthyrningar och resterande del -76,3 Mkr till förändring av avkastningskrav som motverkas till viss del av ändrade inflationsantaganden.

Värdeförändringen på räntederivaten för det fjärde kvartalet uppgick till -10,1Mkr (15,9) och för helåret till 218,3 Mkr (52,4).

Skatt
Det fjärde kvartalets skattekostnad uppgick till -4,8 Mkr (-44,0) och för helåret till -98,2 Mkr (-114,7), 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 fjärde kvartalets totalresultat uppgick till -32,1 Mkr (155,0) och för helåret till 289,7 Mkr (399,8).

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 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Hyresintäkter[1)]	117,7	108,3	463,8	399,0
Övriga intäkter	0,7	0,3	1,8	1,2
Fastighetskostnader	-49,8	-43,4	-175,3	-147,1
Driftsöverskott	**68,6**	**65,2**	**290,3**	**253,1**
Central administration	-7,8	-6,3	-26,8	-22,0
Finansiella intäkter	1,0	0,1	1,0	0,1
Finansiella kostnader	-35,0	-20,1	-108,0	-77,3
Förvaltningsresultat	**26,8**	**38,9**	**156,5**	**153,9**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-2,5	-0,2	-2,5	1,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-41,5	144,4	15,6	307,1
Värdeförändringar derivat[2)]	-10,1	15,9	218,3	52,4
Resultat före skatt	**-27,3**	**199,0**	**387,9**	**514,5**
Skatt	-4,8	-44,0	-98,2	-114,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-32,1**	**155,0**	**289,7**	**399,8**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-32,1**	**155,0**	**289,7**	**399,8**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	-0,3	1,6	3,0	4,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	97,6	90,7

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2022 utgör 19,9 Mkr (17,5) serviceintäkter.
För perioden oktober till december utgår 5,0 Mkr (4,8) serviceintäkter.
2) Av värdeförändringar derivat för perioden januari till december 2022 utgör 58,7 Mkr (0,0) realiserade värdeförändringar.
För perioden oktober till december utgör 0,0 Mkr (0,0) realiserade värdeförändringar se sidan 4 under avsnittet finansnetto för vidare information.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Intäkter[1)]	325,8	284,7	138,0	114,2	1,8	1,3	465,6	400,2
Driftsöverskott	203,8	177,8	84,7	74,0	1,8	1,3	290,3	253,1
Förvaltningsresultat	126,9	132,1	50,2	54,5	-20,6	-32,7	156,5	153,9
Värdeförändringar fastigheter	-63,4	229,8	76,5	78,4	0,0	0,0	13,1	308,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	218,3	52,4	218,3	52,4
Resultat före skatt	63,5	361,9	126,7	132,9	197,7	19,7	387,9	514,5
Fastighetsvärde	5 832,3	5 510,2	2 599,4	2 187,4	-	-	8 431,7	7 697,6
Årets fastighetsförsäljningar	0,0	-136,9	0,0	-16,5	-	-	0,0	-153,4
Årets fastighetsförvärv	269,0	780,7	55,7	248,1	-	-	324,7	1 028,8
Övriga investeringar i fastigheter	91,1	84,6	274,7	382,4	-	-	365,8	467,0

1) Av intäkterna utgör 11,4 Mkr (10,4) serviceintäkter från region Väst, respektive 8,6 Mkr (7,1) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2022 okt–dec	2022 jul–sep	2022 apr–jun	2022 jan–mar	2021 okt–dec	2021 jul–sep	2021 apr–jun	2021 jan–mar
Hyresintäkter, Mkr	117,7	116,9	115,0	114,2	108,3	98,3	95,5	96,9
Driftsöverskott, Mkr	68,6	80,1	72,8	68,8	65,2	68,1	63,0	56,8
Överskottsgrad, %	58,3	68,5	63,3	60,2	60,2	69,3	66,0	58,6
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,2	93,4	94,3	94,3	93,7	94,3	93,6
Förvaltningsresultat, Mkr	26,8	46,9	42,3	40,5	38,9	43,7	38,4	32,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,27	0,48	0,43	0,42	0,40	0,47	0,43	0,39
Periodens totalresultat, Mkr	-32,1	49,4	109,7	162,7	155,0	97,1	72,0	75,7
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-44,0	-19,9	22,0	55,0	144,2	75,8	52,1	36,1
Värdeförändringar derivat, Mkr	-10,1	34,5	81,3	112,6	15,9	10,2	4,9	21,4
Avkastning på eget kapital, %	-1,0	1,6	3,7	5,5	5,6	3,8	3,2	4,7
Soliditet, %	35,6	36,1	36,0	36,1	36,3	37,0	35,6	32,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,33	0,51	1,12	1,67	1,59	1,04	0,81	0,90
Eget kapital per aktie, kr	32,36	32,68	32,17	31,03	29,36	27,77	25,81	24,35
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,06	34,24	33,96	33,29	32,30	30,42	28,35	26,96

Finansiell ställning

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

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till december uppgick till 154,6 Mkr (152,4). Kassaflödet för helåret, som uppgick till 103,9 Mkr (-43,7) har främst påverkats av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -504,0 Mkr (-1 001,8) samt ökad skuldvolym om 424,7 Mkr (255,0).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 5 125,4 Mkr, jämfört med 4 489,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,3). Av den totala skulden är 21 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. Nettobelåningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 58,7 procent (57,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 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 3,1 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 49,8 procent (46,7).

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till -10,1 Mkr (15,9) och värdeförändringen för helåret uppgick till 218,3 Mkr (52,4) vilket innebär att övervärdet uppgick till 219,4 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 688,1 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

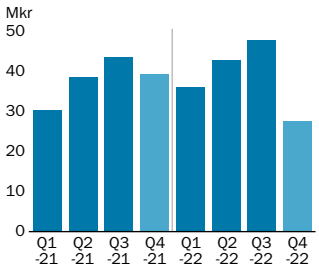
Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 3 161,2 Mkr, jämfört med 2 859,6 Mkr vid årets ingång, eller 32,4 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 35,6 procent (36,3) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 173,7 Mkr (69,8).

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

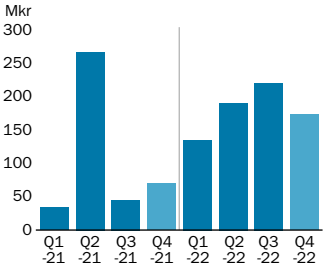
	2022-12-31	2021-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**2 859,6**	**1 979,1**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	**2 859,6**	**1 979,1**
Nyemission	11,9	480,7
Periodens resultat	289,7	399,8
Övrigt totalresultat	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**3 161,2**	**2 859,6**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**3 161,2**	**2 859,6**

Enligt Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges näringsliv är Brinova fortsatt ett av Sveriges mest jämställda börsbolag och hamnar återigen på Allbrights gröna lista. Total fördelning av könsidentitet i vår organisation 2022: 46% kvinnor, 54% män.

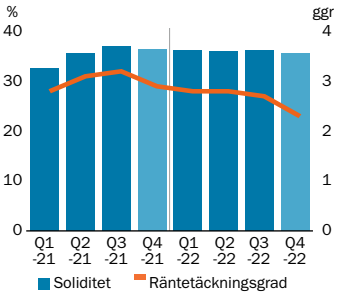
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



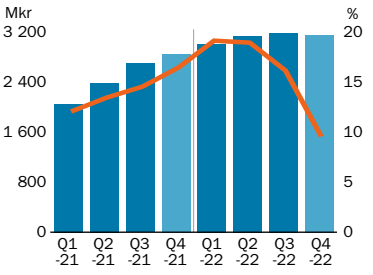
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad

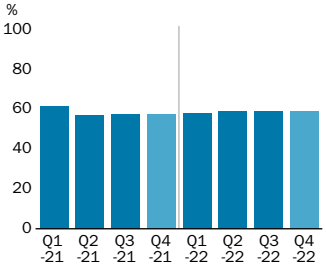


Eget kapital och avkastning[1)]



[1)] Beräknat på rullande tolv månaders period

Belåningsgrad netto



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	387,9	514,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-228,4	-359,7
Betald skatt	-4,9	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**154,6**	**152,4**
Förändring av rörelsefordringar	10,5	-16,7
Förändring av rörelseskulder	3,0	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**168,1**	**147,3**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-138,2	-534,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-2,5	75,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-365,8	-467,0
Förvärv av inventarier	-0,7	-0,8
Förändring av finansiella tillgångar	8,9	3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-498,3**	**-923,7**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	11,9	479,5
Upptagna lån	2 485,0	1 221,7
Amortering leasing	-2,5	-1,8
Amortering av låneskulder	-2 060,3	-966,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**434,1**	**732,7**
Periodens kassaflöde	**103,9**	**-43,7**
Likvida medel vid periodens början	**69,8**	**113,5**
Likvida medel vid periodens slut	**173,7**	**69,8**

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	875	651	224
1–2	1 765	1 539	226
2–3	1 982	1 982	0
3–4	530	530	0
4–5	423	423	0
Totalt	**5 575**	**5 125**	**450**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1)]	Andel, %
< 1	2 570	5,7	50
1–2	205	0,4	4
2–3	950	0,3	18
3–4	150	0,8	3
4–5	300	0,9	6
5–6	200	1,3	4
6–7	100	0,8	2
7–8	300	0,0	6
8–9	350	0,4	7
Totalt	**5 125**	**3,1**	**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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	8 431,7	7 697,6
Inventarier	1,5	1,3
Nyttjanderättstillgångar	5,6	34,2
Uppskjuten skattefordran	13,8	10,1
Derivatinstrument	219,4	1,1
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,4
Summa anläggningstillgångar	**8 673,0**	**7 745,7**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	42,3	59,6
Likvida medel	173,7	69,8
Summa omsättningstillgångar	**216,0**	**129,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 889,0**	**7 875,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 161,2	2 859,6
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	399,6	297,9
Skulder till kreditinstitut	4 052,8	1 511,0
Leasingskulder	30,5	32,3
Övriga långfristiga skulder	0,0	4,6
Summa långfristiga skulder	**4 482,9**	**1 845,8**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 072,6	2 978,4
Leasingskulder	3,0	1,8
Övriga kortfristiga skulder	169,3	189,5
Summa kortfristiga skulder	**1 244,9**	**3 169,7**
Summa eget kapital och skulder	**8 889,0**	**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 december 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Fastighetsbeståndet
Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 8 431,7 Mkr (7 697,6) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 734,1 Mkr för helåret. 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 347 777 kvm (328 249) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 504,4 Mkr (462,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 475,5 Mkr (435,8)[1]. Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	80	5 833	351	331	94	233
Öst	46	2 599	153	144	94	115
Summa	**126**	**8 432**	**504**	**475**	**94**	**348**

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 805	45
Bostäder	3 539	42
Kommersiellt	719	9
Projekt/Mark	369	4
Summa	**8 432**	**100**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	7 697,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	324,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	365,8
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	15,6
Omklassificering av tomträtter från nyttjanderättstillgångar	31,2
Omförhandlade tomträttsavtal	2.2
Avslutade tomträttsavtal	-5,4
Summa	**8 431,7**

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 andra kvartalet 2025.

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 december har investeringar i befintliga fastigheter skett med 365,8 Mkr jämfört med 467,0 Mkr samma period 2021, varav större delen avser nybyggnation av ett omsorgsboende i Bromölla samt nyproduktion av hyresbostäder i Kristianstad och Karlskrona.

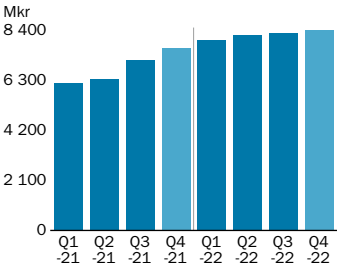
Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det fjärde kvartalet uppgick till -41,5 Mkr (144,4) främst på grund av effekter av höjda avkastningskrav.

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.

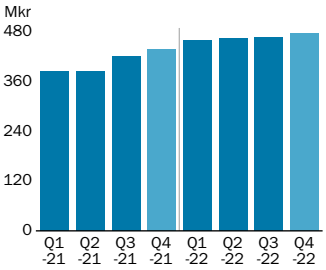
Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader vilket bedöms motsvara verkligt värde. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

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

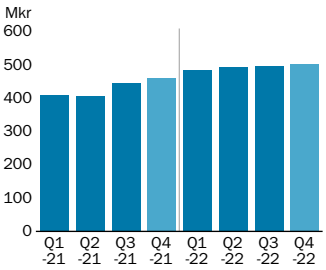
Fastighetsbestånd



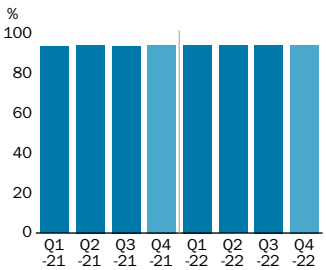
Kontrakterad hyra



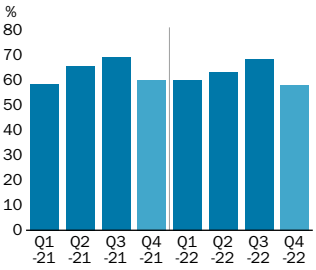
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



1) Presenterat hyresvärde samt kontrakterade hyresintäkter vid utgången av 2022 inkluderar ej hyresuppräkning för 2023.

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	2023-10-01	777	27	2
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2023-10-01	2 000	83	4
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2024-12-01	5 030	195	10
Lerkruset 4	Helsingborg	Bostäder	2025-06-01	932	37	2
Summa				**8 739**	**342**	**18**

Billesholms gård 9, Bjuv
Fastigheten med en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 700 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende med ytterligare 5 lägenheter som kommunen hyr på ett 15-årigt avtal. Fastigheten har hög kvalitet både avseende materialval, utrustning och utemiljö och är belägen nära tågstationen. Tillträde har skett under 2022.

Klas Klättermus 2, Landskrona
På ett fantastiskt vacker läge ligger Klättermusgården 2 och 4 med sina 76 bostäder. Fastigheten är belägen i norra delen av Landskrona med närhet till stadens serviceutbud, skolor och förskolor. Brinova har påbörjat en avstyckning av fastigheten Klas Klättermus för att skapa 18 st ägarrätter på fastigheten.

Projektutveckling

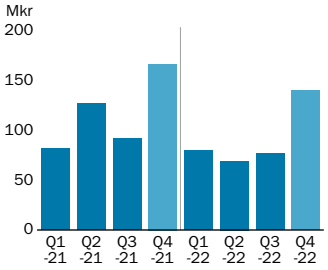
Projektutveckling är den bästa möjligheten att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan, i en stabil marknad, i egna projekt jämfört med avkastning vid förvärv är oftast 25–35 procent bättre. I dagens miljö med volatila byggpriser ställs ännu högre krav på vår projektorganisation att få på plats entreprenadavtal som stödjer våra avkastningskrav.

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[1)]

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 31 december 2022 till 545 Mkr, varav 284 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 26 klimatsmarta lägenheter med inflyttning löpande under 2022 och 2023.

I Kristianstad pågår projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 vilket innebär 94 nya hyresbostäder, där inflyttning påbörjas den 1 mars 2023.

I Karlskrona uppförs en kontorsfastighet om 1 758 kvm som beräknas stå klar i Q3 2023.

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 och Helsingborg konverteras till hyresbostäder.

Beslut om byggstart under 2023 har skett för projekt om 126 lägenheter i centralt läge i Lund (Sandryggen 1) som är ett konverteringsprojekt, där kontor blir attraktiva hyresbostäder, ett trygghetsboende i Bromölla med 23 lägenheter och nybyggnation av 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station.

Pågående projektutveckling

Planering pågår med ett antal projekt där beslut förväntas tas om eventuell byggstart under 2024. Exempelvis etapp två gällande 94 lägenheter inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad (Bajonetten 7) där vi erhållit bygglov. Därtill ytterligare 80 lägenheter i centrala Lund som blir ett förtätningsprojekt att inom befintlig fastighet addera på ytterligare bostadsvolymer.

1) Information om projektportföljen i bokslutskommunikén 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 i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Färdigställda projekt 2022

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Jämjö 6:5 mfl etapp 3 & 4	Karlskrona	288	4	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
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus
Lugnet 9	Bromölla	3 614	40	Omsorgsboende & hemtjänst
Summa		**12 117**	**114**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	Q1-2023
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q2-2023
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q2-2023
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q3-2023
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q4-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Bostäder	Q2-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q3-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & Livsmedelsbutik	Q4-2024
Summa		**17 962**	**310**		

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	Q4-2023
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q4-2024
Lerkruset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q2-2025
Summa		**8 739**	**138**		

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karl XV 18	Landskrona	1 200	20	Bostäder	Q3-2024
Lugnet 9	Bromölla	1 200	16	Bostäder	Q1-2025
Klas Klättermus 2	Landskrona	7 600	125	Bostäder	Q3-2025
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	Q3-2025
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	Q3-2026
Summa		**21 579**	**335**		

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**		

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder

Ort	Konverterade ytor 2020–2022, kvm	Pågående konvertering, kvm
Eslöv	974	-
Helsingborg	-	400
Karlskrona	700	-
Kristianstad	644	-
Landskrona	767	1 200
Lund	-	4 030
Summa	**3 085**	**5 630**

Större pågående projekt
Projekt som är beslutade och byggstartade.

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

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

Pågående planarbete
Projekt där detaljplanarbete pågår.

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 andra kvartalet 2025.

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 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 2 700 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus 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.

Kv 4

Parkeringsgaraget om 3 000 kvm i centrala Karlskrona är färdigställt och inflyttat i oktober. Garaget är blockuthyrt till SAAB på ett 10-årigt hyresavtal.

Bygglov har erhållits på fastigheten Oxievång 7 i Malmö att bygga 34 lägenheter samt en livsmedelsbutik. Beslut har tagits om byggstart och projektet beräknas bli färdigställt i det fjärde kvartalet 2024.

Ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med Sparbanken Skåne gällande förlängning av befintligt hyresavtal inom fastigheten Sjöhem 11 i Kristianstad. Modernisering av lokalen har gjorts vilket har resulterat i en hyresökning.

En konvertering av lokaler till 7 bostadslägenheter i Garvaren 17 är färdigställt och inflyttning har skett under det fjärde kvartalet.

I december erhölls bygglov avseende konverteringsprojekt till 23 nya hyreslägenheter i konceptet trygghetsboende på fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Brinova är fortsatt korat till ett av Sveriges mest jämställda börsbolag.

Väsentliga händelser efter årets utgång

I januari har inflyttning skett i fastigheten Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende i Bromölla med 40 lägenheter.

I februari har invigning och inflyttning skett i fastigheten Alkronan 3 i Kristianstad, avseende uppdaterad och utökad anläggning för hyresgästen PEAB.

I februari har Brinova skrivit avtal om att förvärva fastigheten Skeppbron 2 i Karlskrona med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst. Tillträde sker 1 mars 2023.

Oxievång 7, Malmö
Uppförandet av nya bostäder precis vid Oxie station har påbörjats. Från tågstationen nås Malmö C med tåg på bara 20 minuter. I området nära lägenheterna ligger redan vårdcentral, bibliotek, barnmorskeverksamhet mm. I anslutning till redan befintliga fastigheter som ägs av Brinova, uppförs nu 34 hyresbostäder, med genomgående hög standard och en intilliggande livsmedelsbutik. Byggnaderna är energisnåla och produktionen från egna solceller täcker all fastighetsel. Inflyttningen är beräknad till i december 2024.

Dockan 10, Karlskrona
En nybyggnation av ett parkeringshus med cirka 125 platser färdigställdes under fjärde kvartalet 2022 åt hyresgästen SAAB, på ett 10-årigt avtal.

Banér 11, Landskrona
I sekelskiftesfastigheten på Borgmästargatan 3 bor man mitt i centrala Landskrona med promenadavstånd till staden, Citadellets grönområden och havet. Här har 7 nya bostäder på 1–3 r o k färdigställts under 2022, alla med hög standard.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Nettoomsättning	65,2	52,0
Rörelsens kostnader	-93,2	-77,3
Rörelseresultat	**-28,0**	**-25,3**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	8,4	14,2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	70,4	56,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38,9	-51,1
Värdeförändringar derivat[1)]	71,6	37,4
Resultat efter finansiella poster	**83,5**	**31,9**
Bokslutsdispositioner	10,6	32,2
Resultat före skatt	**94,1**	**64,1**
Skatt på periodens resultat	0,4	-9,2
Periodens resultat och periodens totalresultat	**94,5**	**54,9**

1) Av värdeförändringar derivat för perioden januari till december 2022 utgör 58,7 Mkr (0,0) realiserade värdeförändringar, se sidan 4 under avsnittet finansnetto för vidare information.

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	115,2	127,4
Materiella anläggningstillgångar	1,5	1,3
Långfristiga fordringar på koncernföretag	382,7	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	926,0	842,8
Summa anläggningstillgångar	**1 425,4**	**1 354,2**
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	1 910,1	2 964,2
Kortfristiga fordringar	8,3	12,4
Kassa och bank	161,4	46,2
Summa omsättningstillgångar	**2 079,8**	**3 022,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 505,2**	**4 377,0**
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	390,9	389,6
Fritt eget kapital	1 721,6	1 616,5
	2 112,5	**2 006,1**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	123,3	481,5
Övriga långfristiga skulder	2,1	18,5
Summa långfristiga skulder	**125,4**	**500,0**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	370,1	1 252,0
Skulder till koncernföretag	875,8	598,8
Övriga kortfristiga skulder	21,4	20,1
Summa kortfristiga skulder	**1 267,3**	**1 870,9**
Summa eget kapital och skulder	**3 505,2**	**4 377,0**

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 december 2022 var 25,80 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 september 2022 som var 18,68 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 38 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 15,0 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 11,0 procent. Under det fjärde kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 28,00 kronor den 15 december och som lägst 18,20 kronor den 4 oktober. Per den 30 december 2022 hade Brinova 3 443 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

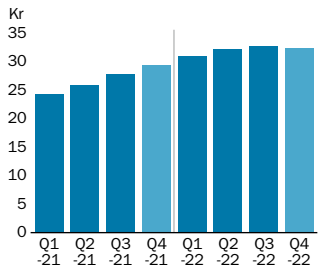
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2022. 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.

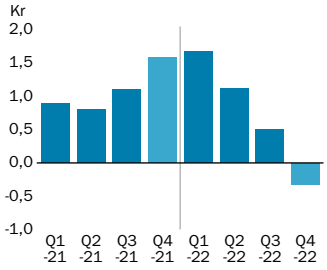
Ägarstruktur per 2022-12-31

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill	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		7 733	7,9	2,9
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 730	3,8	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		3 334	3,4	1,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 380	2,4	0,9
First Nordic Real Estate		1 979	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		17 147	17,6	6,3
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

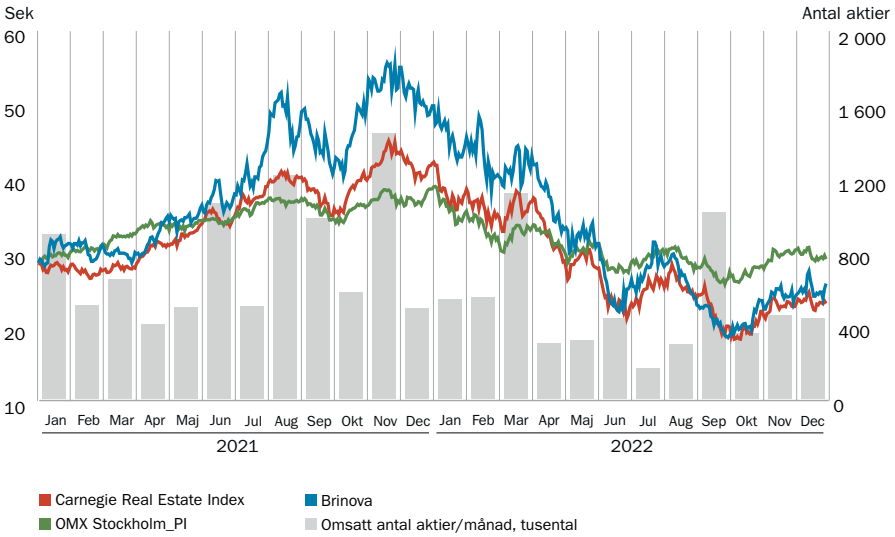
Eget kapital per aktie



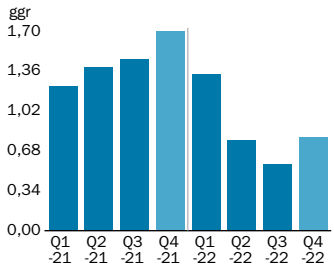
Resultat per aktie



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.

I januari 2023 har Brinova även publicerat information att bolaget kommer vara medfinansiär till ett nytt barnhem i Sydafrika. Barnhemmet beräknas stå klart under sommaren 2023 och kommer bli hem för 24 föräldralösa barn.

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 2026.
- Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026.
- 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 C eller bättre ska uppgå till 100 procent.
- Noll nettoavtryck CO_2 till år 2045.

Stor omsorg om utomhusmiljön har lagts vid uppförandet av fastigheter i Bajonetten 3. Liksom tilltagna möjligheter för laddning av elfordon.

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 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

Årsredovisning 2022,
24 mars 2023

Delårsrapport januari–mars,
27 april 2023

Årsstämma, 4 maj 2023

Delårsrapport januari–juni,
14 juli 2023

Delårsrapport januari–september,
26 oktober 2023

Malin Rosén
Brinovas CFO & Vice VD samt Brinovas IR-kontakt.

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–dec	2021 jan-dec	Definitioner[2)]
Fastighetsrelaterade			
Hyresintäkter, Mkr	463,8	399,0	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	290,3	253,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	504,4	462,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	62,6	63,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	58,7	57,4	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	60,8	58,3	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	347,8	328,2	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,9	4,7	Det genomsnittliga direktavkastningskravet som använts i värderingen av fastigheterna i perioden.
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	9,6	16,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,1	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,4	3,2	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,2	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	35,6	36,3	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	156,5	153,9	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	387,9	514,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	289,7	399,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 889,0	7 875,1	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1)]			
Eget kapital per aktie, kr	32,4	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,1	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	3,0	4,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,6	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,6	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

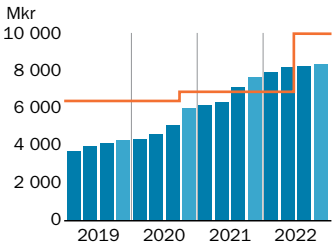
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2022–2024:

- 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.
- Belåningsgraden ska högst vara 60 procent.

	Hän-visning	2022 jan–dec	2021 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 431,7	7 697,6
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före skatt, Mkr	RR	387,9	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	107,0	77,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-231,4	-360,6
Justerat resultat före skatt, Mkr		*263,5*	*231,1*
Räntetäckningsgrad, ggr		2,4	3,0
Avkastning på eget kapital, %			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	289,7	399,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 010,4	2 419,4
Avkastning på eget kapital, %		9,6	16,5
Soliditet, %			
Eget kapital, Mkr	BR	3 161,2	2 859,6
Balansomslutning, Mkr	BR	8 889,0	7 875,1
Soliditet, %		35,6	36,3
Belåningsgrad netto, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 125,4	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 431,7	7 697,6
Likvida medel	BR	173,7	69,8
Belåningsgrad netto, %		58,7	57,4
Belåningsgrad, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 125,4	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 431,7	7 697,6
Belåningsgrad, %		60,8	58,3
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt, Mkr	RR	387,9	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	107,0	77,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-218,3	-52,4
Genomsnitt av IB och UB balans-omslutning, Mkr	BR	8 382,1	7 064,8
Avkastning på totalt kapital, %		3,3	7,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr			
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	156,5	153,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,6	90,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,60	1,70
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
Eget kapital, Mkr	BR	3 161,2	2 859,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-13,8	-10,1
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-219,4	-1,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	399,6	297,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*3 327,6*	*3 146,3*
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		34,1	32,3

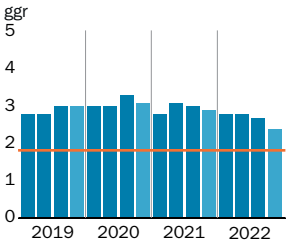
Verksamheten styrs utifrån finansiella mål. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

Fastighetsportföljens utveckling — **Mål**



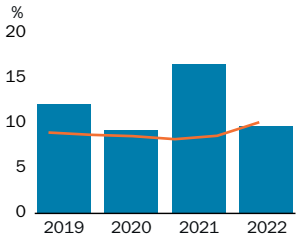
10 Mdkr

Räntetäckningsgrad



1,75 ggr

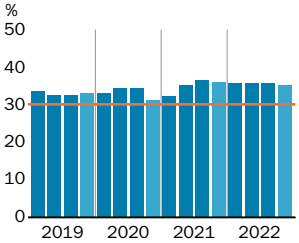
Avkastning på eget kapital



+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 24 februari 2023

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.

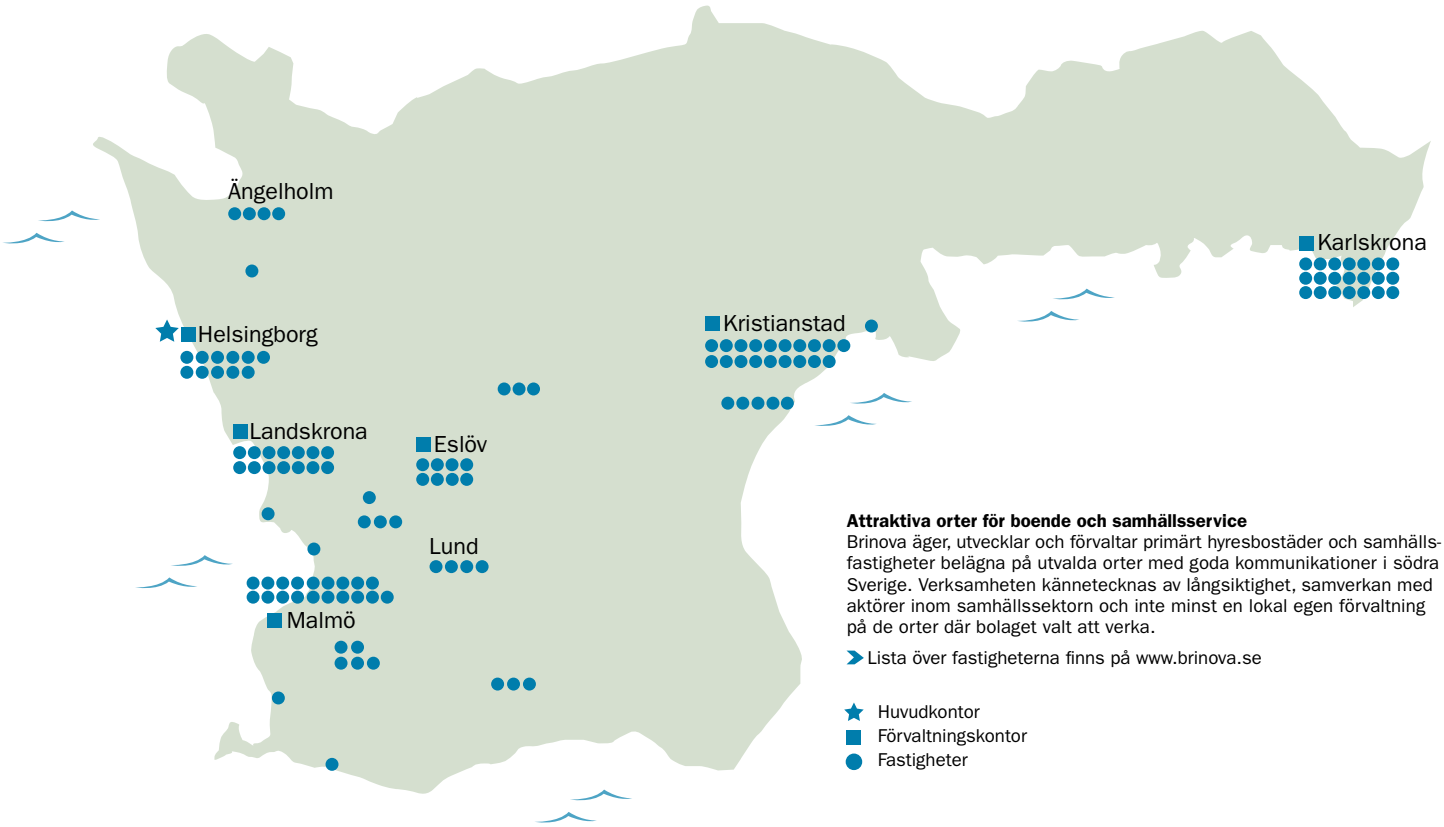
Vår affärsidé
Vår verksamhet präglas av:
Långsiktighet – Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.
Samverkan – Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.
Helhetsansvar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

Egen projektutveckling – från ax till limpa i Bromölla

Brinova har en bred kunskap kring samhällsfastigheter och de utmaningar och krav som ställs på oss som partners i samhällsutvecklingen. Ett område som vi har många referensobjekt inom och där erfarenheten är stor är inom vård och omsorg.

Ett viktigt tillskott till vår portfölj är vårt samarbete med Bromölla kommun där vi fått förtroendet att utveckla ett nytt omsorgsboende i kommunen. Bromölla är en växande kommun och tätort just i gränslandet mellan Skåne och Blekinge med ett livskraftigt näringsliv och goda kommunikationer för pendling till större tätorter i båda länen.

Projektet har tagits fram genom ett gott samarbete mellan Bromöllahem, Bromölla Kommun och Brinova. Brinova har kunnat använda sin erfarenhet av att projektutveckla samhällsfastigheter och bostäder för att skapa optimala boenden för både de äldre och de övriga medborgarna i Bromölla kommun.

Under 2020 förvärvades fastigheten Lugnet 9 i Bromölla som innehöll ett befintligt omsorgsboende. I samband med förvärvet tecknades också ett 25-årigt hyresavtal med Bromölla kommun för ett nytt omsorgsboende samt lokaler för hemtjänsten som uppförts i kvarteret Lugnet 9 i centrala Bromölla.

Efter sedvanlig LOU-upphandling tecknades entreprenadkontrakt i november 2020 och i februari 2021 togs det första spadtaget. 21 månader senare, den 4 januari 2023, hölls invigning för 40 platser med tillhörande allrum, personalrum mm samt lokaler för hemtjänsten en våning ner.

Det befintliga omsorgsboendet om 1 100 kvadratmeter har varit i drift tills det nya stod klart, i december 2022.

Fastigheten innehöll ursprungligen två byggnader, varav en rivits för att ge utrymme för att uppföra det nya omsorgsboendet som nu består av 40 lägenheter och allmänna ytor, 3 039 kvadratmeter samt cirka 575 kvadratmeter för hemtjänstens verksamhet.

”Det har varit en rolig tid att leda projektet från ax till limpa. Tiden har gått fort och vi tackar samtliga inblandade för väldigt gott samarbete, inleder Stina Trimark, Brinovas projektutvecklingschef. Stor omsorg har lagts i utformning, byggnaderna ska ju ändå stå här i över 100 år. Vi har använt oss av material som skall hålla över tid och vi har bland annat 188 solceller på taket med en total energiprestanda kring knappt 63 kWh/m^2 år. Med det klarar vi kraven för Green Building”.

”Projektet har genomförts i nära samarbete med verksamheten och byggentreprenören, fortsätter Stina Trimark. Verksamhetsmöte har hållits var fjortonde dag och styrgruppsmöte en gång i kvartalet för att säkerställa tider, kostnader och kvalitet. Byggmöte har hållits var 3–4 vecka. Trots pandemi, krig och annat elände så håller vi kostnaderna och tiderna – en eloge till alla, avslutar Stina”.

Byggnaden som inrymmer det tidigare omsorgsboendet kommer konverteras till 23 hyresbostäder för trygghetsboende och en lokal som kommunen kommer att fortsätta att förhyra, och tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2024. Med trygghetsboende menas en boendeform för äldre personer där bostäderna är funktionellt utformade och där det finns gemensamma ytor för att umgås med andra samt delta i aktiviteter. Trygghetsboende är helt vanliga hyresrätter med samma uthyrningskrav som andra lägenheter, en i hushållet måste dock ha fyllt 65 år.

På fastigheten finns idag en nyligen laga kraft vunnen detaljplan som kommer att medge byggnation av ytterligare hyresbostäder.

Omsorgsboendet Brogården i Bromölla med 40 platser invigdes den 4 januari 2023.

”Stor omsorg har lagts i utformning, byggnaderna ska ju ändå stå här i över 100 år.

Stina Trimark, projektutvecklingschef.

Stina Trimark
Brinovas Projektutvecklingschef.

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 348 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,4 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
Stortorget 9
252 20 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Förvaltningskontor
Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Stortorget 9
252 20 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