Stabila tillgångar och stark underliggande verksamhet

Q3
2023

Hjärup 4:306, Staffanstorp
Tillträde av fastigheten har skett den 24 oktober. Bostadsyta om cirka 2 000 kvm fördelat på 34 bostadslägenheter, 2–3 RoK. Fastigheten håller hög kvalité avseende materialval och utrustning. Solceller är installerat på taket och sex parkeringsplatser med elbilsladdare finns att tillgå för kommande hyresgäster. Ett mycket fint läge i Hjärup, intill en stor grönskande park med direkt närhet till livsmedelsbutik, vårdcentral, skolor och förskolor samt ett kort pendlingsavstånd med tåg till Lund och Malmö.

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Januari–september
Hyresintäkterna ökade under perioden januari–september med 11 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna samt erhållet elstöd om 6,2 Mkr förbättrades även driftsöverskottet med 17 procent.

Förvaltningsresultatet minskade med 15 procent på grund av ökade finansieringskostnader. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -321,9 Mkr (57,1) och värdeförändringar på derivat till -13,8 Mkr (228,4). Det gav sammantaget ett resultat om -199,4 Mkr (321,8) motsvarande ett resultat per aktie om -2,04 kronor (3,30).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Byggstart avseende konvertering av kontorslokaler i Lund till 126 hyresbostäder, varav 80 studentbostäder. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Uthyrning av 445 kvm till större samhällsaktörer på ett 5-årigt avtal och 711 kvm på ett 3-årigt avtal i Kristianstad.
- Uthyrning av 862 kvm livsmedelsyta till Willys på ett 10-årigt hyresavtal i pågående nybyggnation i fastigheten Oxievång 7 utanför Malmö.
- Uthyrningar i Helsingborgs city om totalt 450 kvm lokaler på 5 respektive 7 år.
- Beslut om försäljning av Brinovas fyra fastigheter i Ängelholm. Fastigheterna såldes i bolagsform med underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Försäljningen villkorades av en extra stämma som hölls den 23 augusti där försäljningen godkändes. Fastigheterna frånträddes den 1 september.
- Byggstart av projektet att bygga om äldreboende till trygghetsboende med 24 hyreslägenheter i fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Händelser efter periodens utgång

- Tillträde har skett den 24 oktober till bostadsfastigheterna Bankmannen 14 i Eslöv samt Hjärup 4:306 i Staffanstorp. Fastigheterna innehåller 13 respektive 34 hyreslägenheter om totalt 2 800 kvm BOA. Fastigheterna är utrustade med solceller och är energieffektiva.
- Refinansiering har säkrats för cirka 500 Mkr i Swedbank. Ny löptid är cirka 2 år från förlängningen som sker i kvartal 4.

Läs mer om väsentliga händelser på sidan 17.

Fastighetsvärde	Fastighetsvärde/kvm	Uthyrbar yta	Hyresvärde	Uthyrningsgrad
8 136 Mkr	**23 789 kr**	**342 tkvm**	**542 Mkr**	**96 %**

Koncernen i siffror

	2023 jul–sep	2022 jul–sep	Förändring, %	2023 jan–sep	2022 jan–sep	Förändring, %	2022 okt–2023 sep	2022 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	128,7	116,9	10	385,3	346,1	11	503,0	463,8
Driftsöverskott, Mkr	96,8	80,1	21	259,8	221,7	17	328,4	290,3
Överskottsgrad, %	75,2	68,5		67,4	64,1		65,3	62,6
Förvaltningsresultat, Mkr	43,0	46,9	-8	110,3	129,7	-15	137,1	156,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,44	0,48	-8	1,13	1,33	-15	1,40	1,60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43,8	47,9	-9	108,5	126,9	-15	136,2	154,6
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-83,8	-19,9		-321,9	57,1		-365,9	13,1
Värdeförändring derivat, Mkr	-3,8	34,5		-13,8	228,4		-23,9	218,3
Periodens totalresultat, Mkr	-44,2	49,4	-189	-199,4	321,8	-162	-231,5	289,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,45	0,51	-189	-2,04	3,30	-162	-2,37	2,97
Eget kapital per aktie, kr	30,31	32,68	-7	30,31	32,68	-7	30,31	32,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,89	34,24	-7	31,89	34,24	-7	31,89	34,06
Fastighetsvärde, Mkr	8 135,8	8 305,1	-2	8 135,8	8 305,1	-2	8 135,8	8 431,7
Uthyrbar yta, Tkvm	342,4	343,1	0	342,4	343,1	0	342,4	347,8
Hyresvärde, Mkr	542,4	496,2	9	542,4	496,2	9	542,4	504,4
Uthyrningsgrad, %	95,8	94,2		95,8	94,2		95,8	94,3

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

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

En lönsam och ansvarsfull verksamhet
Vi är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av hyresbostäder och samhällsfastigheter som genom stabila kassaflöden skapar finansiell kapacitet för våra åtaganden gentemot alla intressenter.

Den framtida miljön
Genom ett aktivt underhåll, energioptimeringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och effektiv energiprestanda tar vi ansvar för att minska klimatavtrycket i stort och hållbarhetsrisker för Brinova.

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

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Stabila tillgångar och stark underliggande verksamhet

Brinovas position är stabil med en stark kärnverksamhet som fortsätter att prestera väl. Liksom övriga i fastighetsbranschen påverkas vi av ökade finansieringskostnader, med en effekt på förvaltningsresultatet. Samtidigt visar vår verksamhet på fortsatt stark efterfrågan för våra hyresbostäder och lokalytor, hög uthyrningsgrad, ökande hyresintäkter och driftsöverskott.

Vårt fokus är nu främst att arbeta med vårt befintliga bestånd och utveckla det genom aktivt förvaltningsarbete och förberedelser för tillväxt.

Starkt inflyttningskvartal

20 000 kvm i nya byggrätter

Fokus på maximal lönsamhet

Långsiktigt värde i egen förvaltning, fortsatt stark efterfrågan

I en mer osäker marknad blir värdet av förvaltning i egen regi, med aktiv närvaro i våra fastighetsområden och hos våra hyresgäster, allt tydligare. God kontroll på mikro-marknaden är viktigare än någonsin, det ger oss bästa möjligheterna till långsiktigt goda nya affärer.

Vår hyresbas består främst av samhällsfastigheter och hyresbostäder som ger stabila förutsättningar för vår lönsamhet.

Avtal kring våra samhällsfastigheter – med stat, kommun, region och de stora privata aktörerna inom vård och omsorg – ger långsiktighet och trygghet.

Hyresbostäder är över tid det absolut mest stabila tillgångsslaget med mycket låga vakansrisker, stor efterfrågan och inflationsjustering av hyresintäkterna, även om den sker med viss fördröjning. När byggverksamheten av nya bostäder avtar kraftigt kommer värdet av befintliga bostäder att öka. Vår bedömning är att hyresförhandlingen för 2024 års hyror kommer överträffa utfallet för 2023 där vi fick ett snitt om 4,7 procent.

Starkt kvartal för uthyrningar och inflyttningar

Vi har haft ett starkt uthyrningskvartal med viktiga uthyrningar till Region Skåne och andra privata aktörer inom samhällssektorn. Totalt omfattar de nya hyresavtalen cirka 2 000 kvm som kommer att ge resultateffekter från Q4 och framåt. Vi ser också en fortsatt bra efterfrågan på våra lokaler.

Under kvartalet har vi haft inflyttning av vår nybyggda fastighet Skeppsbron 4 i Karlskrona. Det är ett fantastiskt projekt med moderna och hållbart utformade lokaler belägna på Karlskronas absolut bästa läge. Fastigheten, med en grön energiklassificering, omfattar totalt 1 800 kvm är nu fullt uthyrd.

Två bostadsprojekt har under kvartalet gått in i sin färdigställandefas. Den 1 november har vi inflyttning i Hjärup med 34 lägenheter och i Eslöv med 13 lägenheter. Det är energismarta bostäder i absolut bästa läge.

Under kvartalet har vi av strategiska skäl sålt våra fastigheter i Ängelholm. Vi bedömde beståndets storlek som otillräckligt för att uppnå en effektiv förvaltning.

Byggrätter för framtiden, fokus på hållbarhet och energi

Just nu finns inte marknadsförutsättningarna för att sätta igång nya bostadsprojekt. Vi är dock övertygade om att förutsättningarna åter finns inom ett till två år. Vi jobbar därför aktivt med att utveckla och förbereda nya byggrätter inom vårt befintliga bestånd för bostäder och samhällslokaler. Vår bedömning är att kunna få på plats cirka 20 000 kvm BTA innan årsskiftet.

Vi kommer också att lägga en offensiv plan för 2024 där vi fortsätter med vår lönsamma konvertering av lokalytor till attraktiva hyresbostäder. Vi har hittills konverterat, eller har pågående konverteringar, om cirka 10 000 kvm.

Vi fortsätter också vårt starka fokus på att minska vår energiförbrukning. Det är en ambitiös plan med insatser för att få alla våra driftsystem uppkopplade, närvarostyrd belysning, LED-belysning, men även utbildning av vår driftspersonal inom driftsoptimering.

Investeringsplanen gällande utbyggnad av solceller och laddpunkter för bilar ligger fast, och där vi ser att vi redan nu har säkrat upp målet för 2023.

Fokus på maximal lönsamhet i vårt bestånd

Vi bedömer marknaden som osäker ännu en tid där den förhållandevis snabba ökningen av räntan påverkar oss. Vi har inga refinansieringsrisker då vi endast har bankfinansiering och vi kan hantera alla våra åtagande på ett bra sätt. Nivån på räntan påverkar vår sektor både gällande transaktioner och projekt. Det är just nu historiskt låga volymer på transaktionsmarknaden. Därför blir vårt fokus i denna miljö att främst arbeta med vårt befintliga bestånd och göra det maximalt lönsamt.

Till vår hjälp har vi en robust affärsmodell, stabila tillgångsslag och en fortsatt hög efterfrågan. Vi har alla möjligheter att på ett ansvarsfullt sätt utveckla verksamheten vidare.

Helsingborg 26 oktober 2023
Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2023 jul–sep	2022 jul–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 okt–2023 sep	2022 jan–dec
Hyresintäkter[1]	128,7	116,9	385,3	346,1	503,0	463,8
Övriga intäkter[2]	6,5	0,5	7,4	1,1	8,1	1,8
Fastighetskostnader	-38,4	-37,3	-132,9	-125,5	-182,7	-175,3
Driftsöverskott	**96,8**	**80,1**	**259,8**	**221,7**	**328,4**	**290,3**
Central administration	-7,0	-6,2	-21,0	-19,0	-28,8	-26,8
Finansiella intäkter	0,9	0,0	2,7	0,0	3,7	1,0
Finansiella kostnader	-47,7	-27,0	-131,2	-73,0	-166,2	-108,0
Förvaltningsresultat	**43,0**	**46,9**	**110,3**	**129,7**	**137,1**	**156,5**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,8	0,0	1,3	0,0	-1,2	-2,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-84,6	-19,9	-323,2	57,1	-364,7	15,6
Värdeförändringar derivat	-3,8	34,5	-13,8	228,4[3]	-23,9	218,3[3]
Resultat före skatt	**-44,6**	**61,5**	**-225,4**	**415,2**	**-252,7**	**387,9**
Skatt	0,4	-12,1	26,0	-93,4	21,2	-98,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-44,2**	**49,4**	**-199,4**	**321,8**	**-231,5**	**289,7**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-44,2**	**49,4**	**-199,4**	**321,8**	**-231,5**	**289,7**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	-0,5	0,5	-2,0	3,3	-2,4	3,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,6	97,7	97,6

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2023 utgör 16,3 Mkr (14,8) serviceintäkter.
2) Av övriga intäkter för perioden januari till september 2023 utgör 6,2 Mkr elstöd.
3) Av värdeförändringar derivat för perioden januari till december 2022 utgör 58,7 Mkr realiserade värdeförändringar.

Hyresintäkter

I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 10 procent till 128,7 Mkr (116,9). För de tre första kvartalen uppgick hyresintäkterna till 385,3 Mkr (346,1). Ökningen är en effekt av nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 510 Mkr utgörs 62 procent av hyror som är kopplade till indexering och resterande 38 procent utgörs av hyror på bostäder som hyresförhandlas årligen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 38,4 Mkr (37,3). En ökning med 1,1 Mkr på grund av färdigställda projekt samt allmän kostnadsökning. För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 132,9 Mkr (125,5).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 96,8 Mkr (80,1), och för de tre första kvartalen till 259,8 Mkr (221,7), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 67,4 procent (64,1).

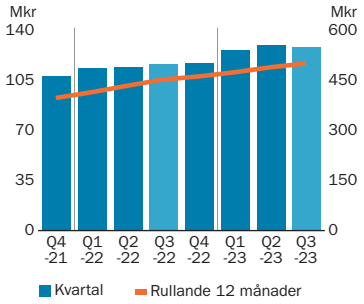
Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

För att säkerställa en över tid stabil kostnadsutveckling gällande energi sker löpande upphandlingar och säkringar. Under 2023 är hälften av elförbrukningen säkrad till 48 öre per kilowattimme. För 2024 är större delen av elförbrukningen säkrad till ett pris på 1,16 kr per kilowattimme. Gasförbrukningen är förmånligt upphandlad för både 2023 och 2024.

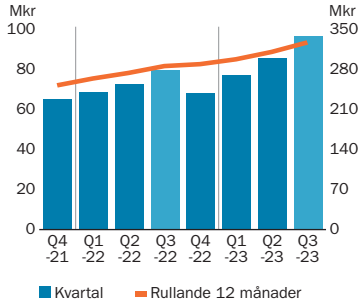
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 43,0 Mkr (46,9), och för de tre första kvartalen 110,3 Mkr (129,7). Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen försämrades med 15 procent på grund av ökade finansieringskostnader.

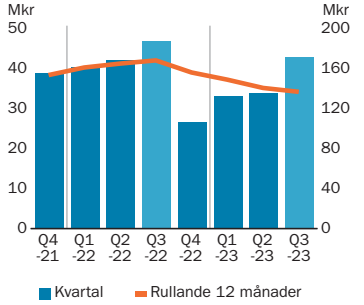
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Finansnetto
Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -46,8 Mkr (-27,0) och för de tre första kvartalen -128,5 Mkr (-73,0). Den betalda genomsnittsräntan för de tre första kvartalen uppgick till 3,4 procent (2,0). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av höjda marginaler i refinansieringar samt en ökad underliggande basränta. För Brinovas portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till -84,6 Mkr (-19,9) och för de tre första kvartalen -323,2 Mkr (57,1). I det tredje kvartalet kan den negativa värdeförändringen övervägande hänföras till förändring av avkastningskrav.

Värdeförändringen på räntederivaten för det tredje kvartalet uppgick till -3,8 Mkr (34,5) och för de tre första kvartalen -13,8 Mkr (228,4).

Skatt
Det tredje kvartalets skatt uppgick till 0,4 Mkr (-12,1) och för de tre första kvartalen 26,0 Mkr (-93,4), 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 -44,2 Mkr (49,4) och de tre första kvartalen -199,4 Mkr (321,8).

Närstående
I periodens har närståendetransaktioner avseende försäljning av fastigheter i Ängelholm till Backahill AB med ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr.

Till 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. Indelning i fastighetskategorierna samhälls-, bostads- och kommersiella fastigheter görs inte i segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassan inte kan särredovisas för de enskilda kategorierna.

Segmentsredovisning, Mkr

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2023 jan–sep	2022 jan–sep
Intäkter[1)]	256,3	244,1	135,4	102,0	1,0	1,1	392,7	347,2
Driftsöverskott	166,9	155,2	91,9	65,4	1,0	1,1	259,8	221,7
Förvaltningsresultat	39,1	107,4	32,9	45,0	38,3	-22,7	110,3	129,7
Värdeförändringar fastigheter	-281,1	16,6	-40,8	40,5	0,0	0,0	-321,9	57,1
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,8	228,4	-13,8	228,4
Resultat före skatt	-242,0	124,0	-7,9	85,5	24,5	205,7	-225,4	415,2
Fastighetsvärde	5 472,8	5 858,3	2 663,0	2 446,8	-	-	8 135,8	8 305,1
Årets fastighetsförsäljningar	-180,0	0,0	-4,5	0,0	-	-	-184,5	0,0
Årets fastighetsförvärv	0,0	269,0	15,1	55,7	-	-	15,1	324,7
Övriga investeringar i fastigheter	101,7	62,5	95,4	163,1	-	-	197,1	225,6

1) Av intäkterna utgör 7,9 Mkr (8,5) serviceintäkter från region Väst, respektive 8,4 Mkr (6,3) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2023 jul–sep	2023 apr–jun	2023 jan–mar	2022 okt–dec	2022 jul–sep	2022 apr–jun	2022 jan–mar	2021 okt–dec
Hyresintäkter, Mkr	128,7	130,0	126,6	117,7	116,9	115,0	114,2	108,3
Driftsöverskott, Mkr	96,8	85,7	77,3	68,6	80,1	72,8	68,8	65,2
Överskottsgrad, %	75,2	65,9	61,1	58,3	68,5	63,3	60,2	60,2
Uthyrningsgrad, %	95,8	95,9	94,9	94,3	94,2	93,4	94,3	94,3
Förvaltningsresultat, Mkr	43,0	34,0	33,3	26,8	46,9	42,3	40,5	38,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,44	0,35	0,34	0,27	0,48	0,43	0,42	0,40
Periodens totalresultat, Mkr	-44,2	-75,0	-80,2	-32,1	49,4	109,7	162,7	155,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-83,8	-139,7	-98,4	-44,0	-19,9	22,0	55,0	144,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	-3,8	15,2	-25,2	-10,1	34,5	81,3	112,6	15,9
Avkastning på eget kapital, %	-1,5	-2,4	-2,6	-1,0	1,6	3,7	5,5	5,6
Soliditet, %	34,5	34,5	35,0	35,6	36,1	36,0	36,1	36,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,45	-0,77	-0,82	-0,33	0,51	1,12	1,67	1,59
Eget kapital per aktie, kr	30,31	30,77	31,53	32,34	32,68	32,17	31,03	29,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,89	32,31	33,40	34,06	34,24	33,96	33,29	32,30

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

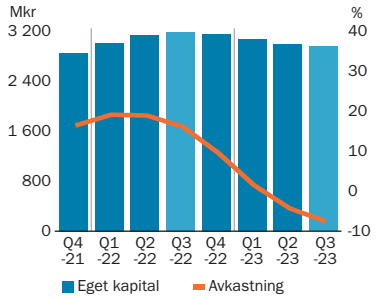
Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 135,8[1)]	8 305,1	8 431,7
Rörelsefastigheter	0,0[1)]	0,0	0,0
Inventarier	1,8	1,6	1,5
Nyttjanderättstillgångar	4,5	30,5	5,6
Uppskjuten skattefordran	8,6	7,2	13,8
Derivatinstrument	205,6	229,5	219,4
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,0	1,0
Summa anläggningstillgångar	**8 357,3**	**8 574,9**	**8 673,0**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	45,3	53,8	42,3
Likvida medel	193,5	221,0	173,7
Summa omsättningstillgångar	**238,8**	**274,8**	**216,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 596,1**	**8 849,7**	**8 889,0**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 961,8	3 193,4	3 161,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	368,1	388,5	399,6
Skulder till kreditinstitut	3 666,7	4 775,7	4 052,8
Leasingskulder	29,5	27,8	30,5
Summa långfristiga skulder	**4 064,3**	**5 192,0**	**4 482,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 433,9	326,0	1 072,6
Leasingskulder	2,7	2,7	3,0
Övriga kortfristiga skulder	133,4	135,6	169,3
Summa kortfristiga skulder	**1 570,0**	**464,3**	**1 244,9**
Summa eget kapital och skulder	**8 596,1**	**8 849,7**	**8 889,0**

1) Fastigheten där Brinova har sitt huvudkontor omklassificerades till rörelsefastighet i Q1 2023. Då Brinova under Q3 2023 avsevärt reducerat nyttjandet av ytorna för eget bruk omklassificeras fastigheten åter till förvaltningsfastighet per Q3 2023.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 2 961,8 Mkr, jämfört med 3 161,2 Mkr vid årets ingång, eller 30,3 kr per aktie (32,7). Soliditeten uppgick till 34,5 procent (36,1) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 193,5 Mkr (221,0).

Eget kapital och avkastning[1)]



1) Beräknat på rullande tolv månaders period.

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

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**3 161,2**	**2 859,6**	**2 859,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**3 161,2**	**2 859,6**	**2 859,6**
Periodens resultat	-199,4	321,9	289,7
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Transaktioner med ägare:			
Nyemission	0,0	11,9	11,9
Belopp vid periodens slut	**2 961,8**	**3 193,4**	**3 161,2**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**2 961,8**	**3 193,4**	**3 161,2**

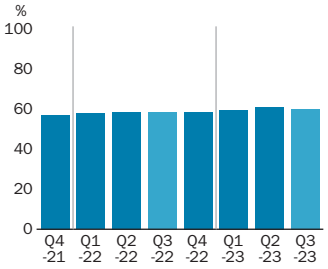
Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 5 100,6 Mkr, jämfört med 5 125,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,4). Av den totala skulden är 28 procent (6) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 60,3 procent (58,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (2,8). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 3,7 procent (2,6). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger. Andelen av lånen som är räntesäkrade uppgår till 59,8 procent (50,0).

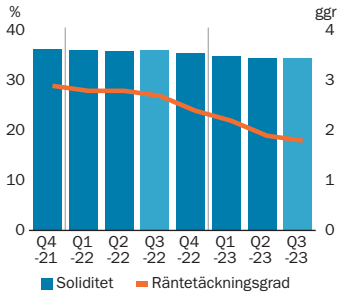
Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till -3,8 Mkr (34,5) vilket innebär att övervärdet uppgick till 205,6 Mkr (229,5). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån och försäljningar av fastigheter har inneburit en förändring av ställda säkerheter i form av pantbrev från och med årsskiftet med 55,6 Mkr. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2022 års årsredovisning.

Belåningsgrad netto



Soliditet och räntetäckningsgrad



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
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			**3 050,0**

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 497	1 434	63
1–2	2 803	2 729	74
2–3	544	544	0
3–4	394	394	0
Totalt	**5 238**	**5 101**	**137**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1)]	Andel, %
< 1	2 154	7,4	42
1–2	1 050	0,4	21
2–3	50	0,0	1
3–4	197	1,0	4
4–5	400	1,1	8
6–7	400	1,6	8
7–8	650	0,6	12
9–10	200	2,7	4
Totalt	**5 101**	**3,7**	**100**

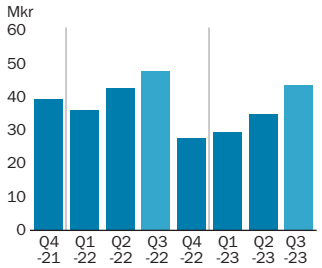
1) Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

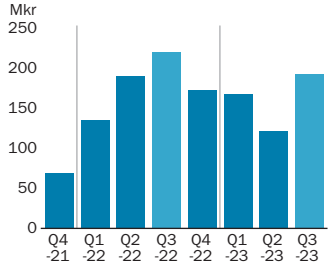
Mkr	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-225,4	415,2	387,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	338,6	-283,4	-228,4
Betald skatt	-4,7	-4,9	-4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**108,5**	**126,9**	**154,6**
Förändring av rörelsefordringar	0,1	2,6	10,5
Förändring av rörelseskulder	-29,7	-31,6	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**78,9**	**97,9**	**168,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5,4	-138,2	-138,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	6,3	0,0	-2,5
Investering i förvaltningsfastigheter	-197,1	-225,6	-365,8
Förvärv av inventarier	-0,8	-0,6	-0,7
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	6,4	8,9
Kassaflöde från investerings-verksamheten	**-197,0**	**-358,0**	**-498,3**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	11,9	11,9
Upptagna lån	752,5	2 435,9	2 485,0
Leasingskulder	-2,1	-1,7	-2,5
Amortering av låneskulder	-612,5	-2 034,8	-2 060,3
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**137,9**	**411,3**	**434,1**
Periodens kassaflöde	**19,8**	**151,2**	**103,9**
Likvida medel vid periodens början	**173,7**	**69,8**	**69,8**
Likvida medel vid periodens slut	**193,5**	**221,0**	**173,7**

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 108,5 Mkr (126,9). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -197,1 Mkr (-363,8).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Sandryggen 1, Lund
Under det tredje kvartalet påbörjades konvertering av kontorslokaler i Lund till 126 hyresbostäder, varav 80 studentbostäder. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 jan–dec
Nettoomsättning	49,5	44,5	65,2
Rörelsens kostnader	-71,1	-66,9	-93,2
Rörelseresultat	**-21,6**	**-22,4**	**-28,0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	10,7	10,9	8,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	94,7	45,1	70,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,5	-38,5	-38,9
Värdeförändringar derivat	-8,7	74,0	71,6
Resultat efter finansiella poster	**46,6**	**69,1**	**83,5**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	10,6
Resultat före skatt	**46,6**	**69,1**	**94,1**
Skatt på periodens resultat	-5,3	-3,1	0,4
Periodens resultat	**41,3**	**66,0**	**94,5**
Periodens övriga resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	**41,3**	**66,0**	**94,5**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	105,7	118,3	115,2
Materiella anläggningstillgångar	1,8	1,6	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	0,0	382,7	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	914,2	896,8	926,0
Summa anläggningstillgångar	**1 021,7**	**1 399,4**	**1 425,4**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	2 153,2	1 905,3	1 910,1
Kortfristiga fordringar	16,7	7,7	8,3
Kassa och bank	184,8	183,7	161,4
Summa omsättningstillgångar	**2 354,7**	**2 096,7**	**2 079,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 376,4**	**3 496,1**	**3 505,2**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 762,9	1 693,1	1 721,6
	2 153,8	**2 084,0**	**2 112,5**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	120,9	470,5	123,3
Övriga långfristiga skulder	4,5	1,7	2,1
Summa långfristiga skulder	**125,4**	**472,2**	**125,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	255,4	30,1	370,1
Skulder till koncernföretag	820,5	893,6	875,8
Övriga kortfristiga skulder	21,3	16,2	21,4
Summa kortfristiga skulder	**1 097,2**	**939,9**	**1 267,3**
Summa eget kapital och skulder	**3 376,4**	**3 496,1**	**3 505,2**

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Fastighetsbeståndet
Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 135,5 Mkr (8 431,7) vid kvartalets utgång. Detta är en minskning med 296,2 Mkr för de första tre kvartalen. Minskningen består främst av förändrade avkastningskrav samt försäljning av Brinovas fastigheter i Ängelholm.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av samhällsfastigheter och hyresbostäder. Fastighetsinnehavet består av 122 fastigheter (126) med en total uthyrningsbar yta om 342,4 tkvm (343,1) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 542,4 Mkr (496,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 510,3 Mkr (464,2). Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (94).

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. Genomsnittligt avkastningskrav för fastighetsbeståndet jämfört med utgången av 2022 uppgick för samhällsfastigheter till 5,7 procent (5,4), bostadsfastigheter 4,2 procent (3,9) samt kommersiella fastigheter procent 6,4 (6,0). En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2022.

Vakansanalys
Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 25 000 kvm vakant yta. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Hyresbostäderna är 100 procent uthyrda och innehåller endast kortare planerade vakansperioder där lägenheter är outhyrda med anledning av renovering vilket oftast också resulterar i en ökad hyra. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt. Det finns en del projektyta som är tomställd och där det pågår konverteringar till bostäder. Vi har just nu pågående projekt som resulterar i totalt 200 nya lägenheter. Den genomsnittliga vakanshyran är 1 226 kr/kvm.

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	76	5 473	354	331	96	220
Öst	46	2 663	188	179	96	122
Summa	**122**	**8 136**	**542**	**510**	**96**	**342**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	8 431,7
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	15,1
Fastighetsförsäljningar	-184,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	197,1
Avskrivningar	-0,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-323,2
Summa	**8 135,8**

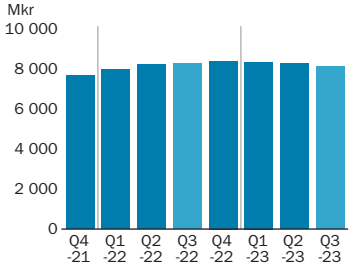
Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Skeppsbron 2	Karlskrona	Kommersiell	2023-03-01	400	15	1
Summa				**400**	**15**	**1**

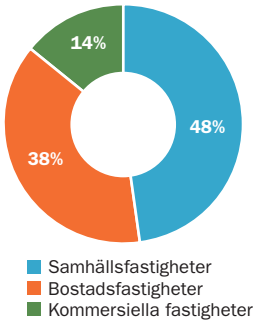
Ej tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-10-24	777	27	2
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2023-10-24	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**

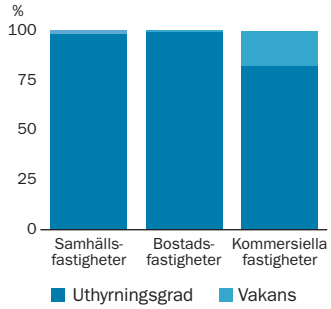
Fastighetsbestånd



Kontrakterad hyra



Uthyrningsgrad



Samhällsfastigheter

Brinova är en av södra Sveriges större hyresvärdar för den offentliga sektorn med mer än 136 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Andelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 48 procent. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med samhällsservice, särskilt boende, vård, utbildning och friskvård.

Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt från stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden.

Förutsättningarna för samhällsfastigheter kännetecknas av trygga hyresgäster med långa KPI-justerade kontrakt och säkra flöden. Genomsnittlig återstående hyrestid för hyreskontrakten i Brinovas samhällsfastigheter uppgår till 7,2 år.

Efterfrågan för kvalitativa och anpassade samhällsfastigheter är fortsatt god med stora framtida behov.

En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att vi på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling med rätt lokaler för olika offentliga behov.

Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på. Vi kan bygga långsiktiga relationer och synergier på våra orter.

7,2 år
Återstående hyrestid

48% **Samhällsfastigheters andel av kontrakterad hyra.**

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	24
Karlskrona kommun	13	23
Sparbanken Skåne AB	9	21
Landskrona stad	10	21
Malmö stad	10	20
Eslövs kommun	9	14
Försäkringskassan	5	10
Attendo Sverige AB	4	9
Bromölla kommun	4	9
Trafikverket	4	8
Summa	**80**	**159**

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Samhällsservice	54	97	1 798	40
Särskilt boende	26	50	1 942	20
Vård	27	44	1 683	18
Utbildning	23	45	1 886	18
Friskvård	6	10	1 569	4
Summa	**136**	**246**	**1 807**	**100**

Lugnet 9, Bromölla
Brinovas chef för projektutveckling, Stina Trimark, byggstartar projektet att bygga om äldreboende till trygghetsboende i fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Bostadsfastigheter

38% **Bostadsfastigheters andel av kontrakterad hyra.**

Med cirka 136 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 38 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt använder vi kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de större städerna och kosta så att en inkomsttagare med en genomsnittlig inkomst har råd att betala hyran. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 35 procent yngre än 10 år.

Trygghet i och kring bostaden är viktiga argument för våra hyresgäster visar våra kundundersökningar.

Det skall vara lätt och tryggt att hyra bostad av Brinova. Konceptet Brinova Trygghet innefattar olika åtgärder för såväl inomhus- som utomhusmiljön som skall skapa ökad trygghet.

Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö.

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm
1 rok	8	1 580
2 rok	68	1 530
3 rok	81	1 404
4 rok	24	1 288
5 rok	3	1 117
6 rok	1	832
Blockförhyrning	9	1 566
Summa	**194**	**1 425**

1 425 kr
Genomsnittlig hyra/kvm

Aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material och solcellsanläggningar, laddstolpar i anslutning till våra fastigheter, en ökad digitalisering med trygg kommunikation via vår hyresgäst-app, trygg porttelefoni och digitala lås.

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 425 kr/kvm efter den årliga uppräkningen som i genomsnitt blev 4,7 procent i årets hyresförhandling.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer såväl som trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning. Vi arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för livets alla skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.

Goda kommunikationer till regionens stora arbetskraftsorter är en avgörande faktor när Brinova väljer och utvecklar fastigheter på sina tillväxtorter.

Bankmannen 14, Eslöv
Efter periodens utgång, den 24 oktober, tillträddes bostadsfastigheten Bankmannen 14 i Eslöv. Fastigheten innehåller 13 hyreslägenheter om totalt 777 kvm BOA. Fastigheten är energieffektiv och utrustad med solceller.

Kommersiella fastigheter

14% **Kommersiella fastigheters andel av kontrakterad hyra.**

Brinova har ett tydligt fokus i sitt fastighetsbestånd på samhällsfastigheter och bostadsfastigheter. Det är stabila tillgångsslag med en tydlig efterfrågan.

Beståndet kompletteras med kommersiella fastigheter där de adderar till attraktionen för de boende eller där tydliga synergier finns i ortens samlade fastighetsbestånd.

Kompletterande kommersiella fastigheter är typiskt livsmedelsbutiker, apotek, restauranger och caféer samt vårt lagerkoncept Bolagret. Dessa fastigheter adderar till levande kvarter och ger service i närområdet.

I mindre omfattning kan också kontorslokaler hyras ut till privata aktörer när det ger logiska synergieffekter för ortens bestånd.

Andelen kommersiella fastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 14 procent.

Av Brinovas totala kontrakterade hyresintäkter har en analys gjorts för att identifiera risk för uteblivna hyresbetalningar. Under 3 procent bedöms falla inom denna kategori, och består främst av mindre butiker och restauranger.

<3 %
Risk för uteblivna hyresbetalningar

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr
Johan Ahlberg Bil AB	5
Peab Lokal AB	3
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (LME)	3
Coop Syd AB	2
Dagab Inköp & Logistik AB	2
Leed Food AB	2
Cervera AB	1
ICA Sverige AB	1
Cederblads Revisionsbyrå AB	1
Halméns Musikinstrumenthandel AB	1
Summa	**21**

Typer av kommersiella fastigheter

	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %	Uthyrningsgrad, %
Butik	1 143	39	91
Kontor	1 110	29	70
Livsmedel/Apotek	1 530	11	95
Garage/Parkering	2 086	10	77
Restaurang/Café	1 840	9	97
Lager/Förråd	164	2	50
Summa	**1 118**	**100**	**82**

Oxievång 7, Malmö
Under kvartalet har ett 10-årigt avtal slutits om uthyrning av 862 kvm livsmedelsyta till Willys i den pågående nybyggnationen i fastigheten Oxievång 7 utanför Malmö.

Projektutveckling

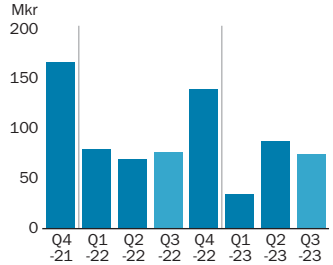
Projektutveckling är den bästa möjligheten att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan, i en stabil marknad, i egna projekt 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 kunna teckna 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.

Genomförda investeringar



Projektportföljen[1)]

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 september 2023 till 261 Mkr, varav 166 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 Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova 18 klimatsmarta lägenheter med inflyttning löpande under 2023.

En nybyggnation sker av 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station.

I centrala Lund pågår ett konverteringsprojekt om 126 lägenheter, där kontor blir attraktiva hyresbostäder.

I Bromölla konverteras ett äldreboende till ett trygghetsboende med 23 lägenheter.

Vidare pågår konvertering av en del kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska vakanser i Brinovas kommersiella fastighetsbestånd.

Kvm vid projektavslut **9 081**

Större pågående projekt
Projekt som är beslutade och byggstartade.

Kvm vid projektavslut **8 739**

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

Kvm vid projektavslut **13 380** cirka 200 lägenheter

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

Kvm vid projektavslut **16 750** cirka 100 lägenheter

Pågående planarbete
Projekt där detaljplanarbete pågår.

Färdigställda projekt 2023

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Bajonetten 3	Kristianstad	5 790	94	Bostäder
Alkronan 3	Kristianstad	2 050	-	Kontor
Lindblad 24	Karlskrona	2 096	-	Samhällsservice
Sjöhem 4	Kristianstad	1 061	-	Vård
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder
Östra Rödeby 3:1 etapp 1	Karlskrona	386	6	Bostäder
Östra Rödeby 3:1 etapp 2	Karlskrona	386	6	Bostäder
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor
Summa		**14 087**	**114**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Östra Rödeby 3:1 etapp 2	Karlskrona	386	6	Bostäder	Q4-2023
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q2-2024
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Bostäder	Q2-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q4-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & livsmedelsbutik	Q4-2024
Summa		**9 081**	**196**		

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**		

1) Information om projektportföljen inkluderar såväl interna som externa bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

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 stod klart i början av oktober 2023 och är ett 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.

Exempel på Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning fortsatt ska 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 förordas.
- 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.

58%
uppkopplade energisystem

Brinova har tydliga strategier och mål avseende energieffektivitet, utrullning av solceller på fastigheter och elbilsladdare vid sina parkeringsytor.

Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid-cap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2023 var 14,00 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2023 som var 16,60 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 16 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 2 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 6 procent. Under det tredje kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 18,60 kronor den 14 juli och som lägst 13,40 kronor den 26 och 28 september. Per den 30 september 2023 hade Brinova 3 300 aktieägare (3 520) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,5 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

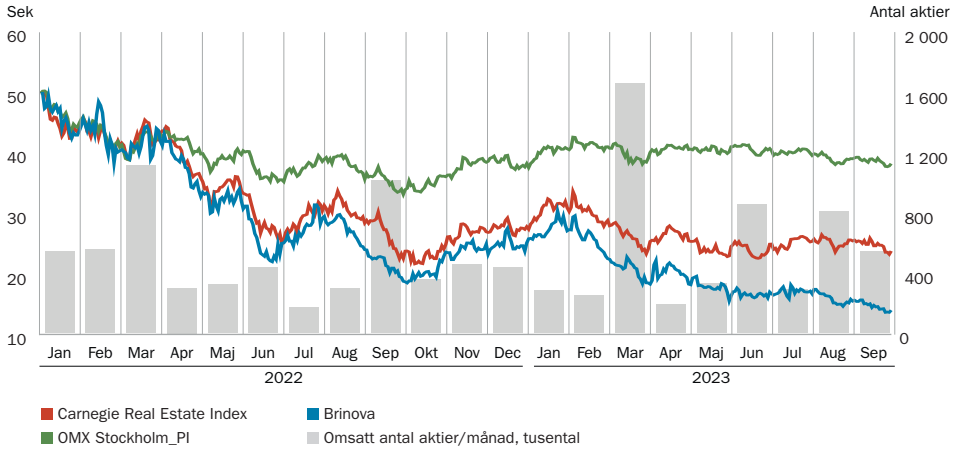
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför har bolagsstämman beslutat 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.

Aktieinformation
Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. 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.

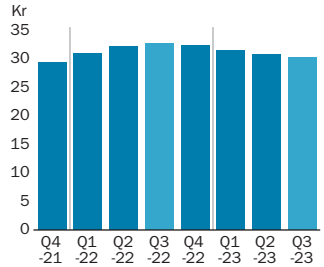
Kursutveckling



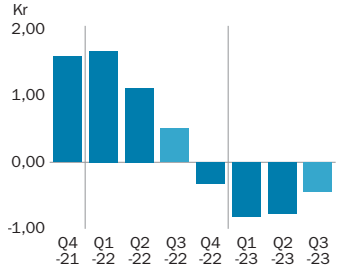
Ägarstruktur 2023-09-30

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	7 716	10,4	11,7
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		6 388	6,5	2,4
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 380	3,5	1,3
SEB AB, Luxembourg Branch		2 978	3,0	1,1
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 890	3,0	1,1
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 967	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		18 699	19,1	6,8
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

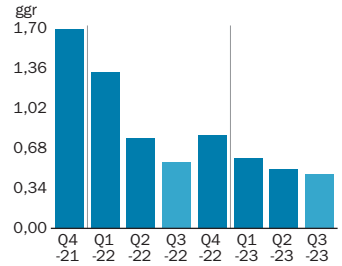
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Väsentliga händelser

Kvartal 1

- Inflyttning har skett i fastigheten Bromölla Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende med 40 lägenheter samt ytor till hemtjänsten.
- Förvärv och tillträde till Karlskrona Skeppsbron 2 med en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.
- Inflyttning i 94 nybyggda hyreslägenheter i fastigheten Kristianstad Bajonetten 3.
- Inflyttning av Försäkringskassan i nyrenoverade lokaler om 2 100 kvm i fastigheten Karlskrona Lindblad 24, varvid fastigheten nu är fullt uthyrd.
- Framgångsrikt uthyrningskvartal med 10 strategiskt viktiga tecknade hyresavtal om totalt 2 000 kvm.

Kvartal 2

- Avtal har tecknats avseende försäljning av byggrätt i Lund om cirka 6 000 kvm BTA. Frånträde sker under hösten 2024.
- Årsstämma genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.
- Första spadtaget för 34 hyresbostäder och lokaler för livsmedel i Oxie, strax utanför Malmö. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Räntesäkringar om totalt 400 Mkr är tecknade på genomsnittlig nivå om 2,7 procent och med en löptid mellan 5–10 år.
- Avtal om refinansiering har säkrats för cirka 500 Mkr i Danske bank. Ny löptid är 2 år från förlängningen av lånen som sker 30 september.
- Inflyttning har skett av första etappen i Karlskrona, Rödeby med 6 hyresbostäder och i Karlskrona, Jämjö med 7 hyresbostäder.

Kvartal 3

- Byggstart avseende konvertering av kontorslokaler i Lund till 126 hyresbostäder, varav 80 studentbostäder. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Uthyrning av 445 kvm till större samhällsaktörer på ett 5-årigt avtal och 711 kvm på ett 3-årigt avtal i Kristianstad.
- Uthyrning av 862 kvm livsmedelsyta till Willys på ett 10-årigt hyresavtal i pågående nybyggnation i fastigheten Oxievång 7 utanför Malmö.
- Uthyrningar i Helsingborgs city om totalt 450 kvm lokaler på 5 respektive 7 år.
- Beslut om försäljning av Brinovas fyra fastigheter i Ängelholm. Fastigheterna, som säljs i bolagsform med underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Försäljningen villkorades av en extra stämma som hölls den 23 augusti där försäljningen godkändes. Fastigheterna frånträddes den 1 september.
- Byggstart av projektet att bygga om äldreboende till trygghetsboende med 24 hyreslägenheter i fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Händelser efter periodens utgång

- Tillträde har skett den 24 oktober till bostadsfastigheterna Bankmannen 14 i Eslöv samt Hjärup 4:306 i Staffanstorp. Fastigheterna innehåller 13 respektive 34 hyreslägenheter om totalt 2 800 kvm BOA. Fastigheterna är utrustade med solceller och är energieffektiva.
- Refinansiering har säkrats för cirka 500 Mkr i Swedbank. Ny löptid är cirka 2 år från förlängningen som sker i kvartal 4.

Körsbärsträdet 6, Ängelholm
Fastigheterna Karlslund 1, Körsbärsträdet 5 & 6 samt Örnen 28 i Ängelholm avyttrades under kvartalet. Beståndets storlek bedömdes som otillräckligt för att uppnå en effektiv förvaltning.

Helsingborg City
Under kvartalet tecknades hyresavtal på 5 respektive 7 år för lokaler om totalt 450 kvm. Hyresgästerna är fastighetsbyrån Croisette och modebutiken New House.

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. De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och ränteförändringar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Brinovas finansiella ställning och nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Brinovas egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på de fastighetsmarknader som bolaget verkar på. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5–10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Brinova är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Risken hanteras via Brinovas finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten.

Fortsatt hög inflation och oro på de finansiella marknaderna ökar risken för stigande marknadsräntor och avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial därmed kalkylerna i potentiella nya projekt.

För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs ytterligare i 2022 års årsredovisning.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2022.

Personal och organisation
Antalet anställda uppgick på balansdagen till 52 personer jämfört med 52 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 2022.

Ändrad redovisningsprincip
Förändringen i IAS 12 Inkomstskatter avseende uppskjutna skatter på leasingavtal har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernen. Inga övriga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2022.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2023 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.

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2023
27 februari 2024

Årsredovisning 2023
25 mars 2024

Delårsrapport januari–mars
25 april 2024

Årsstämma
7 maj 2024

Delårsrapport januari–juni
12 juli 2024

För vidare information, vänligen kontakta:

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

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

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	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 okt–2023 sep	2022 jan–dec	Definitioner[2]
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, Mkr	385,3	346,1	503,0	463,8	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	259,8	221,7	328,4	290,3	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	542,4	496,2	542,4	504,4	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,2	95,8	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	67,4	64,1	65,3	62,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,3	58,8	60,3	58,7	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	62,7	61,4	62,7	60,8	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	342,4	343,1	342,4	347,8	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,2	4,6	5,2	4,9	Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-6,5	10,6	-7,5	9,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	-1,0	3,1	-0,8	3,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8	1,8	2,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,7	2,6	3,7	3,1	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,7	2,5	2,7	2,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,8	2,4	1,8	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	34,5	36,1	34,5	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	110,3	129,7	137,1	156,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	-225,4	415,2	-252,7	387,9	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	-199,4	321,8	-231,5	289,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 596,1	8 849,7	8 596,1	8 889,0	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1]					
Eget kapital per aktie, kr	30,3	32,7	30,3	32,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,9	34,2	31,9	34,1	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	-2,0	3,3	-2,4	3,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,1	1,3	1,4	1,6	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,6	97,7	97,6	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

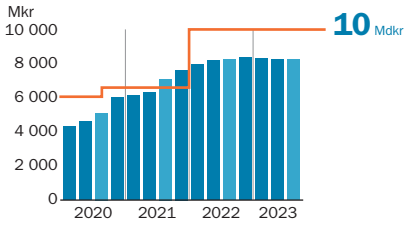
	Hänvis-ning	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 okt–2023 sep	2022 jan–dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 135,8	8 305,1	8 135,8	8 431,7
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	-225,4	415,2	-252,7	387,9
Återläggning av finansiella kostnader, Mkr	RR	131,2	73,0	166,2	108,0
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	337,0	-285,5	388,6	-233,9
Justerat resultat före skatt, Mkr		*242,8*	*202,7*	*302,1*	*262,0*
Räntetäckningsgrad, ggr		1,9	2,8	1,8	2,4
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	-199,4	321,8	-231,5	289,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 061,5	3 026,5	3 077,6	3 010,4
Avkastning på eget kapital, %		-6,5	10,6	-7,5	9,6
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 961,8	3 193,4	2 961,8	3 161,2
Balansomslutning, Mkr	BR	8 596,1	8 849,7	8 596,1	8 889,0
Soliditet, %		34,5	36,1	34,5	35,6
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 100,6	5 101,7	5 100,6	5 125,4
Likvida medel	BR	-193,5	-221,0	-193,5	-173,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 135,8	8 305,1	8 135,8	8 431,7
Belåningsgrad netto, %		60,3	58,8	60,3	58,7

	Hänvis-ning	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 okt–2023 sep	2022 jan–dec
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 100,6	5 101,7	5 100,6	5 125,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 135,8	8 305,1	8 135,8	8 431,7
Belåningsgrad, %		62,7	61,4	62,7	60,8
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	-225,4	415,2	-252,7	387,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	128,5	73,0	162,5	107,0
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	13,8	-228,4	23,9	-218,3
Genomsnitt av IB och UB balans-omslutning, Mkr	BR	8 742,6	8 362,4	8 722,9	8 382,1
Avkastning på totalt kapital, %		-1,0	3,1	-0,8	3,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	110,3	129,7	137,1	156,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,6	97,7	97,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,13	1,33	1,40	1,60
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	2 961,8	3 193,4	2 961,8	3 161,2
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-8,6	-7,2	-8,6	-13,8
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-205,6	-229,5	-205,6	-219,4
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	368,1	388,5	368,1	399,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*3 115,7*	*3 345,2*	*3 115,7*	*3 327,6*
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,7	97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		31,9	34,2	31,9	34,1

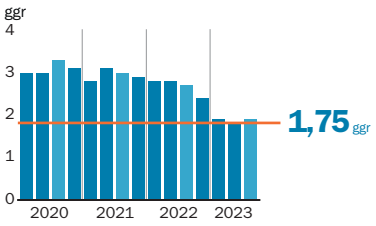
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

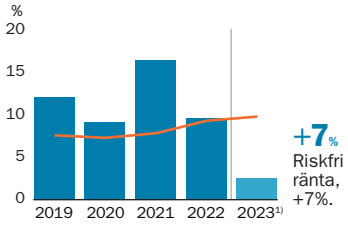
Fastighetsportföljens utveckling



Räntetäckningsgrad

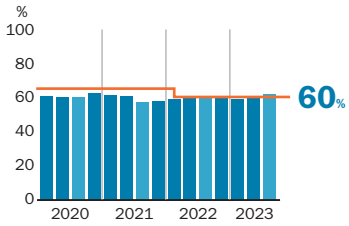


Avkastning på eget kapital

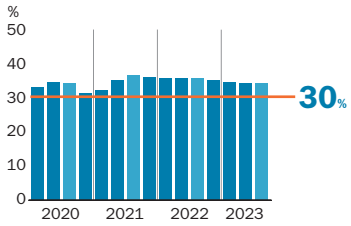


1) Rullande tolv månader.

Belåningsgrad netto



Soliditet



Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 26 oktober 2023

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 2023 och den nio-månadersperiod 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 26 oktober 2023
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Välkommen till Skeppsbron 4 – i hjärtat av Karlskrona

1 800 kvm

På bästa läge vid entrén till Karlskrona ligger Skeppsbron 4. Inflyttning är nu genomförd och fastigheten är fullt uthyrd.

Den 14 september var det äntligen dags för invigning av Brinovas fastighet Skeppsbron 4 i Karlskrona, också kallad Docks. En fastighet där affärer och konferens står i fokus, med en matstudio i lobbyn, och där ett 15-tal företag flyttat in.

Invigningen markerar slutet på ett framgångsrikt projekt där hela fastigheten nu är fullt uthyrd. Våra fastigheter kring Skeppsbron är unika och kommer att utgöra hjärtat i satsningen på att etablera Skeppsbron till en samlingsplats för event, näringsliv och själva entrén till Karlskrona som stad.

Skeppsbron 4 är ett lönsamt tillskott till vår fastighetsportfölj i Karlskrona och förser våra befintliga och nya hyresgäster med moderna, klimatsmarta lokaler i en unik marin miljö. Fastigheten omfattar cirka 1 800 kvm och kommer att kunna ingå i vårt gröna ramverk.

Skeppsbron 4 är beläget på Karlskronas absolut bästa läge, både med tanke på närheten till infarten till Karlskrona, placeringen på kajkanten med en vidunderlig havsutsikt och närheten till vårt övriga fastighetsbestånd i området. Sedan tidigare äger och förvaltar Brinova kvarteret Lindblad med moderna sammhällslokaler i klassisk miljö.

I mars 2023 tillträdde Brinova också intilliggande Skeppsbron 2 i Karlskrona. Fastigheten om 400 kvm ligger precis bredvid Skeppsbron 4, vilket kommer att skapa många goda synergier. Fastigheten har bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.

Brinova, med VD Per Johansson i spetsen, fanns på plats när Skeppsbron 4, också kallad Docks, invigdes i september. Fastigheten utgör det senaste tillskottet till Brinovas bestånd kring Skeppsbron i Karlskrona. Tidigare i år förvärvades och tillträddes Skeppsbron 2 med bland annat Karlskrona Kommun som hyresgäst och Brinova äger sedan tidigare också kvarteret Lindblad.

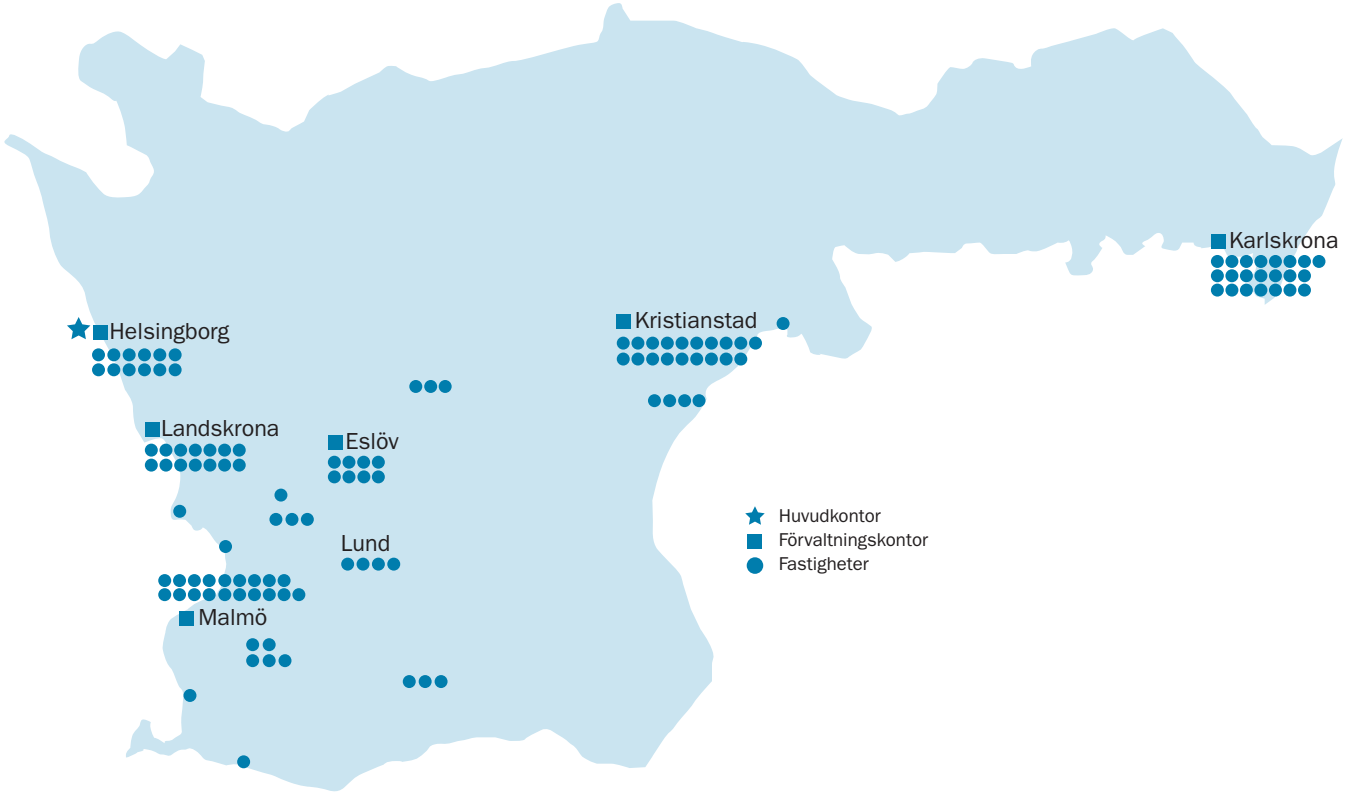
Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

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 342 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,1 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.

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



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 18, för offentliggörande den 26 oktober 2023.

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
Skeppsbrokajen 14
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15A
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö