Stabil underliggande verksamhet, fortsatt god efterfrågan

Q4
2023

Bankmannen 14, Eslöv
Tillträde har skett den 24 oktober. Nyproducerad fastighet med en bostadsyta om cirka 785 kvm fördelat på 13 bostadslägenheter, 2–3 RoK. Fastigheten är energieffektiv genom solceller som är installerade på taket. På någon minuts avstånd ligger centralstationen med kommunikationer som buss och tåg till de större orterna runt om. Runt knuten finns all form av handel, service, vårdcentral, skolor och förskolor.

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Januari–december
Hyresintäkterna ökade med 11 procent som en effekt av nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna samt erhållet elstöd om 6,7 Mkr förbättrades även driftsöverskottet med 17 procent.

Förvaltningsresultatet minskade med 14 procent främst på grund av ökade finansieringskostnader. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -378,8 Mkr (13,1) och värdeförändringar på derivat till -143,2 Mkr (218,3). De ovan nämnda värdeförändringarna är orealiserade och är därmed inte kassaflödespåverkande. Det gav sammantaget ett resultat om -337,7 Mkr (289,7) motsvarande ett resultat per aktie om -3,46 kronor (2,97).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tillträde har skett den 24 oktober till de nyproducerade bostadsfastigheterna Bankmannen 14 i Eslöv samt Hjärup 4:306 i Staffanstorp. Fastigheterna innehåller 13 respektive 34 hyreslägenheter om totalt 2 791 kvm BOA. Fastigheterna är utrustade med solceller och är energieffektiva.
- Refinansiering av cirka 500 Mkr med Swedbank med en löptid på två år.
- Räntesäkringar om 650 Mkr har tecknats på löptider från 5–10 år och med ett fast pris på mellan 2,51–2,95 procent.
- Inflyttning av den tredje etappen med 6 nyproducerade lägenheter i Östra Rödeby, Karlskrona. Projektet om 18 lägenheter är nu klart och inflyttat.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2023.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Fastighetsvärde	Fastighetsvärde/kvm	Uthyrbar yta	Hyresvärde	Uthyrningsgrad
8 271 Mkr	**23 940 kr**	**346 tkvm**	**546 Mkr**	**96 %**

Koncernen i siffror

	2023 okt–dec	2022 okt–dec	Förändring, %	2023 jan–dec	2022 jan–dec	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	128,1	117,7	9	513,4	463,8	11
Driftsöverskott, Mkr	79,0	68,6	15	338,8	290,3	17
Överskottsgrad, %	61,7	58,3		66,0	62,6	
Förvaltningsresultat, Mkr	24,7	26,8	-8	135,0	156,5	-14
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,25	0,27	-7	1,38	1,60	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25,7	27,7	-7	134,2	154,6	-13
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-56,9	-44,0		-378,8	13,1	
Värdeförändring derivat, Mkr	-129,4	-10,1		-143,2	218,3	
Periodens totalresultat, Mkr	-138,3	-32,1	-331	-337,7	289,7	-217
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,42	-0,33	-330	-3,46	2,97	-216
Eget kapital per aktie, kr	28,90	32,36	-11	28,90	32,36	-11
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,56	34,06	-7	31,56	34,06	-7
Fastighetsvärde, Mkr	8 271,2	8 431,7	-2	8 271,2	8 431,7	-2
Uthyrbar yta, Tkvm	345,5	347,8	-1	345,5	347,8	-1
Hyresvärde, Mkr	545,9	504,4	8	545,9	504,4	8
Uthyrningsgrad, %	95,5	94,3		95,5	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 december 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Stabil underliggande verksamhet, fortsatt god efterfrågan

2023 var ännu ett år då Brinovas underliggande verksamhet gick starkt och vi kunde notera bra uthyrningsgrad och stärkt överskottsgrad för vårt samlade bestånd. Detta trots utmaningar som hög inflation och snabbt ökande räntor som slår mot sektorn vi verkar i. Vikten av en ansvarsfullt driven förvaltning i egen regi blir än tydligare i en osäker marknad. Närvaro i ”våra” kommuner och närhet till våra hyresgäster ger oss kontroll över verksamheten idag och möjlighet till långsiktigt goda, nya affärer i framtiden.

Stabila tillgångsslag, fortsatt efterfrågan

Stärkt överskottsgrad

17 000 kvm i nya byggrätter 2024

Fokus på trygghet och hållbarhet

Ett fastighetsbestånd med stabila förutsättningar
Vårt samlade fastighetsbestånd är tydligt fokuserat på samhällsfastigheter och hyresbostäder, vilket skapar stabila förutsättningar för vår lönsamhet. Båda segmenten har fortsatt och ökad efterfrågan.

Avtalen kring våra samhällsfastigheter, ingångna med staten, kommuner, regioner och stora privata aktörer inom vård och omsorg, ger oss långsiktig stabilitet och trygghet.

Hyresbostäder är över tid den mest pålitliga tillgångstypen med låga vakansrisker, hög efterfrågan och hyresintäkter som över tid justeras för inflation. När bostadsbyggandet nu avtar betydligt, förväntas värdet på befintliga bostäder dessutom öka. Vi bedömer att snittökningen för 2024 kommer att landa strax över 5 procent. 61 procent av våra hyresintäkter är kopplade till KPI som för 2024 kommer ge en hyresökning på 6,5 procent.

Stark inflyttning i fjärde kvartalet
Under fjärde kvartalet har vi haft inflyttning av vårt bostadsprojekt i Karlskrona, Rödeby prästgård etapp III med sex lägenheter. Nu är samtliga 18 lägenheter inflyttade i detta fantastiska bostadsprojekt som ligger i en mycket vacker och attraktiv del av Rödeby i Karlskrona. Vår ambition är att fortsätta utvecklingen av fastigheten med fler hyreslägenheter.

Under november hade vi också en lyckad inflyttning av våra nya bostäder i Hjärup med 34 lägenheter och i Eslöv med 13 lägenheter. Energismarta bostäder i absolut bästa läge.

Fortsatt ansvarsfull projektutveckling, attraktiv byggrättsportfölj
Under året har vi haft möjlighet att stärka vår position genom egen lönsam projektutveckling, även om det är på en lägre nivå.

Våra stora pågående projekt – med 34 nya hyresbostäder och livsmedelsbutik i Oxie centrum, 126 hyreslägenheter i centrala Lund, samt 24 hyreslägenheter inom trygghetsboende i Bromölla – rullar på enligt fastställd plan både gällande tid och ekonomi. Det är projekt som kommer att ge positiva värden i vår resultaträkning under senare delen av 2024.

En stor del av vår historiska tillväxt har bestått av lönsam egen projektutveckling vilket innebär att en relativt stor del av vår portfölj är med nyare, energieffektiva och kvalitativa byggnader. Vi har därför en mycket attraktiv fastighetsportfölj i attraktiva orter.

Vi har därutöver en attraktiv byggrättsportfölj som ytterligare förstärks med egen projektutveckling under nästa år med cirka 17 000 kvm BTA. Det ger oss möjligheter till fortsatt lönsam tillväxt så snart marknaden medger detta.

Trygghet, hållbarhet och energieffektivitet gynnar alla
Vår plan för att minska vår energiförbrukning är ambitiös och offensiv, med insatser för att få alla våra driftsystem uppkopplade, närvarostyrd belysning, LED belysning, och utbildning av vår driftpersonal. Under 2023 minskade vår samlade energiförbrukning med cirka 800 000 kwh i jämförbart bestånd. Vårt mål är att under 2024 minska energiförbrukning med lika mycket.

2023 installerades solceller med ett förväntat energitillskott på cirka 250 000 kwh och cirka 50 elbilsladdare. Under 2024 fortsätter vi att investera i solcellsutbyggnad samt fler billaddare som en viktig del i vårt hållbarhetsarbete.

Vårt trygghetsarbete har varit lyckosamt under året, med bland annat uppdaterade låssystem, belysning och installation av porttelefoner. Detta arbete är ett av våra viktiga långsiktiga hållbarhetsmål. Det skall alltid vara tryggt att bo hos oss.

Robust affärsmodell – basen för långsiktigt värdeskapande
2023 var ett utmanande år med den geopolitiska utvecklingen, ränteutvecklingen, konjunkturen, hushållens ekonomi och inflationen.

För vår sektor har det inneburit en kraftigt sänkt transaktionsmarknad och lika kraftig inbromsning av byggandet. Många aktörer har också haft en besvärande exponering mot obligationsmarknaden och en svår och dyr refinansiering.

Vi har i denna miljö klarat oss mycket bra. Vi har ingen exponering mot obligationsmarknaden eller instrument som hybridkapital, D-aktier eller preferensaktier. Vi har kunnat använda hela vårt kassaflöde till amortering samt investeringar i att bygga fortsatta värden.

Det är fortsatt svårt att bedöma utvecklingen i närtid. Vi är väl förberedda på olika scenarier för att kunna navigera i alla typer av konjunkturer. Vi kan dock i skrivande stund konstatera att de långa räntorna gått ner kraftigt och att marknaden förväntar sig räntesänkningar redan under 2024. En positiv vändning stärker då hyresbostäder som det mest attraktiva tillgångsslaget, med tanke på behoven och den låga vakansrisken.

Jag är övertygad om att vi fortsatt kommer att kunna utveckla vårt bestånd och skapa värden till våra olika intressenter. Vi har en stark grund att stå på, både utifrån vår fastighetsportfölj, organisation och ställning på marknaden.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare som med ett stort engagemang har gjort 2023 till ett riktigt bra år, med fokus på nöjda hyresgäster.

Helsingborg 27 februari 2024
Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter[1)]	128,1	117,7	513,4	463,8
Övriga intäkter[2)]	0,7	0,7	8,1	1,8
Fastighetskostnader	-49,8	-49,8	-182,7	-175,3
Driftsöverskott	**79,0**	**68,6**	**338,8**	**290,3**
Central administration	-6,4	-7,8	-27,4	-26,8
Finansiella intäkter	1,1	1,0	3,8	1,0
Finansiella kostnader	-49,0	-35,0	-180,2	-108,0
Förvaltningsresultat	**24,7**	**26,8**	**135,0**	**156,5**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,1	-2,5	1,4	-2,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-57,0	-41,5	-380,2	15,6
Värdeförändringar derivat	-129,4	-10,1	-143,2	218,3[3)]
Resultat före skatt	**-161,6**	**-27,3**	**-387,0**	**387,9**
Skatt	23,3	-4,8	49,3	-98,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-138,3**	**-32,1**	**-337,7**	**289,7**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-138,3**	**-32,1**	**-337,7**	**289,7**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	-1,4	-0,3	-3,5	3,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,6

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2023 utgör 21,8 Mkr (19,9) serviceintäkter.
2) Av övriga intäkter för perioden januari till december 2023 utgör 6,7 Mkr elstöd.
3) Av värdeförändringar derivat för perioden januari till december 2022 utgör 58,7 Mkr realiserade värdeförändringar.

Hyresintäkter
I det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 9 procent till 128,1 Mkr (117,7). För helåret uppgick hyresintäkterna till 513,4 Mkr (463,8). Ökningen är primärt en effekt av nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 511,8 Mkr (475,5) utgörs 61 procent (65) av hyror som är kopplade till indexering och resterande 39 procent (35) utgörs av hyror på bostäder där höjning sker efter årlig förhandling.

Driftsöverskott och överskottsgrad
Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 49,8 Mkr (49,8). Ingen förändring, trots allmän kostnadsökning, tack vare årets intensiva arbete med effektiviseringar. För helåret uppgick fastighetskostnaderna till 182,7 Mkr (175,3).

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 79,0 Mkr (68,6), och för helåret till 338,8 Mkr (290,3), vilket ger en överskottsgrad för året om 66,0 procent (62,6).

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

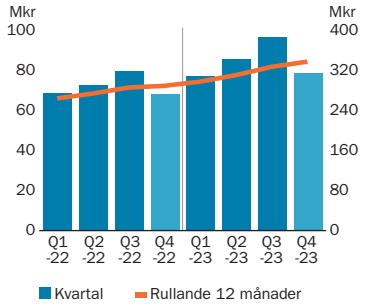
För att säkerställa en över tid stabil kostnadsutveckling gällande energi sker löpande upphandlingar och säkringar.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 24,7 Mkr (26,8), och för helåret 135,0 Mkr (156,5). Förvaltningsresultatet för helåret försämrades med 14 procent på grund av ökade finansieringskostnader.

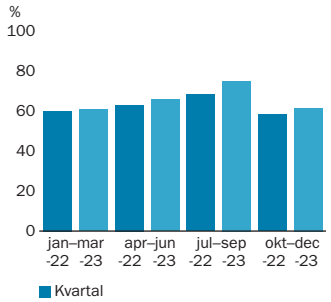
Finansnetto
Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -47,9 Mkr (-34,0) och för helåret -176,4 Mkr (-107,0). Den betalda genomsnittsräntan för helåret uppgick till 3,5 procent (2,3). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av en ökad underliggande basränta.

För mer information, se sidan 7.

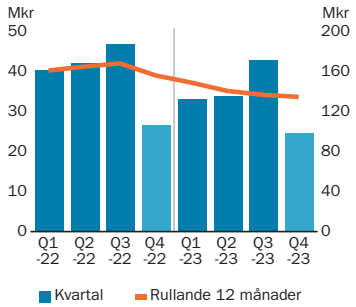
Driftsöverskott



Överskottsgrad, %



Förvaltningsresultat



Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgick till -57,0 Mkr (-41,5) och för helåret -380,2 Mkr (15,6). I det fjärde kvartalet kan den negativa värdeförändringen övervägande hänföras till förändring av avkastningskrav.

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivaten för det fjärde kvartalet uppgick till -129,4 Mkr (-10,1) och för helåret -143,2 Mkr (218,3).

Läs mer på sidan 7.

Skatt
Det fjärde kvartalets skatt uppgick till 23,3 Mkr (-4,8) och för helåret 49,3 Mkr (-98,2), 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 -138,3 Mkr (-32,1) och för helåret -337,7 Mkr (289,7).

Närstående
I perioden har närståendetransaktioner skett 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 rättvisande kan särredovisas för de enskilda kategorierna.

Segmentsredovisning, Mkr

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Intäkter[1)]	337,9	325,8	181,8	138,0	1,8	1,8	521,5	465,6
Driftsöverskott	215,0	203,8	122,0	84,7	1,8	1,8	338,8	290,3
Förvaltningsresultat	32,2	126,9	45,0	50,2	57,8	-20,6	135,0	156,5
Värdeförändringar fastigheter	-322,1	-63,4	-56,7	76,5	0,0	0,0	-378,8	13,1
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-143,2	218,3	-143,2	218,3
Resultat före skatt	-289,9	63,5	-11,7	126,7	-85,4	197,7	-387,0	387,9
Fastighetsvärde	5 596,3	5 832,3	2 674,9	2 599,4	-	-	8 271,2	8 431,7
Årets fastighetsförsäljningar	-180,0	0,0	-7,6	0,0	-	-	-187,6	0,0
Årets fastighetsförvärv	110,9	269,0	16,9	55,7	-	-	127,8	324,7
Övriga investeringar i fastigheter	155,4	91,1	124,5	274,7	-	-	279,9	365,8

1) Av intäkterna utgör 10,8 Mkr (11,4) serviceintäkter från region Väst, respektive 11,0 Mkr (8,6) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2023 okt–dec	2023 jul–sep	2023 apr–jun	2023 jan–mar	2022 okt–dec	2022 jul–sep	2022 apr–jun	2022 jan–mar
Hyresintäkter, Mkr	128,1	128,7	130,0	126,6	117,7	116,9	115,0	114,2
Driftsöverskott, Mkr	79,0	96,8	85,7	77,3	68,6	80,1	72,8	68,8
Överskottsgrad, %	61,7	75,2	65,9	61,1	58,3	68,5	63,3	60,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,8	95,9	94,9	94,3	94,2	93,4	94,3
Förvaltningsresultat, Mkr	24,7	43,0	34,0	33,3	26,8	46,9	42,3	40,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,25	0,44	0,35	0,34	0,27	0,48	0,43	0,42
Periodens totalresultat, Mkr	-138,3	-44,2	-75,0	-80,2	-32,1	49,4	109,7	162,7
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-56,9	-83,8	-139,7	-98,4	-44,0	-19,9	22,0	55,0
Värdeförändringar derivat, Mkr	-129,4	-3,8	15,2	-25,2	-10,1	34,5	81,3	112,6
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	-1,5	-2,4	-2,6	-1,0	1,6	3,7	5,5
Soliditet, %	33,1	34,5	34,5	35,0	35,6	36,1	36,0	36,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,42	-0,45	-0,77	-0,82	-0,33	0,51	1,12	1,67
Eget kapital per aktie, kr	28,90	30,31	30,77	31,53	32,34	32,68	32,17	31,03
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,56	31,89	32,31	33,40	34,06	34,24	33,96	33,29

Finansiell ställning

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

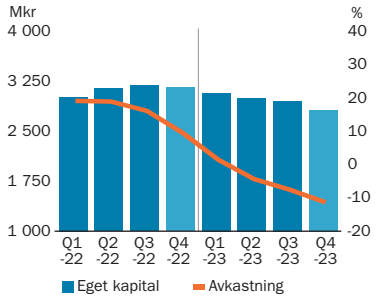
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	8 271,2[1]	8 431,7
Rörelsefastigheter	0,0[1]	0,0
Inventarier	1,6	1,5
Nyttjanderättstillgångar	3,9	5,6
Uppskjuten skattefordran	13,2	13,8
Derivatinstrument	76,1	219,4
Andra långfristiga fordringar	11,7	1,0
Summa anläggningstillgångar	**8 377,7**	**8 673,0**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	32,3	42,3
Likvida medel	125,9	173,7
Summa omsättningstillgångar	**158,2**	**216,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 535,9**	**8 889,0**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 823,5	3 161,2
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	349,2	399,6
Skulder till kreditinstitut	3 892,0	4 052,8
Leasingskulder	29,2	30,5
Summa långfristiga skulder	**4 270,4**	**4 482,9**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 268,4	1 072,6
Leasingskulder	2,7	3,0
Övriga kortfristiga skulder	170,9	169,3
Summa kortfristiga skulder	**1 442,0**	**1 244,9**
Summa eget kapital och skulder	**8 535,9**	**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 omklassificerades fastigheten åter till förvaltningsfastighet.

Eget kapital, soliditet och likvida medel
Det egna kapitalet uppgick vid årets slut till 2 823,5 Mkr, jämfört med 3 161,2 Mkr vid årets ingång, eller 28,9 kr per aktie (32,4). Soliditeten uppgick till 33,1 procent (35,6) vid årets slut och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 125,9 Mkr (173,7).

Eget kapital och avkastning[1]



1) Beräknat på rullande tolv månaders period.

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

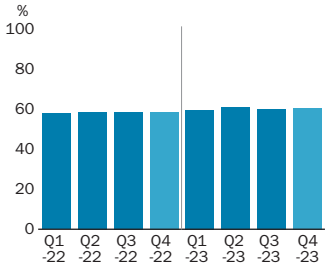
	2023-12-31	2022-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**3 161,2**	**2 859,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	**3 161,2**	**2 859,6**
Periodens resultat	-337,7	289,7
Övrigt totalresultat	0,0	0,0
Transaktioner med ägare:		
Nyemission	0,0	11,9
Belopp vid periodens slut	**2 823,5**	**3 161,2**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**2 823,5**	**3 161,2**

Skulder till kreditinstitut och räntederivat
Koncernens skulder till kreditinstitut vid årets slut uppgick till 5 160,4 Mkr, jämfört med 5 125,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex nordiska banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (2,2). Av den totala skulden är 25 procent (21) 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. Under det fjärde kvartalet har cirka 500 Mkr refinansierats med Swedbank på en ny löptid om cirka 2 år. Nettobelåningsgraden vid årets slut uppgick till 60,9 procent (58,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (2,4). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid årets slut uppgick till 3,6 procent (3,1). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under det fjärde kvartalet har Brinova ökat säkringsgraden till 71,7 procent (49,8) genom upptagande av nya räntesäkringar på 650 Mkr. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

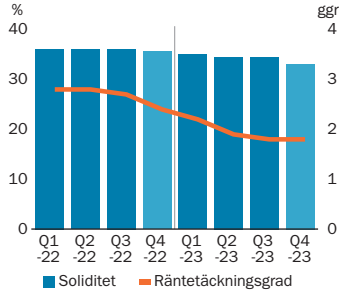
Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till -129,4 Mkr (-10,1) och värdeförändringen för helåret uppgick till -143,2 Mkr (218,3) vilket innebär att övervärdet uppgick till 76,1 Mkr (219,4). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 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 159,9 Mkr. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2022 års årsredovisning.

Belåningsgrad netto



Soliditet och räntetäckningsgrad



Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 386	1 268	118
1–2	2 934	2 934	0
2–3	564	564	0
3–4	394	394	0
Totalt	**5 278**	**5 160**	**118**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1]	Andel, %
< 1	1 663	8,5[1]	32
1–2	947	0,3	18
2–3	150	0,8	3
3–4	300	0,9	6
4–5	700	2,3	13
5–6	100	0,8	2
6–7	500	1,1	10
7–8	450	0,9	9
9–10	350	2,8	7
Totalt	**5 160**	**3,6**	**100**

[1] Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snitträntan år <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snitträntan år <1 år exklusive derivat uppgår till 5,6%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

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
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
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	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			**3 700,0**

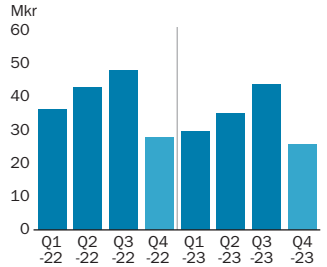
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-387,0	387,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	525,9[1]	-228,4
Betald skatt	-4,7	-4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**134,2**	**154,6**
Förändring av rörelsefordringar	-1,1	10,5
Förändring av rörelseskulder	3,8	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**136,9**	**168,1**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7,3	-138,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	9,6	-2,5
Investering i förvaltningsfastigheter	-279,9	-365,8
Förvärv av inventarier	-0,8	-0,7
Förändring av finansiella tillgångar	0	8,9
Kassaflöde från investerings-verksamheten	**-278,4**	**-498,3**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0,0	11,9
Upptagna lån	1 356,3	2 485,0
Leasingskulder	-2,8	-2,5
Amortering av låneskulder	-1 259,8	-2 060,3
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**93,7**	**434,1**
Periodens kassaflöde	**-47,8**	**103,9**
Likvida medel vid periodens början	**173,7**	**69,8**
Likvida medel vid periodens slut	**125,9**	**173,7**

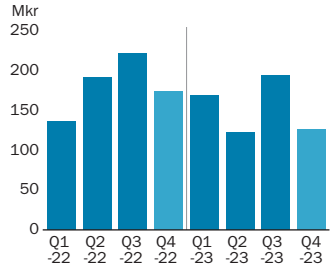
[1] Av totalbeloppet om 525,9 mkr (-228,4) avser 524,5 mkr (-233,9) orealiserade värde-förändringar på fastigheter samt derivat.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för helåret uppgick till 134,2 Mkr (154,6). Kassaflödet för helåret uppgick till -47,8 Mkr (103,9) och har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -279,9 Mkr (-504,0).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Östra Rödeby 3:1, Rödeby
Under fjärde kvartalet flyttade hyresgäster in i den tredje och sista av de nyproducerade huskropparna i Östra Rödeby. Varje huskropp består av 6 lägenheter i två plan med öppen planlösning, modern stil och hög kvalité avseende materialval. Byggnaderna klarar energiklass B med sol-celler på varje tak. Laddstolpe finns till varje lägenhets parkeringsplats.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Nettoomsättning	67,6	65,2
Rörelsens kostnader	-96,3	-93,2
Rörelseresultat	**-28,7**	**-28,0**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	10,7	8,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	85,7	70,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56,4	-38,9
Värdeförändringar derivat	-68,5	71,6
Resultat efter finansiella poster	**-57,2**	**83,5**
Bokslutsdispositioner	34,6	10,6
Resultat före skatt	**-22,6**	**94,1**
Skatt på periodens resultat	6,9	0,4
Periodens resultat	**-15,7**	**94,5**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	102,7	115,2
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	0,0	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	985,5	926,0
Summa anläggningstillgångar	**1 089,8**	**1 425,4**
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	1 888,3	1 910,1
Kortfristiga fordringar	15,1	8,3
Kassa och bank	102,2	161,4
Summa omsättningstillgångar	**2 005,6**	**2 079,8**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 095,4**	**3 505,2**
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 705,9	1 721,6
	2 096,8	**2 112,5**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	120,3	123,3
Övriga långfristiga skulder	16,2	2,1
Summa långfristiga skulder	**136,5**	**125,4**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1,8	370,1
Skulder till koncernföretag	837,0	875,8
Övriga kortfristiga skulder	23,3	21,4
Summa kortfristiga skulder	**862,1**	**1 267,3**
Summa eget kapital och skulder	**3 095,4**	**3 505,2**

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet
Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 271,2 Mkr (8 431,7) vid årets slut. Detta är en minskning med 160,5 Mkr för året. 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 124 fastigheter (126) med en total uthyrningsbar yta om 346 tkvm (348) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid slutet av året uppgick till 545,9 Mkr (504,4). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 511,8 Mkr (475,5). Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (94).

Fastighetsvärdering
Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advice AB. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en tre-årsperiod eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts.

Värderingarna utgörs i huvudsak av en beräkning via avkastningsmetoden kompletterat med ortsprismetoden.

Avkastningsmetoden innebär att en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet görs där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, hyresnivåer efter hyresavtalet utgång, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Vidare görs en bedömning om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar, och kommande inflyttningar och rådande marknadsläge. Ett restvärde bedöms efter kalkyltidens utgång. Nuvärdet av kassaflödet och restvärdet beräknas med marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

Ortsprismetoden bygger på analyser av marknadsöverlåtelser för fastigheter som anses vara jämförbara.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader.

Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid utgången av 2023 avseende samhällsfastigheter om 5,8 procent (5,4), bostadsfastigheter 4,6 procent (4,1) samt kommersiella fastigheter 6,1 procent (5,6). Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för befintliga fastigheter har på grund av ändrade marknadsförutsättningar fortsatt ökat under fjärde kvartalet. Vidare har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Hyresutvecklingen för bostäder är bedömd till 3,5 procent för 2024, 2,5 procent för 2025 och därefter 2,0 procent årligen. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25 år beroende på löptiden av befintliga hyresavtal.

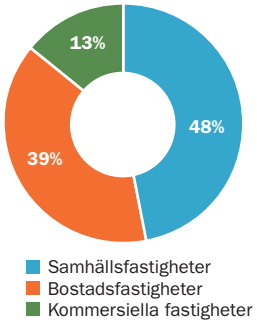
Vid värdering av byggrätter tillämpas ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 99,5 Mkr avseende byggrätter.

Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

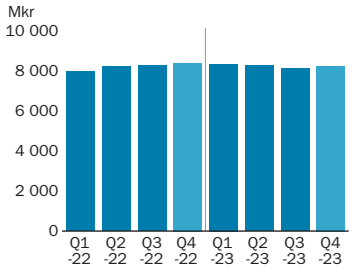
Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2022.

Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	78	5 596	358	331	95	223
Öst	46	2 675	188	181	96	123
Summa	**124**	**8 271**	**546**	**512**	**96**	**346**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	8 431,7
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	127,8
Fastighetsförsäljningar	-187,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	279,9
Avskrivningar	-0,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-380,2
Summa	**8 271,2**

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

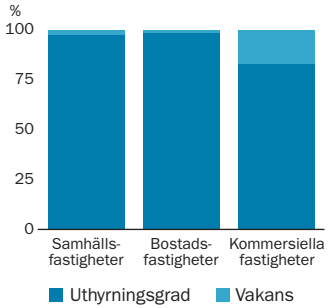
Känslighetsanalys

	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	230,1/-230,1
Driftskostnader	+/- 5%	-127,9/127,9
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-359,3/384,7

Vakansanalys
Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 24 200 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 fullt 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.

I beståndet finns cirka 7 600 kvm projektytor som är tomställda och där det pågår konverteringar till cirka 150 nya bostäder. Den genomsnittliga vakanshyran för de kommersiella ytorna är 1 163 kr/kvm, vilket ger utrymme för investeringar kopplade till hyresgästanpassningar.

Uthyrningsgrad



Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Skeppsbron 2	Karlskrona	Kommersiell	2023-03-01	400	15	1
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-10-24	785	27	2
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2023-10-24	2 006	83	4
Summa				**3 191**	**125**	**7**

Frånträdda fastigheter

Fastighet	Ort	Typ	Fråntrade	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Vesslan 45	Åhus	Bostad	2023-03-01	94	2	0
Karlslund 1	Ängelholm	Samhäll	2023-09-01	781	17	1
Körsbärsträdet 5	Ängelholm	Projekt	2023-09-01	3 727	27	3
Körsbärsträdet 6	Ängelholm	Projekt	2023-09-01	3 186	19	3
Örnen 28	Ängelholm	Samhäll	2023-09-01	5 546	117	8
Västerport 18	Åhus	Bostad	2023-09-01	91	3	0
Västerport 26	Åhus	Bostad	2023-11-01	91	3	0
Summa				**13 516**	**188**	**15**

Ej tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2024-12-01	5 030	195	10
Lerkruset 4	Helsingborg	Bostäder	2026-01-01	932	37	2
Summa				**5 962**	**232**	**12**

Brogården, kv Lugnet 9, Bromölla
En del av beståndet med pågående ombyggnad som omfattar 1 706 kvm, varav 1 469 kvm är trygghetsboende med 23 hyreslägenheter, lokal för gemensamma aktiviteter samt kommunalt tvätteri.

Samhällsfastigheter

48% Samhällsfastigheters andel av kontrakterad hyra.

Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 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 7,1 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.

7,1 år
Återstående hyrestid

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	23
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**	**158**

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Samhällsservice	55	97	1 786	40
Särskilt boende	26	50	1 940	21
Utbildning	23	44	1 886	18
Vård	26	42	1 622	17
Friskvård	6	10	1 569	4
Summa	**136**	**243**	**1 790**	**100**

Bajonetten 6, Kristianstad
Förskola med 6 avdelningar och nattis. Unik utemiljö på taket. Hyresgäst är Kristianstad kommun. I samma kvarter har vi även 126 hyresrätter och Willys Hemma, livsmedelsbutik.

Bostadsfastigheter

39% **Bostadsfastigheters andel av kontrakterad hyra.**

Med cirka 139 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 39 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 40 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	9	1 572
2 rok	71	1 527
3 rok	83	1 402
4 rok	24	1 285
5 rok	3	1 112
6 rok	1	832
Blockförhyrning	9	1 566
Summa	**200**	**1 429**

1 429 kr
Genomsnittlig hyra/kvm

Aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material, 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 1 429 kr/kvm efter den årliga uppräkningen som i genomsnitt blev 4,7 procent i 2023-års hyresförhandling. Förhandlingen för 2024 pekar på en hyresökning strax över 5 procent.

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.

Banér 11, Landskrona
Sekelskiftesfastighet från 1900, som nyligen genomgått en större ombyggnad, med konvertering från lokaler till bostäder. Fastigheten är i 3 plan med hiss, 10 stycken lägenheter 2–3 RoK. Belägen mitt i centrum, med all service, handel, vård och kommunikationer på gångavstånd.

Kommersiella fastigheter

13% **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 13 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	Kontrakterad hyra, Mkr
Johan Ahlberg Bil AB	5
Peab Lokal AB	3
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (LME)	3
Coop Syd AB	2
Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	2
Leed Food AB (Burger King)	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	1 161	39	92
Kontor	1 089	28	69
Restaurang/café	1 855	11	98
Garage/parkering	2 178	11	80
Livsmedel/apotek	1 530	9	95
Lager/förråd	155	2	50
Summa	**1 113**	**100**	**83**

Fältmarskalken 3, Kristianstad
Fastigheten som omfattar ett helt kvarter är centralt belägen vid Lilla Torg, omgiven av kommersiella fastigheter med butiker och kontor samt 28 hyreslägenheter och underjordiskt garage. Tack vare sin placering längs med gågatorna är här ett stort flöde av förbipasserande. I fastigheten finns bland annat Cervera och gymkedjan 24 seven. Kristianstad centralstation ligger cirka 500 meter norr om fastigheten med kommunikationer som buss och tåg.

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.

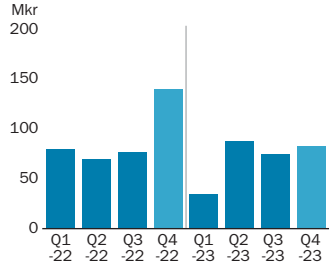
Brinova har väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning och projektorganisation. I dagens miljö med volatila byggpriser ställs ännu högre krav på vår projektorganisation att kunna teckna entreprenadavtal som stödjer våra avkastningskrav.

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.

Projektportföljen[1)]
Pågående projekt
Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick vid årets slut till 265 Mkr, varav 133 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader.

Genomförda investeringar



När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, varvid projektresultatet redovisas.

I Rödeby i Karlskrona kommun har Brinova uppfört 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 **8 993**

Större pågående projekt
Projekt som är beslutade och byggstartade.

Kvm vid projektavslut **5 962**

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

Kvm vid projektavslut **17 220** cirka 250 lägenheter

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

Kvm vid projektavslut **17 250** 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	Karlskrona	1 158	18	Bostäder
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor
Bankmannen 14	Eslöv	785	13	Bostäder
Hjärup 4:306	Staffanstorp	2 006	34	Bostäder
Summa		**17 264**	**167**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Bostäder	Q2-2024
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q3-2024
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder	Q3-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q4-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & livsmedelsbutik	Q4-2024
Summa		**8 993**	**194**		

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q4-2024
Lerkruset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q1-2026
Summa		**5 962**	**91**		

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 projekt-utveckling 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.

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.

Från och med år 2025 kommer Brinova att omfattas av de nya direktiven från EU om att hållbarhetsredovisa enligt EU:s gröna giv, där rapporten ska innehålla information om sociala- och miljöfrågor för den egna verksamheten och enheter i värdekedjan som är väsentliga med avseende på påverkan, risker och möjligheter. Taxonomin är ramverket på vad som ska rapporteras, CSRD är direktivet som bestämmer vad som ska rapporteras och ESRS är en standard för hur rapporteringen ska gå till. Arbetet med att implementera detta pågår och kommer att färdigställas under 2024.

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.

Piggvaren 4, Eslöv
Området består av 20 stycken 3 våningshus med sammanlagt 360 stycken lägenheter i storlekarna 1–4 RoK samt ett äldreboende. Ett tidigt prioriterat område för förnybara energikällor, med implementering av solceller om hela 1 550 m².

Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 december 2023 var 19,35 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 september 2023 som var 14,00 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 38 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 34 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 14 procent. Under det fjärde kvartalet har Brinova aktien som högst noterats i 21,70 kronor den 29 december och som lägst 13,00 kronor den 20 oktober. Per den 31 december 2023 hade Brinova 3 351 aktieägare (3 443) 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.

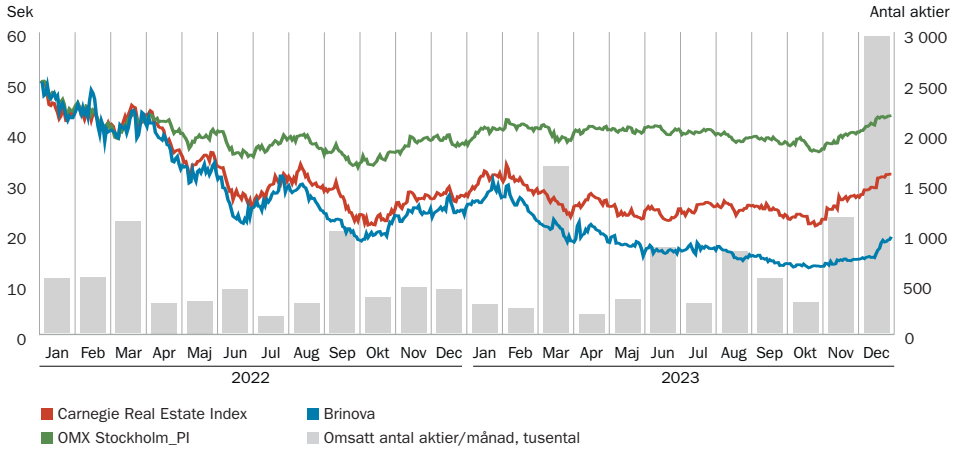
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2023. 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.

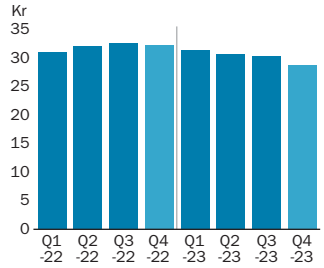
Kursutveckling



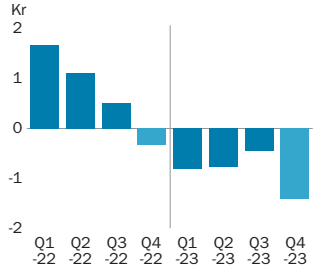
Ägarstruktur 2023-12-31

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,4
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 716	10,4	11,7
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		5 996	6,1	2,2
SEB Investment Management AB		4 234	4,3	1,6
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 500	3,6	1,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 380	3,5	1,3
Lannebo Fonder		2 053	2,1	0,8
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 963	2,0	0,7
Övriga aktieägare		17 059	17,4	6,2
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

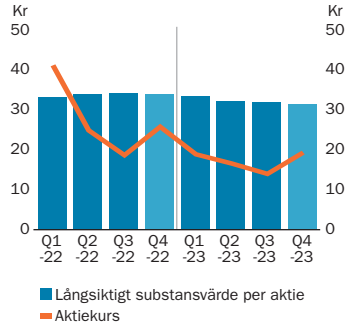
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



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.

Oxievång , Malmö
Under kvartal 2 hölls första spadtag för 34 hyresbostäder och lokaler för livsmedel, i Oxie strax utanför Malmö.

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.
- Färdigställande av och inflyttning i kontorshuset Skeppsbron 4 i Karlskrona. 1 800 kvm på bästa centrala läge på Skeppsbrokajen.
- Inflyttning har skett av den andra etappen i Östra Rödeby med 6 nyproducerade hyresbostäder.

Kvartal 4

- Tillträde har skett den 24 oktober till de nyproducerade bostadsfastigheterna Bankmannen 14 i Eslöv samt Hjärup 4:306 i Staffanstorp. Fastigheterna innehåller 13 respektive 34 hyreslägenheter om totalt 2 791 kvm BOA. Fastigheterna är utrustade med solceller och är energieffektiva.
- Refinansiering av cirka 500 Mkr i Swedbank. Ny löptid är cirka 2 år från förlängningen.
- Räntesäkringar om 650 Mkr har tecknats på löptider från 5–10 år och med ett fast pris på mellan 2,51–2,95 procent.
- Inflyttning av den tredje etappen med 6 nyproducerade lägenheter i Östra Rödeby, Karlskrona. Projektet om 18 lägenheter är nu klart och inflyttat.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2023.

Skeppsbron 4, Karlskrona
Under kvartal 3 färdigställdes 1 800 kvm kontor på bästa läge. Samtliga ytor blev uthyrda och inflyttning genomfördes under samma kvartal.

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, värdeförändringar på fastigheterna 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. Ökade makroekonomiska osäkerheter under 2023 har resulterat i en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter, med lägre volym och färre transaktioner. Den minskade aktiviteten kan försämra möjligheten till evidens för indata i värderingarna både vid framtagande av marknadsmässiga avkastningskrav nära värdetidpunkten vid användning av avkastningsmetoden och att hitta jämförbara transaktioner i närtid vid tillämpning av ortsprismetoden. Vid fastighetsvärderingar tas dock hänsyn till ett osäkerhetsintervall som även i en marknad med god tillgång på evidens för indata oftast uppgår till +/- 5–10 procent, 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 t.ex. byggmaterial därmed även 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.

Från och med år 2025 kommer Brinova att omfattas av de nya direktiven från EU om att hållbarhetsredovisa enligt EU:s gröna giv. Läs mer under vårt hållbarhetsavsnitt på sida 16.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2023
25 mars 2024

Delårsrapport januari–mars
25 april 2024

Årsstämma
7 maj 2024

Delårsrapport januari–juni
12 juli 2024

Delårsrapport januari–september
24 oktober 2024

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

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–dec	2022 jan–dec	Definitioner[2]
Fastighetsrelaterade			
Hyresintäkter, Mkr	513,4	463,8	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	338,8	290,3	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	545,9	504,4	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	66,0	62,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,9	58,7	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	62,4	60,8	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	345,5	347,8	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	4,9	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	-11,3	9,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	-0,8	3,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,6	3,1	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,3	2,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,7	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,1	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	135,0	156,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	-387,0	387,9	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	-337,7	289,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 535,9	8 889,0	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1]			
Eget kapital per aktie, kr	28,9	32,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,6	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	-3,5	3,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,4	1,6	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	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

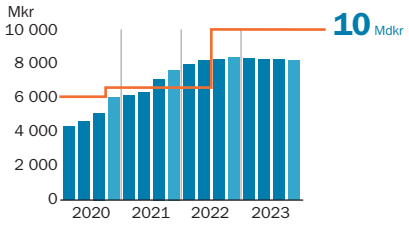
	Hänvisning	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 271,2	8 431,7
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före skatt, Mkr	RR	-387,0	387,9
Återläggning av finansiella kostnader, Mkr	RR	180,2	108,0
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	523,4	-233,9
Justerat resultat före skatt, Mkr		*316,6*	*262,0*
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	2,4
Avkastning på eget kapital, %			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	-337,7	289,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 992,4	3 010,4
Avkastning på eget kapital, %		-11,3	9,6
Soliditet, %			
Eget kapital, Mkr	BR	2 823,5	3 161,2
Balansomslutning, Mkr	BR	8 535,9	8 889,0
Soliditet, %		33,1	35,6
Belåningsgrad netto, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 160,4	5 125,4
Likvida medel	BR	-125,9	-173,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 271,2	8 431,7
Belåningsgrad netto, %		60,9	58,7

	Hänvisning	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Belåningsgrad, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 160,4	5 125,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 271,2	8 431,7
Belåningsgrad, %		62,4	60,8
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt, Mkr	RR	-387,0	387,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	176,4	107,0
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	143,2	-218,3
Genomsnitt av IB och UB balans-omslutning, Mkr	BR	8 712,5	8 382,1
Avkastning på totalt kapital, %		-0,8	3,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr			
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	135,0	156,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,38	1,60
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
Eget kapital, Mkr	BR	2 823,5	3 161,2
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-13,2	-13,8
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-76,1	-219,4
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	349,2	399,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*3 083,4*	*3 327,6*
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		31,6	34,1

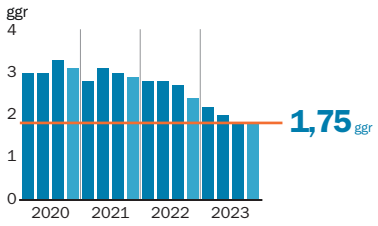
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

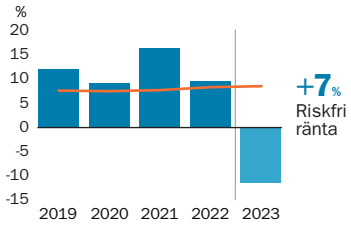
Fastighetsportföljens utveckling



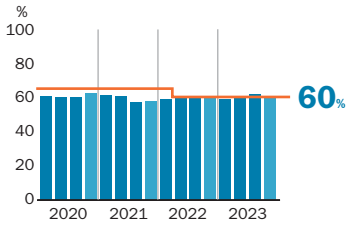
Räntetäckningsgrad



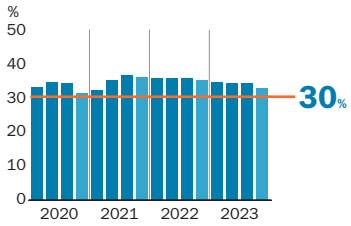
Avkastning på eget kapital



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 27 februari 2024

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.

Cykelskrapan – framtidens boende i centrala Lund

Brinova bygger ett fastighetsbestånd för långsiktigt ägande med egen förvaltning. Det är också en uttalad ambition att växa genom egen projektutveckling av såväl befintliga fastigheter och nya projekt. Bostäder är över tid det absolut mest stabila tillgångsslaget med mycket låga vakansrisker, stor efterfrågan och över tid inflations-justering. När produktionen av nya bostäder som nu kraftigt avtar kommer värdet av befintliga bostäder att öka. Just nu utvecklar Brinova ett helt nytt hyresrättsbestånd i centrala Lund, nära den vackra stadsparken. Ett attraktivt boendekoncept där tidigare kontorslokaler omvandlas till moderna bostäder.

126
hyresrätter i centrala Lund fördelat på 4 078 kvm, varav 80 hyresrätter är studentlägenheter och 46 är vanliga hyreslägenheter

Sandryggen 1, Lund
Ombyggnad pågår med konvertering av kontorslokaler till 126 hyresbostäder, varav 80 studentbostäder på cykelvänligt cityläge med närhet till Lunds stadspark och Lunds centralstation. Cykelskrapan – ett boende-koncept med bilfritt boende där hyresgästerna får tillgång till både bil- och cykelpool.

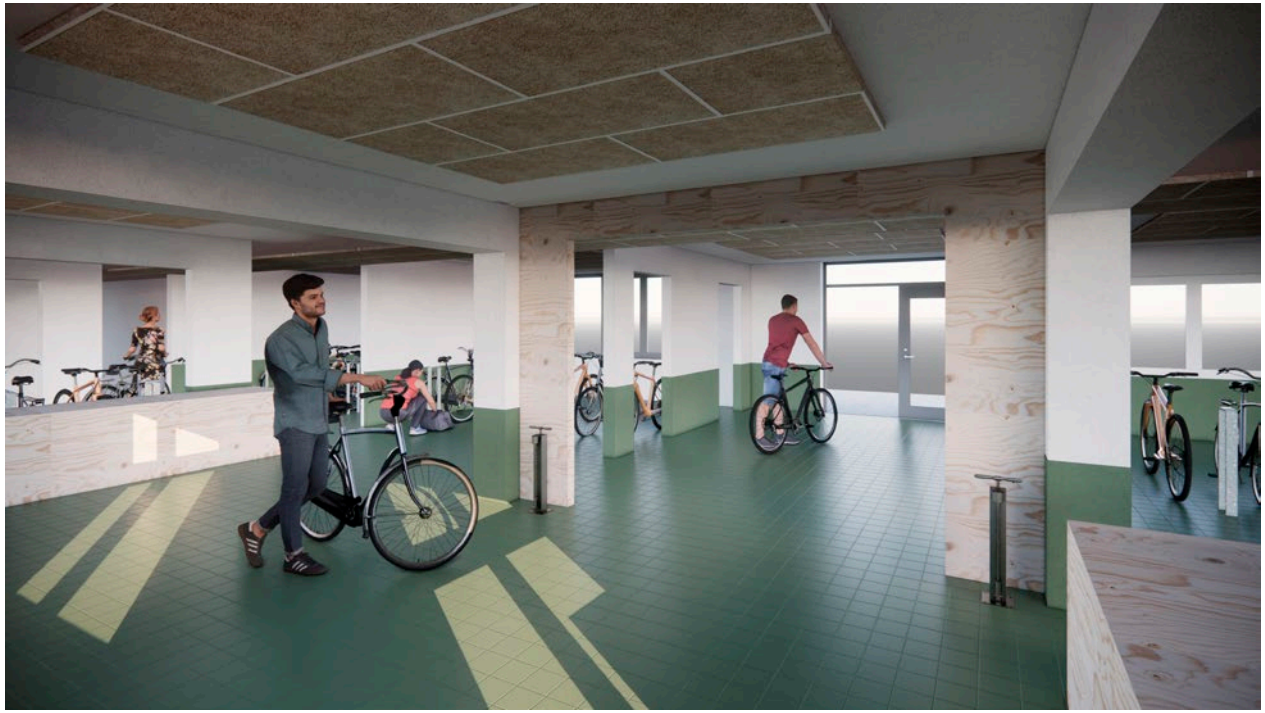
Under 2020 förvärvade Brinova fastigheten Sandryggen 1, i folkmun kallad ”Skatteskrapan”, som med sina totalt 5 300 kvm uthyrningsbar yta fram tills nu varit en kontorsfastighet.

Brinova har sedan förvärvet arbetat med en plan för att konvertera hela fastigheten till hyresbostäder och under 2022 erhölls bygglov för detta. ”Skatteskrapan” blir ”Cykelskrapan”. Ett boendekoncept med bilfritt boende, där hyresgästerna får tillgång till både bil- och cykelpool. Med mindre än en kilometer till Lunds stadspark, och mindre än två kilometer till Lunds central-station, är det här ett riktigt cykelvänligt cityläge!

Fastigheten kommer att bestå av totalt 126 hyresrätter fördelat på 4 078 kvm, varav 80 hyresrätter är studentlägenheter och 46 är vanliga hyreslägen-heter. Huset kommer ha högt fokus på framtidens transportsätt, och därför ha stor källare med trygg förvaring av både ägodelar och cyklar.

Samtliga lägenheter har inretts med varsamma byggmaterial och med modern utrustning. Fokus ligger också på energieffektivitet med bland annat solcellsanläggning på taket.

Byggstart för konverteringen av fastigheten var i juli 2023 och inflyttning är beräknad i slutet av 2024.



Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

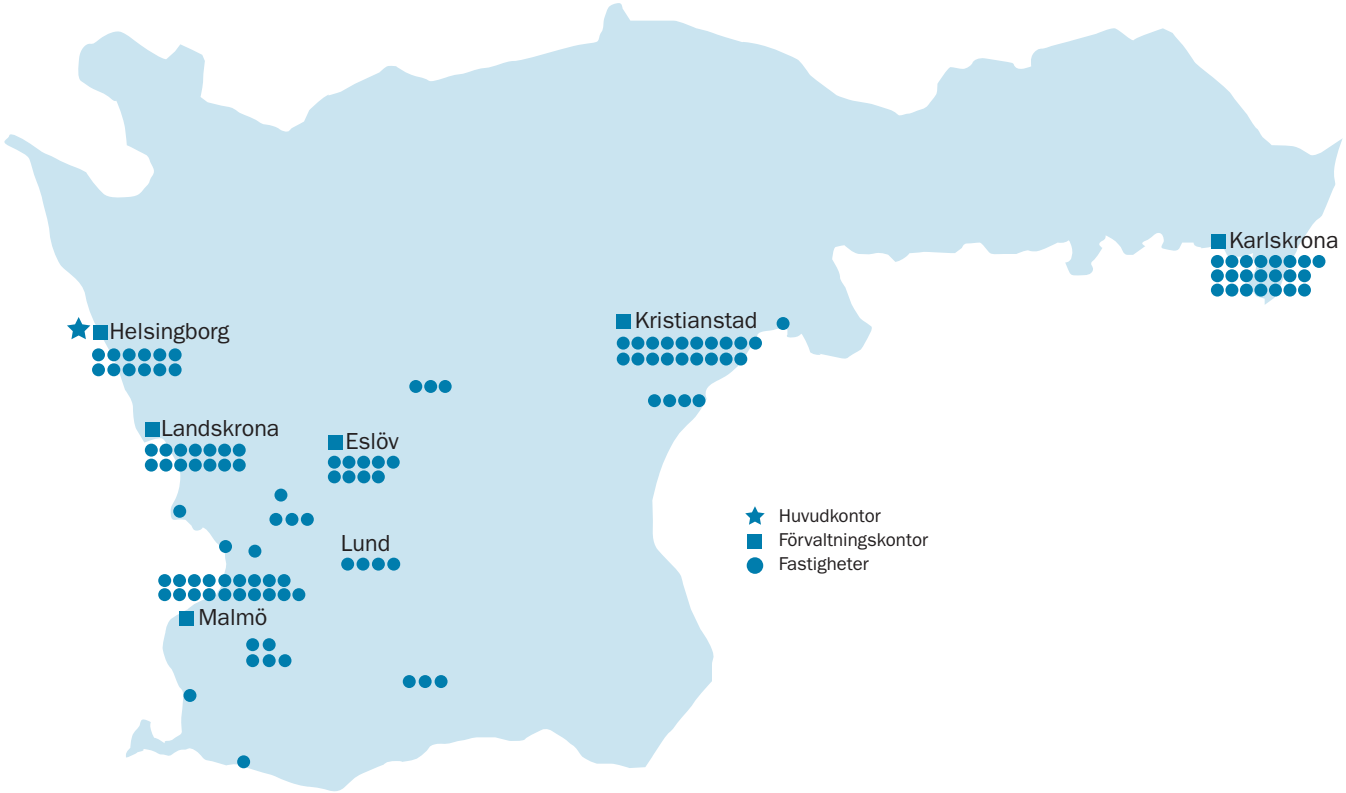
Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 346 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

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 27 februari 2024.

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