

# Förvärvsavtal med K-Fastigheter kommer dubblera Brinovas verksamhet

Q4  
2024



## **Sandryggen 1, Lund**

Brinova har omvandlat den tidigare kontorsfastigheten "Skatteskrapan" till Cykelskrapan – ett mobilitetshus med 126 hyresrätter, varav 72 studentbostäder och 54 hyreslägenheter. Fastigheten erbjuder ett bilfritt boendekoncept med cykel- och bilpool samt generösa cykelparkerings- och serviceytor. Fastigheten är fullt uthyrd och Inflyttning påbörjades under januari 2025.

# Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

## Januari–december

Hysesintäkterna ökade med 6 procent som en effekt av främst hyreshöjningar och nyuthyrningar. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 4 procent.

Förvaltningsresultatet ökade även det med 12 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6,2 Mkr (-378,8) och värdeförändringar på derivat till -39,5 Mkr (-143,2). Resultatet uppgick till 46,0 Mkr (-337,7) motsvarande ett resultat per aktie om 0,47 kronor (-3,46).

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinova har tecknat avtal om förvärv av fastigheter från K-Fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Tillträdet förväntas ske den 1 april 2025. Läs mer på sidan 23.
- Ett tioårigt hyresavtal är tecknat i fastigheten Kristianstad, Sjöhem 4, om cirka 800 kvm med inflyttning 1 mars 2025.
- Affärsplanen för perioden 2022–2024 är nu avslutad varvid en ny affärsplan har antagits för perioden 2025–2027, som med anledning av affären med K-Fastigheter kommer revideras under år 2025. Uppföljning av de finansiella målen i affärsplanen med avslut sista december 2024 redovisas på sidan 21 och hållbarhetsmålen på sidan 16. En mer utförlig beskrivning kommer att finnas i årsredovisningen för 2024 som publiceras vecka 13, 2025.

## Händelser efter årets utgång

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2024.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Fastighetsvärde

**8 540 Mkr**

Fastighetsvärde/kvm

**24 240 kr**

Uthyrbar yta

**352 tkvm**

Hyresvärde

**591 Mkr**

Ekonomisk uthyrningsgrad

**96 %**

### Koncernen i siffror

	2024 okt–dec	2023 okt–dec	Föränd- ring, %	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Föränd- ring, %
Hysesintäkter, Mkr	138,8	128,1	8	545,4	513,4	6
Driftsöverskott, Mkr	87,2	79,0	10	353,6	338,8	4
Överskottsgrad, %	62,8	61,7		64,8	66,0	
Förvaltningsresultat, Mkr	37,5	24,7	51	150,8	135,0	12
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,38	0,25	52	1,54	1,38	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38,5	25,7	50	154,5	134,2	15
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-35,2	-56,9		-6,2	-378,8	
Värdeförändringar derivat, Mkr	39,6	-129,4		-39,5	-143,2	
Periodens resultat, Mkr	22,8	-138,3	116	46,0	-337,7	-114
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,23	-1,42	116	0,47	-3,46	-114
Eget kapital per aktie, kr	29,37	28,90	2	29,37	28,90	2
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,90	31,56	4	32,90	31,56	4
Fastighetsvärde, Mkr	8 539,8	8 271,2	3	8 539,8	8 271,2	3
Uthyrbar yta, tkvm	352,3	345,5	2	352,3	345,5	2
Hyresvärde, Mkr	590,9	545,9	8	590,9	545,9	8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,5		95,6	95,5	



### 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 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

# Förvärvsavtal med K-Fastigheter kommer dubblera Brinovas verksamhet

Avslutningen av verksamhetsåret 2024 präglades till avgörande del av det strategiska förvärvsavtal som Brinova i december slöt med K-Fastigheter. I ett slag mer än dubblas Brinovas verksamhet och förvärvet ger stordriftsfördelar och en stark position som långsiktigt kommer att gynna Brinovas samtliga intressenter. Brinovas verksamhet under det fjärde kvartalet fortsatte att utvecklas starkt. Samtliga nyckeltal stärktes under kvartalet och för helåret i jämförelse med samma perioder 2023.

## Brinova förvärvar K-Fastigheters bestånd i Sydsverige och Danmark

I början av december ingick Brinova Fastigheter AB och K-Fast Holding AB ett avtal där Brinova förvärvade K-Fastigheters fastigheter i Skåne, Småland och Danmark med ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 miljarder. Tillträde förväntas efter genomförda villkor genomföras den 1 april 2025 (förvärvet beskrivs på sidan 23).

K-Fastigheter och Brinova har i hög utsträckning fastigheter på samma geografiska orter i södra Sverige, exempelvis i Helsingborg, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Malmö och Åhus. Genom det kombinerade fastighetsbeståndet kommer Brinova bli ett av södra Sveriges största noterade fastighetsbolag med fokus på främst bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Brinova blir genom förvärvet signifikant större sett till bland annat antal aktier, fastighetsvärde, substansvärde, hyresintäkter och förvaltningsresultat.

Förvärvet har stort strategiskt värde för oss i Brinova. Det är en högklassig portfölj där 76 procent av de förvärvade fastigheterna är uppförda efter år 2015. Stordriftsfördelarna inom det nya samlade beståndet är tydliga och vi får ett starkt fokus på fastigheter som ger stabil avkastning och säkra kassaflöden. Koncentrationen av beståndet till ett antal strategiska städer i södra Sverige som har en positiv utveckling ger en stark position. Vi är samtidigt glada att få in K-Fastigheter som en kompetent ägare i Brinova och i förlängningen efter sakutdelning en bredare ägarbas.

## Ökat fokus på boende, samma starka affärsmodell

Brinovas profil kommer med förvärvet att än tydligare fokusera på boende. De båda fastighetsbestånden har närmare 65 procent bostadsfastigheter. Om Brinovas stora andel äldreboende, trygghetsboenden och LSS-boenden inom segmentet samhällsfastigheter adderas, blir fokuset än tydligare.

Brinovas framgångsrika affärsmodell kommer däremot inte att förändras. Vi kommer fortsatt stå för en förstklassig lokal förvaltning med egen kunnig personal. Vi kommer fortsatt att förfina vårt bestånd och skapa tillväxt genom en egen professionell projektutveckling. Det är så vi förfinar vårt värde. Det är så vi skapar hållbar lönsamhet.

Långsiktigt, efter en genomtänkt integrering, kommer vår nya volym att ge oss en än mer kostnadseffektiv förvaltning och vi kommer att få bättre förutsättningar att utvecklas och växa.

## Stark avslutning på 2024, viktiga inflyttningar

När vi summerar verksamhetsåret 2024 kan vi leverera ett starkt resultat med tydliga förbättringar jämfört med 2023. Vi förbättrar alla viktiga nyckeltal för både det fjärde kvartalet och året som helhet och vår tillväxt har fortsatt.

Vårt förvärv i höstas av ett äldreboende i Malmö med 72 lägenheter är nu helt integrerat.

Under fjärde kvartalet har vi också haft inflyttning i 34 lägenheter i vårt projekt i Oxie. Samtliga lägenheter är fullt uthyrd och den tillhörande livsmedelsbutiken lämnades över till hyresgästen den 3 februari.

Strategiskt förvärvs-  
avtal med K-fast

Viktiga inflyttningar  
2024/2025

Fullt fokus på  
integrering 2025



Vårt stora konverteringsprojekt i Lund, Sandryggen 1, är också fullt uthyrt. Under januari 2025 påbörjades inflyttning i 72 studentlägenheter medans de 54 hyreslägenheterna hade inflyttning i början av februari.

En för oss spännande inflyttning sker den 1 april 2025 avseende den första etappen av den bostadsfastighet i Köpenhamn som tillhör den del av K-Fastigheter förvärvet som vi tillträder samma dag.

## Ett nytt verksamhetsår. Ett nytt Brinova.

Vi börjar verksamhetsåret 2025 med en rad nya förutsättningar.

Under hösten 2024 antogs vår nya affärsplan för åren 2025–2027. Med förvärvet av K-Fastigheters sydliga bestånd kommer vi att behöva justera planen och en reviderad plan kommer att antas under sommaren. Basen är dock orubbad. Med vårt fokus på hållbarhet och med våra väl definierade nyckeltal som styr hur vi arbetar.

Successivt under 2024 har förutsättningarna i vår sektor ljusnat något. Det finns också signaler om att faktorer som konjunktur, inflation, ränteläge och arbetslöshet fortsatt kan komma att förbättras. Samtidigt ger flertalet geopolitiska händelser oss anledning att vara vaksamma, flexibla och redo för olika scenarier.

En lyckosam integrering av K-Fastigheters sydliga bestånd i Brinova kommer att vara 2025 års största uppgift där synergier och effektivisering skall matchas med Brinovas starka affärsmodell.

Med en betydligt starkt fastighetsportfölj, en kompetent organisation och en stark affärsmodell har vi alla förutsättningar att skapa långsiktigt starka värden för våra intressenter och fortsätta utvecklas och växa.

Helsingborg, 14 februari 2025

Per Johansson, VD

# Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till december 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	138,8	128,1	545,4	513,4
Övriga intäkter <sup>2)</sup>	0,8	0,7	2,1	8,1
Fastighetskostnader	-52,4	-49,8	-193,9	-182,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>87,2</b>	<b>79,0</b>	<b>353,6</b>	<b>338,8</b>
Central administration	-5,3	-6,4	-26,3	-27,4
Finansiella intäkter	0,2	1,1	1,9	3,8
Finansiella kostnader	-44,6	-49,0	-178,4	-180,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>37,5</b>	<b>24,7</b>	<b>150,8</b>	<b>135,0</b>
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar <sup>3)</sup>	0,0	0,0	-10,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-2,9	0,1	-4,1	1,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-32,3	-57,0	-2,1	-380,2
Värdeförändringar derivat	39,6	-129,4	-39,5	-143,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>41,9</b>	<b>-161,6</b>	<b>95,0</b>	<b>-387,0</b>
Aktuell skatt	-3,7	0,0	-3,7	-0,5
Uppskjuten skatt	-15,4	23,3	-45,3	49,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>22,8</b>	<b>-138,3</b>	<b>46,0</b>	<b>-337,7</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	22,8	-138,3	46,0	-337,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,2	-1,4	0,5	-3,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7

Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

<sup>1)</sup> Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2024 utgör 23,2 Mkr (21,8) serviceintäkter.

<sup>2)</sup> Av övriga intäkter för perioden januari till december 2023 utgör 6,7 Mkr elstöd.

<sup>3)</sup> Realiserade långfristiga fordringar avser handpenning som skrivs ner vid ej fullföljt tillträde.

## Hyresintäkter

I det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 8 procent till 138,8 Mkr (128,1). För helåret uppgick hyresintäkterna till 545,4 Mkr (513,4). Ökningen är primärt en effekt av hyreshöjningar, nyuthyrningar, förvärv och färdigställda projekt. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 554,6 Mkr (511,8) utgörs 61 procent (61) av hyror som är kopplade till indexering och resterande 39 procent (39) utgörs av hyror på bostäder där höjning sker efter årlig förhandling.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 52,4 Mkr (49,8). För helåret uppgick fastighetskostnaderna till 193,9 Mkr (182,7).

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 87,2 Mkr (79,0), och för helåret ökade driftsöverskottet till 353,6 Mkr (338,8) vilket ger en överskottsgrad för året om 64,8 procent (66,0).

Brinova har kunnig 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

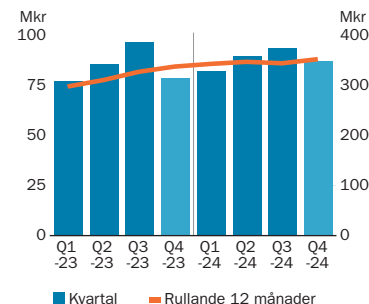
Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 37,5 Mkr (24,7). Förvaltningsresultatet för perioden förbättrades med 51 procent framför allt på grund av minskade finansiella kostnader. För helåret ökade förvaltningsresultatet med 12 procent till 150,8 Mkr (135,0).

## Finansnetto

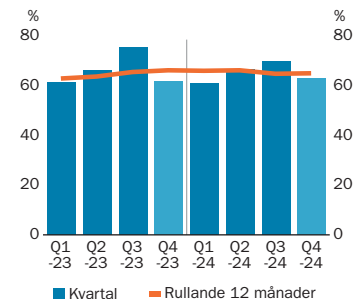
Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -44,4 Mkr (-47,9) och för helåret till -176,5 Mkr (-176,4). Den betalda genomsnittsräntan för året uppgick till 3,4 procent (3,5).

För mer information, se sidan 7.

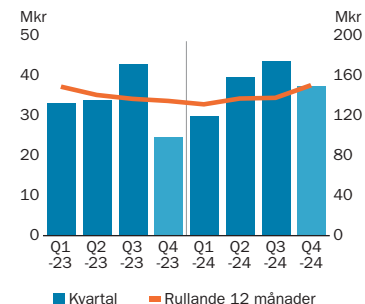
## Driftsöverskott



## Överskottsgrad



## Förvaltningsresultat



**Värdeförändringar**

Det första kvartalet belastades med en post av engångskaraktär avseende en realiserad värdeförändring på långfristiga fordringar som avsåg en tidigare erlagd handpenning som skrivits ner på grund av ej fullföljt tillträde av fastigheten Varmröken 1 i Kävlinge.

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgick till -32,3 Mkr (-57,0) och för helåret till -2,1 Mkr (-380,2). I det fjärde kvartalet har ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivatet för det fjärde kvartalet uppgick till 39,6 Mkr (-129,4) och för helåret till -39,5 Mkr (-143,2).

Läs mer på sidan 7.

**Skatt**

Det fjärde kvartalets skatt uppgick till -19,1 Mkr (23,3) och för helåret till -49,0 Mkr (49,3), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplad till förvaltningsfastigheter.

**Årets resultat**

Det fjärde kvartalets totalresultat uppgick till 22,8 Mkr (-138,3) och för helåret till 46,0 Mkr (-337,7).

**Närstående**

Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om cirka 1,1 Mkr. Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett med olika motparter till mindre belopp och summerar för året till 1,2 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Under fjärde kvartalet har Brinova frånträtt en byggrätt i Lund till K-Fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 36 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	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter <sup>1)</sup>	351,4	337,9	194,0	181,8	2,1	1,8	547,5	521,5
Driftsöverskott	223,9	215,0	127,6	122,0	2,1	1,8	353,6	338,8
Förvaltningsresultat	44,2	32,2	38,1	45,0	68,5	57,8	150,8	135,0
Värdeförändringar fastigheter	-13,8	-322,1	7,6	-56,7	0,0	0,0	-6,2	-378,8
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-39,5	-143,2	-39,5	-143,2
Resultat före skatt	30,4	-289,9	45,7	-11,7	18,9	-85,4	95,0	-387,0
Fastighetsvärde	5 824,6	5 596,3	2 715,2	2 674,9	-	-	8 539,8	8 271,2
Årets fastighetsförsäljningar	-42,7	-180,0	0,0	-7,6	-	-	-42,7	-187,6
Årets fastighetsförvärv	113,0	110,9	0,0	16,9	-	-	113,0	127,8
Övriga investeringar i fastigheter	167,5	155,4	32,9	124,5	-	-	200,4	279,9

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

**Kvartalsöversikt**

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	138,8	135,4	135,3	135,9	128,1	128,7	130,0	126,6
Driftsöverskott, Mkr	87,2	93,9	89,9	82,6	79,0	96,8	85,7	77,3
Överskottsgrad, %	62,8	69,4	66,4	60,8	61,7	75,2	65,9	61,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,4	95,8	95,8	95,5	95,8	95,9	94,9
Förvaltningsresultat, Mkr	37,5	43,6	39,8	29,9	24,7	43,0	34,0	33,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,38	0,45	0,41	0,31	0,25	0,44	0,35	0,34
Periodens resultat, Mkr	22,8	-20,6	14,8	29,0	-138,3	-44,2	-75,0	-80,2
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-35,2	11,6	17,2	0,2	-56,9	-83,8	-139,7	-98,4
Värdeförändringar derivat, Mkr	39,6	-74,6	-30,5	26,0	-129,4	-3,8	15,2	-25,2
Avkastning på eget kapital, %	1,6	-0,7	0,5	1,0	-4,8	-1,5	-2,4	-2,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	1,2	1,1	0,8	0,2	0,0	-0,7	-0,3
Soliditet, %	33,1	33,1	33,3	33,3	33,1	34,5	34,5	35,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,23	-0,21	0,15	0,30	-1,42	-0,45	-0,77	-0,82
Eget kapital per aktie, kr	29,37	29,13	29,34	29,19	28,90	30,31	30,77	31,53
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,90	32,46	32,32	31,76	31,56	31,89	32,31	33,40

# Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till december 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

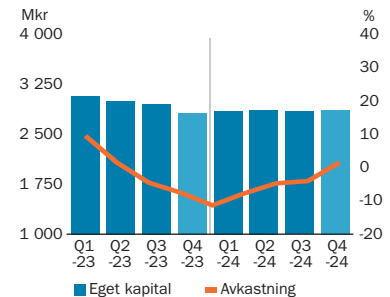
## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	8 539,8	8 271,2 <sup>1)</sup>
Rörelsefastigheter	0,0	0,0 <sup>1)</sup>
Inventarier	1,1	1,6
Nyttjanderättstillgångar	3,8	3,9
Uppskjuten skattefordran <sup>2)</sup>	0,0	13,2
Derivatinstrument	52,9	76,1
Andra långfristiga fordringar	2,0	11,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 599,6</b>	<b>8 377,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	31,4	32,3
Derivatinstrument	9,5	0,0
Likvida medel	31,0	125,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>71,9</b>	<b>158,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 671,5</b>	<b>8 535,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 869,5	2 823,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,9	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 870,4</b>	<b>2 823,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	381,2	349,2
Skulder till kreditinstitut	1 989,9	3 892,0
Derivatinstrument	25,8	0,0
Leasingskulder	29,7	29,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 426,6</b>	<b>4 270,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 237,0	1 268,4
Leasingskulder	2,5	2,7
Övriga kortfristiga skulder	135,0	170,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 374,5</b>	<b>1 442,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 671,5</b>	<b>8 535,9</b>

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid årets utgång till 2 870,4 Mkr, jämfört med 2 823,5 Mkr vid årets ingång, eller 29,4 kr per aktie (28,9). Soliditeten uppgick till 33,1 procent (33,1) vid årets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 31,0 Mkr (125,9).

## Eget kapital och avkastning<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Beräknat på rullande tolv månaders period.

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>2 823,5</b>	<b>3 161,2</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>2 823,5</b>	<b>3 161,2</b>
Periodens resultat och totalresultat	46,0	-337,7
Transaktioner med ägare	0,0	0,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>2 869,5</b>	<b>2 823,5</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Periodens resultat och totalresultat	0,0	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,9	0,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>2 870,4</b>	<b>2 823,5</b>

<sup>1)</sup> Fastigheten där Brinova har sitt huvudkontor omklassificerades till rörelsefastighet i Q1 2023. Då Brinova under Q3 2023 avsevärt reducerat nyttjandet av ytor för eget bruk omklassificerades fastigheten åter till förvaltningsfastighet.

<sup>2)</sup> Från och med Q3 2024 nettoredovisas samtliga uppskjutna skatter mot samma motpart.

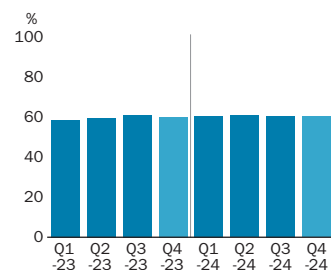
### Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid årets utgång uppgick till 5 226,9 Mkr, jämfört med 5 160,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju nordiska banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (1,7). Av den totala skulden är 62 procent (25) kortfristig. Under det fjärde kvartalet har cirka 260 Mkr refinansierats med en löptid om 3 år. 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 årets utgång uppgick till 60,8 procent (60,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (1,8). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid årets utgång uppgick till 3,3 procent (3,6). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgår säkringsgraden till 73,7 procent (71,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

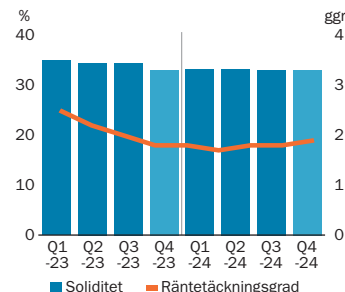
Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgår till 39,6 Mkr (-129,4) och för helåret till -39,5 Mkr (-143,2) vilket innebär att övervärdet uppgick till 36,6 Mkr (76,1). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årets ingång har inneburit ytterligare 90,9 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2023 års årsredovisning.

### Belåningsgrad netto



### Soliditet och räntetäckningsgrad



### Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	3 337	3 237	100
1–2	656	656	0
2–3	1 334	1 334	0
<b>Totalt</b>	<b>5 327</b>	<b>5 227</b>	<b>100</b>

### Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
<1	2 327	5,6	44
1–2	150	0,8	3
2–3	300	0,9	6
3–4	700	2,3	13
4–5	300	1,7	6
5–6	400	1,4	8
6–7	700	1,4	13
8–9	350	2,8	7
<b>Totalt</b>	<b>5 227</b>	<b>3,4</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 4,3 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

### Räntesäkringar via ränteswap

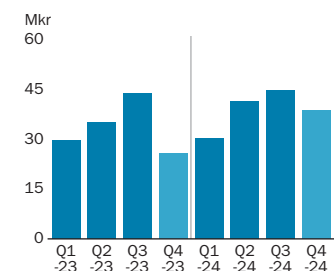
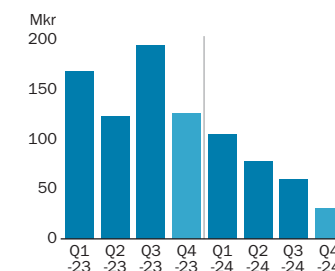
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2022	2025	0,3	750,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2021	2029	0,8	100,0
2024	2029	2,1	200,0
2020	2030	0,0	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2025	2031	2,5	250,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
<b>Totalt</b>			<b>3 850,0</b>

**Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag**

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	95,0	-387,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	59,9	525,9
Betald skatt	-0,4	-4,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>154,5</b>	<b>134,2</b>
Förändring av rörelsefordringar	0,1	-1,1
Förändring av rörelseskulder	-58,7	3,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>95,9</b>	<b>136,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-82,7	-7,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	28,0	9,6
Investering i förvaltningsfastigheter	-200,4	-279,9
Förvärv av inventarier	-0,3	-0,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-255,4</b>	<b>-278,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,9	0,0
Upptagna lån	1 203,3	1 356,3
Leasingskulder	-2,8	-2,8
Amortering av låneskulder	-1 136,8	-1 259,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>64,6</b>	<b>93,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-94,9</b>	<b>-47,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>125,9</b>	<b>173,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>31,0</b>	<b>125,9</b>

**Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till december uppgick till 154,5 Mkr (134,2). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -200,4 Mkr (-279,9).

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet****Likvida medel vid periodens slut****Bajonetten 3, Kristianstad**

Fastighet som omfattar tre huskroppar med totalt 94 hyreslägenheter i varierande storlekar samt en livsmedelsbutik. Centrumnära läge med stads- och regionbuss strax utanför och ett par minuters gångavstånd till tågstation.



# Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Nettoomsättning	69,3	67,6
Rörelsens kostnader	-84,7	-96,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15,4</b>	<b>-28,7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernbolag	6,0	10,7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	94,3	85,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-58,8	-56,4
Värdeförändringar derivat	-4,5	-68,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>21,6</b>	<b>-57,2</b>
Bokslutsdispositioner	28,5	34,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>50,1</b>	<b>-22,6</b>
Skatt på periodens resultat	-6,1	6,9
<b>Periodens resultat och periodens totalresultat</b>	<b>44,0</b>	<b>-15,7</b>

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	101,4	102,7
Materiella anläggningstillgångar	1,1	1,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 105,3	985,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 207,8</b>	<b>1 089,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på koncernföretag	1 915,0	1 888,3
Kortfristiga fordringar	17,0	15,1
Kassa och bank	22,0	102,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 954,0</b>	<b>2 005,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 161,8</b>	<b>3 095,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Bundet eget kapital	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 749,9	1 705,9
	<b>2 140,8</b>	<b>2 096,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	118,3	120,3
Övriga långfristiga skulder	25,8	16,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>144,1</b>	<b>136,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2,0	1,8
Skulder till koncernföretag	853,5	837,0
Övriga kortfristiga skulder	21,4	23,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>876,9</b>	<b>862,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 161,8</b>	<b>3 095,4</b>

# Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till december 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 539,8 Mkr (8 271,2) vid årets utgång. Detta är en ökning med 268,6 Mkr (-160,5) för helåret. Ökningen består främst av investeringar i pågående och avslutade projekt i Lund, Malmö och Bromölla och förvärv av en samhällsfastighet i Malmö.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 124 fastigheter (124) med en total uthyrningsbar yta om 352 tkvm (346). Det totala hyresvärdet för beståndet vid årets utgång uppgick till 590,9 Mkr (545,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 554,6 Mkr (511,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96).

## 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 treårsperiod 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 hyresavtalets 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 marknadsöverlåtelse för fastigheter som anses vara jämförbara.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader samt eventuellt nedskrivningsbehov. Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid årets utgång avseende samhällsfastigheter om 5,8 procent (5,7), bostadsfastigheter 4,7 procent (4,6) samt kommersiella fastigheter 6,1 procent (6,2). Till följd av viss omklassificering mellan samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i det första kvartalet har jämförelsesiffrorna justerats.

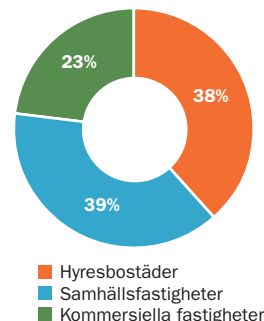
I värderingarna har följande indata använts: Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,0 procent 2025 och därefter 2,0 procent årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10–25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50–100 procent av KPI eller en fast uppräkningsom 2–3 procent årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 4,5 procent för 2024 till 2025, 3 procent för 2025 till 2026 och därefter 2 procent årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100 procent av KPI.

Vid värdering av byggrätter tillämpas ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 60,0 Mkr (99,5) avseende byggrätter. Under 2024 har en byggrätt i Lund sålts för 36 Mkr, vilket motsvarade bokfört värde.

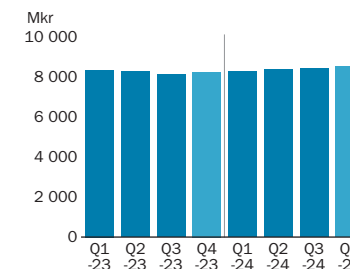
Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2023.

## Kontrakterad hyra



## Fastighetsbestånd



## Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	78	5 825	388	363	96	229
Öst	46	2 715	203	192	95	123
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>8 540</b>	<b>591</b>	<b>555</b>	<b>96</b>	<b>352</b>

## Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 271,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	113,0
Fastighetsförsäljningar	-42,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	200,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-2,1
<b>Summa</b>	<b>8 539,8</b>

### 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 förvärderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

#### Känslighetsanalys

	Förändring	Värde- påverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5%	238,8/-238,8
Driftskostnader	+/- 5%	-131,4/131,4
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%- enheter	-366,5/392,1

### Vakansanalys

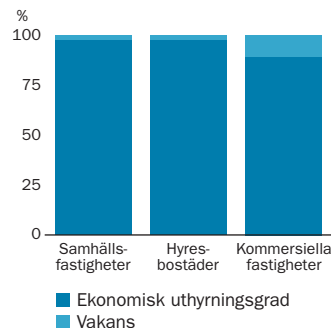
Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 19 500 kvm vakant yta, exkluderat för projektytor. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Hyresbostäderna är fullt uthyrd och innehåller endast kortare planerade vakansperioder där lägenheter är outhyrd med anledning av renovering vilket oftast också resulterar i en ökad hyra. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt.

I beståndet finns cirka 6 000 kvm projektytor som är tomställda och där det pågår konverteringar till cirka 130 nya bostäder. Den genomsnittliga vakanshyran för de kommersiella ytorna är 1 122 kr/kvm.

#### Rosmarinen 34, Helsingborg

Brinova äger sex hus i attraktiva Mariastaden, med totalt 77 moderna hyreslägenheter fördelat på 2–4 rum och kök. Bostäderna omges av en gemensam gård och ligger nära Pålssjö skogs naturreservat med motionsspår och utegym. I närheten finns även kollektivtrafik, skola, vårdcentral, mataffär, gym, restauranger och biltvätt.

### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Tillträdade förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Ögonstenen 2	Malmö	Samhällsfastighet	2024-10-01	4 354	115	9
<b>Summa</b>				<b>4 354</b>	<b>115</b>	<b>9</b>

### Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Yran 3	Malmö	Vårdboende	2024-03-22	363	5	0
Sandryggen 4	Malmö	Mark	2024-11-29	0	36	0
<b>Summa</b>				<b>363</b>	<b>41</b>	<b>0</b>



# Bostadsfastigheter

Med cirka 143 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 38 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt används kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de närliggande större städerna och kosta så att en inkomsttagare med en genomsnittlig inkomst har ekonomisk möjlighet 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	Hyresvärde hyra/kvm
1 rok	9	1 675
2 rok	79	1 645
3 rok	90	1 502
4 rok	27	1 374
5 rok	3	1 185
6 rok	1	884
Blockförhyring	9	1 651
<b>Summa</b>	<b>218</b>	<b>1 532</b>

**1 532 kr**  
Genomsnittlig  
hyra/kvm

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

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisiker, stor efterfrågan och där hyrorna inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 532 kr/kvm efter den årliga uppräknigen som i genomsnitt blev 5,0 procent i 2024 års hyresförhandling.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för alla typer av boendekategorier. 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.

### Kamomillen 2, Åhus

Täppets bostadsområde i Åhus omfattar 48 effektiva hyresrätter i tvåplanshus, med balkonger och uteplatser. Det attraktiva läget nära hav, service och kommunikationer gör området till en eftertraktad boendemiljö.

**38%** Bostadsfastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra



# Samhällsfastigheter

## Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad till samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.



Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 117 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Hyresandelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade årshyra motsvarar 39 procent. Samhällsfastigheter definieras enligt ovan. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter för utbildning och barnomsorg, fritid, vård och anpassade bostäder.

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.

## Fem största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	24
Karlskrona Kommun	12	23
Malmö Stad	10	21
Landskrona Stad	7	14
Eslövs Kommun	9	14
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>96</b>

## Barsebäck 42:53, Kävlinge

I natursköna Barsebäck hyr Brinova ut en högkvalitativ skolbyggnad till en Montessoriskola för årskurs 0–9, med cirka 250 elever.

**39%** Samhällsfastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra

## Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Vård	36	65	1 823	30
Särskilt boende	32	65	2 055	30
Utbildning/barnomsorg	25	49	1 943	23
Anpassad samhällsservice	16	24	1 447	11
Friskvård	8	12	1 454	6
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>215</b>	<b>1 834</b>	<b>100</b>



# Kommersiella fastigheter

Den största delen av den kommersiella andelen av fastigheter är ett bestånd med offentliga kontor och bank. Det är ett bra komplement till det övriga beståndet. Offentliga kontor är kontor som brukas av skattefinansierad verksamhet och banker. Typiska hyresgäster är Försäkringskassan, Skatteverket, Arbetsförmedlingen och Transportstyrelsen.

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

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

Hyresandelen från kommersiella fastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 23 procent.

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



## Fem största hyresgästerna

Hyresgäst	Kontrakterad årshyra, Mkr
Sparbanken Skåne AB	22
Försäkringskassan	12
Trafikverket	7
Landskrona Stad	7
Johan Ahlberg Bil AB	6
<b>Summa</b>	<b>54</b>

## Typer av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad årshyra/kvm, kr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	25	2 034	100
Butik	22	1 307	93
Bank	18	2 492	100
Kontor	16	1 683	71
Garage/parkering	7	2 429	81
Restaurang/café	6	1 751	91
Livsmedel/apotek	5	1 653	93
Lager/förråd	1	272	45
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>1 686</b>	<b>89</b>

**23%** Kommersiella fastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra

### Mats Lavesen 3, Kristianstad

Fastighet i centrala Kristianstad med utmärkt läge. Byggnaden, uppförd 1969, omfattar nästan 5 000 kvm och inrymmer bland annat Sparbanken Skåne.



# Projektutveckling

Egen 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 egna projekt jämfört med avkastning vid förvärv är oftast 25–35 procent bättre.

Brinova har en projektorganisation och en egen lokal förvaltning med väl utarbetade processer som 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.

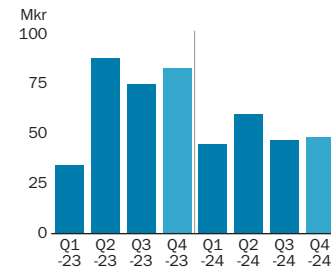
Under kvartalet färdigställdes 7 radhus i Billesholm med inflyttning i november 2024 och 34 hyreslägenheter i projektet Oxievång även med inflyttning i november 2024.

## Projektportföljen<sup>4)</sup>

### Större pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick vid årets utgång till 144 Mkr, varav 26 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten

### Genomförda investeringar

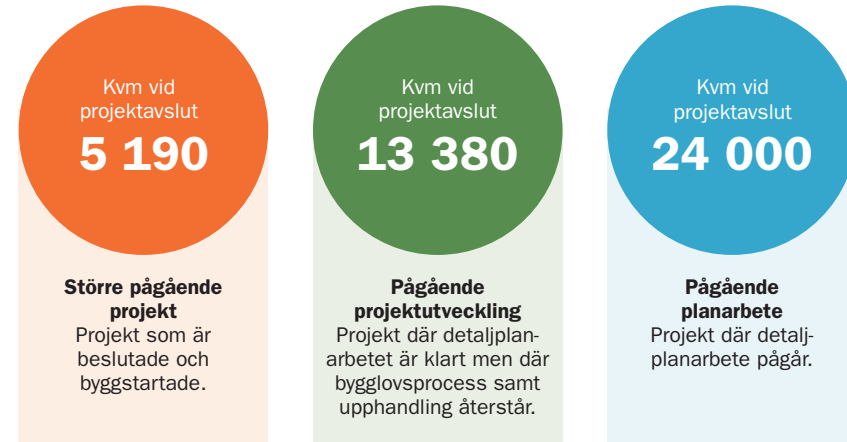


sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

De tre större pågående projekten är:

- Sista delen av nybyggnation i Malmö, Oxie avseende livsmedelsdelen.
- I centrala Lund pågår ett konverteringsprojekt om 126 lägenheter, där kontor blir attraktiva hyresbostäder.
- Vidare pågår konvertering av en del kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska vakanser i Brinovas kommersiella fastighetsbestånd.

<sup>4)</sup> 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.



### Färdigställda projekt 2024

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Trygghetsboende
Oxievång 7	Malmö	2 163	34	Bostäder
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder
<b>Summa</b>		<b>3 730</b>	<b>64</b>	

### Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Oxievång 7	Malmö	862	-	Livsmedelsbutik	Q1-2025
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q1-2025
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder	Q2-2025
<b>Summa</b>		<b>5 190</b>	<b>130</b>		

# Hållbarhetsarbetet

## Hållbarhetsarbetet

Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor.

Brinovas ramverk för hållbarhet, som är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål, har delats in i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Till varje fokusområde har knutits både kort- och långsiktiga mål. Läs mer i Brinovas Hållbarhetsrapport på [www.brinova.se](http://www.brinova.se).

## 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. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till jämställdhetsarbete, trygghetsfrågor och nollvisionen avseende arbetsplatsolyckor.

En ny affärsplan har antagits för perioden 2025–2027 med tydliga hållbarhetsmål, som med anledning av affären med K-fastigheter kommer revideras under 2025. Ett antal signifikanta

insatser har genomförts under den nu avslutade affärsplanen 2022–2024. Exempel på det är:

- All upphandlad el är ursprungsmärkt och kommer från förnybara källor – en standard som vi kommer att fortsätta upprätthålla.
- Under 2024 har vi producerat cirka 842 000 kWh el genom våra solcellsanläggningar, vilket motsvarar cirka 10 procent av vår totala elförbrukning. Vårt mål är att 25 procent av den el vi använder ska vara egenproducerad senast 2026.
- Genom vårt initiativ "Brinova Kompis" tar vi ansvar för att långsiktigt främja trivsel, samhörighet och trygghet i de lokalsamhällen där vi verkar. Programmet bidrar till förändring och värdefull utveckling genom gemensamma aktiviteter och nätverk, vilket skapar positiva effekter för både människor och samhälle. Under perioden 2022–2024 har "Brinova Kompis" betalat ut 141 270 kronor till olika aktiviteter och meningsfull sysselsättning i våra lokala miljöer.
- Under den gångna treårsperioden (2022–2024) har vi haft noll allvarliga arbetsplatsolyckor och inga rapporterade incidenter kopplade till diskriminering.
- Samtliga medarbetare och leverantörer har undertecknat vår uppförandekod.
- Genom våra energieffektiviserings- och solcellsprojekt har vi tagit viktiga steg mot att minimera fastigheternas totala koldioxidavtryck och nå netto-noll senast 2045.

Dessa och andra åtgärder utgör viktiga steg vi tagit för att bygga en hållbar framtid, både för oss som organisation och för de samhällen där vi verkar.

### Piggvaren 4, Eslöv

Brinova arbetar aktivt med att öka andelen egenproducerad förnybar el och har under 2024 sänkt sina köpta kilowatt-timmar med 30 procent jämfört med samma period 2022.

## 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<sub>2</sub>-avtrycket 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<sub>2</sub> till år 2045.
- Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.





# Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 december 2024 var 20,00 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 september 2024 som var 26,90 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 26 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 16 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 6 procent. Under det fjärde kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 26,90 kronor den 1 oktober och som lägst 19,15 kronor den 23 december. Per den 31 december 2024 hade Brinova 3 415 aktieägare (3 372) 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

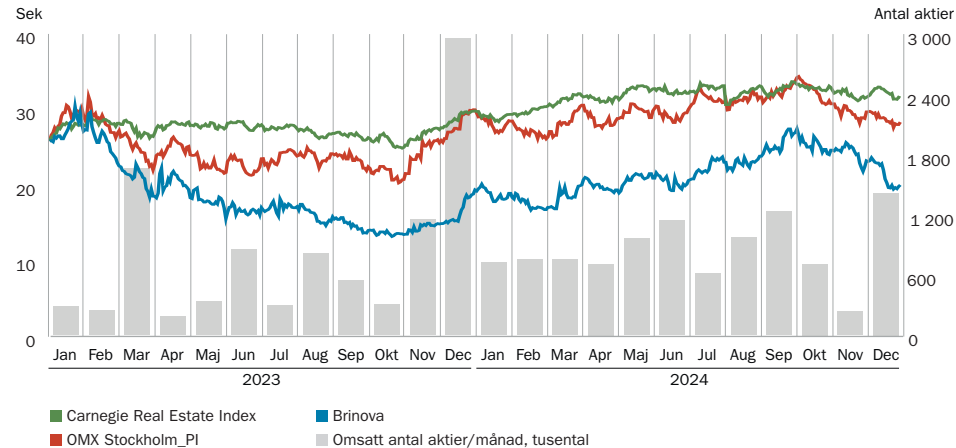
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför förslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2024. Brinova har haft, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter 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.

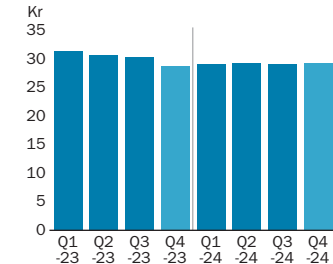
## Kursutveckling



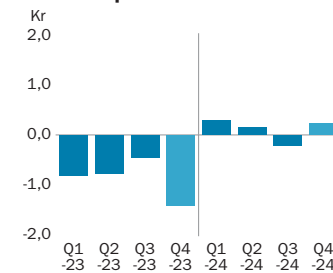
## Ägarstruktur 2024-12-31

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		4 907	5,0	1,8
SEB Investment Management AB		4 295	4,4	1,6
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 342	3,4	1,2
Verdipapirfondet Odin Eiendom		2 688	2,8	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 047	2,1	0,8
Lannebo Fonder		1 854	1,9	0,7
Övriga aktieägare		19 052	19,5	7,0
<b>Summa</b>	<b>19 200</b>	<b>78 515</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

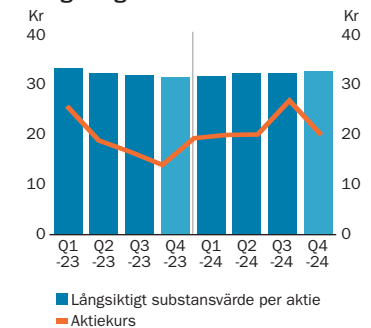
## Eget kapital per aktie



## Resultat per aktie



## Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



# Väsentliga händelser

## Kvartal 1

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2023.
- Brinova har beslutat att ej fullfölja planerat förvärv av bostadsprojektet Varmröken i Kävlinge då marknadsförutsättningarna förändrats sedan förvärvsavtalet som tecknades i augusti 2021. Detta resulterade i en realiserad förlust om 10,1 Mkr vilket hänförs till tidigare erlagd handpenning. Tillträde var planerat vid projektets färdigställande under det fjärde kvartalet 2024.
- Under det första kvartalet så har Brinova sålt av fastigheten Yran 3 i Malmö. Fastigheten såldes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 4,4 Mkr.



### Trollet 2, Växjö

Trollet 2 består av 156 moderna hyreslägenheter i sex suterrängbyggda punkthus. Här erbjuds ljusa bostäder om 2–3 rum och kök med öppen planlösning, stora hörnbalkonger eller uteplatser samt hög standard i kök och badrum. Fastigheten har tre miljöhus och 135 parkeringsplatser.

## Kvartal 2

- Vid årsstämman omvaldes sittande styrelse. Stämman biföll även styrelsens förslag om att ingen utdelning lämnas.
- Brinova har valt att ej genomföra ett förvärv av bostadsprojektet Lerkruset 4 i Helsingborg. Beslutet medför ingen ekonomisk påverkan.
- Under kvartalet har Brinova anställt en hållbarhetsansvarig som börjar under hösten.

## Kvartal 3

- Trygghetsboendet i Bromölla är färdigställt och inflyttning påbörjades i början av juli.
- Avtal om förvärv av samhällsfastigheten Malmö, Ögonstenen 2 tecknades. Fastigheten, som omfattar 72 moderna lägenheter för särskilt boende, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 1,15 Mkr. Tillträde skedde den 1 oktober 2024.

## Kvartal 4

- Brinova har tecknat avtal om förvärv av fastigheter från K-Fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Tillträdet förväntas ske den 1 april 2025. Läs mer på sidan 23.
- Ett tioårigt hyresavtal är tecknat i fastigheten Kristianstad, Sjöhem 4, om cirka 800 kvm med inflyttning 1 mars 2025.
- Affärsplanen för perioden 2022–2024 är nu avslutad varvid en ny affärsplan har antagits för perioden 2025–2027, som med anledning av affären med K-Fastigheter kommer revideras

under år 2025. Uppföljning av de finansiella målen i affärsplanen med avslut sista december 2024 redovisas på sidan 21 och hållbarhetsmålen på sidan 16. En mer utförlig beskrivning kommer att finnas i årsredovisningen för 2024 som publiceras vecka 13, 2025.

### Händelser efter årets utgång

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2024.



### Hällan 1, Hässleholm

Ett modernt punkthus med tio våningar med hiss och generösa balkonger i alla väderstreck. Ljusa, välplanerade lägenheter om 2–3 rum och kök, med hög standard och imponerande utsikt.

# 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 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. Risker hanteras via Brinovas finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten.

Trots positiva signaler om en minskande inflation och potentiella räntesänkningar som kan skapa möjligheter för nya projekt, kvarstår osäkerheten kring det makroekonomiska läget. Faktorer som konjunkturen, arbetslöshet, inflation, räntor och geopolitiska händelser kan påverka vår sektor.

För att begränsa riske exponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs ytterligare i 2023 års årsredovisning.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2023.

Vidare hänvisas till den information som lämnas kopplat till det förvärsavtal som ingåtts mellan Brinova Fastigheter AB och K-Fast Holding som beskrivs på sidan 23.

## Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 53 personer jämfört med 52 personer vid ingången av året. De anställda utgår ifrån lokala kontor 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 marknadskunskande 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 (IFRS Accounting 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 2023.

## Nya eller ändrade IFRS Redovisningsstandarder med tillämpning från 1 januari 2024

Flera ändringar ska tillämpas för första gången från 1 januari 2024. Förändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapport. Övriga ändringar som ska tillämpas från 2024 har heller inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapport.



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

## Finansiell kalender

### Delårsrapport januari-mars

24 april 2025

### Årsstämma

7 maj 2025

### Delårsrapport januari-juni

11 juli 2025

## 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.

Definitioner samt syfte med valda nyckeltal finns på:

[brinova.se/investerare/rapporter](http://brinova.se/investerare/rapporter)

Nyckeltal	2024 Jan–dec	2023 Jan–dec	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Hysesintäkter, Mkr	545,4	513,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	353,6	338,8	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	590,9	545,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	64,8	66,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,8	60,9	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	61,2	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	352,3	345,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	1,6	-11,3	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	-0,8	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,6	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,9	3,3	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,3	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,1	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	150,8	135,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	95,0	-387,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	46,0	-337,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154,5	134,2	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	8 671,5	8 535,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>			
Eget kapital per aktie, kr	29,4	28,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,9	31,6	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och verkligt värde på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr <sup>2)</sup>	0,5	-3,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,4	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner <sup>2)</sup>	97,7	97,7	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner <sup>2)</sup>	97,7	97,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

<sup>2)</sup> Definition enligt IFRS.

# Härledning av nyckeltal

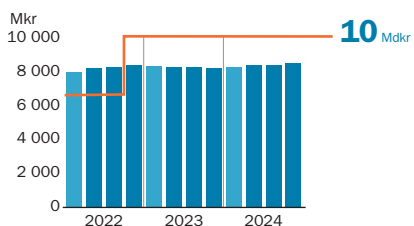
	Hänvisning	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Fastigheternas redovisade värde, Mkr</b>			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 539,8	8 271,2
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>			
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	150,8	135,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	176,5	176,4
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		327,3	311,4
Räntetäckningsgrad, ggr		1,9	1,8
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	46,0	-337,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 847,0	2 992,4
Avkastning på eget kapital, %		1,6	-11,3
<b>Soliditet, %</b>			
Eget kapital, Mkr	BR	2 870,4	2 823,5
Balansomslutning, Mkr	BR	8 671,5	8 535,9
Soliditet, %		33,1	33,1
<b>Belåningsgrad netto, %</b>			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 226,9	5 160,4
Likvida medel	BR	-31,0	-125,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 539,8	8 271,2
Belåningsgrad, %		60,8	60,9

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

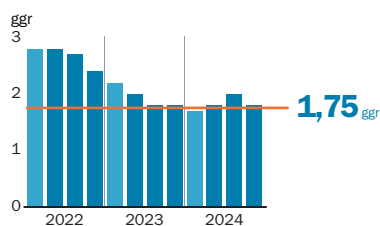
## Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

Alla finansiella mål förutom tillväxt i fastighetsportföljen och avkastning på eget kapital uppfylls under perioden. Under perioden har avtal tecknats för förvärv av fastigheter som tillträds den 1 april 2025 som innebär att fastighetsvärdet kommer att överstiga målet. Det ökade ränteläget har inneburit ökade finansiella kostnader under 2023 och 2024 och negativa realiserade värdeförändringar som gett en lägre avkastning på eget kapital jämfört med målet.

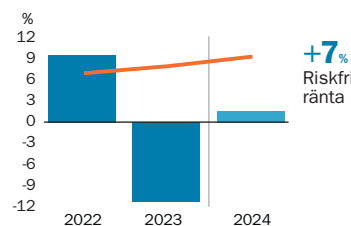
### Fastighetsportföljens utveckling



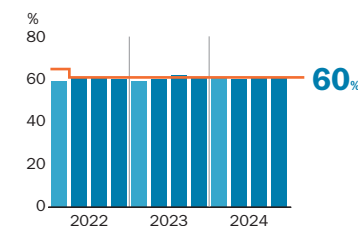
### Räntetäckningsgrad



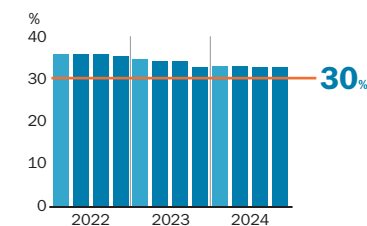
### Avkastning på eget kapital



### Belåningsgrad netto



### Soliditet



**Rapportens undertecknande**

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Selin  
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson  
VD



Brinova efter förvärv av K-Fastigheters sydsvenska fastighetsportfölj:

## Ett ledande svenskt fastighetsbolag inom bostäder i attraktiva Öresundsregionen

Brinova Fastigheter AB har genom ett avtal med K-Fast Holding AB tagit ett betydande steg för att befästa sin position som en ledande fastighetsaktör i södra Sverige och Öresundsregionen. Förvärvet omfattar K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark och betalas genom nyemitterade aktier i Brinova till kursen 32,46 (Brinovas långsiktiga substansvärde vid 30 september 2024). Transaktionen är villkorad av godkännande från extra bolagsstämmor i Brinova och K-Fastigheter och tillträdet förväntas genomföras den 1 april 2025.

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den förvärvade portföljen uppgår till 10,8 Mdkr och omfattar totalt 108 fastigheter, varav 76 procent är moderna fastigheter som färdigställt efter 2015. Portföljen består huvudsakligen av bostäder med en total uthyrningsbar yta på 304 000 kvm och 4 279 hyresbostäder. I portföljen ingår också tre pågående projekt i Helsingborg, Malmö och Köpenhamn som beräknas stå färdiga mellan 2025 och 2027. Hyresvärdet för bostäderna uppgår till 563,8 Mkr, med en vakansgrad på 5,1 procent och en genomsnittlig direktavkastning på 4,4 procent enligt externa värderingar.

Genom transaktionen kommer Brinovas fastighetsvärde mer än dubbleras, från dagens 8,4 Mdkr till cirka 19,2 Mdkr (inkluderat projekten). Detta ger bolaget större operationell hävstång och förbättrade möjligheter till stordriftsfördelar, exempelvis genom effektivare förvaltning och bättre villkor för finansiering.

Efter transaktionens genomförande kommer K-Fastigheter att äga högst 58,4 procent av aktierna och rösterna i Brinova, med avsikt att senare dela ut dessa aktier till sina egna aktieägare genom en sakutdelning. I samband med detta kommer Erik Selin Fastigheter AB, Jacob Karlsson AB och Backahill AB att bli de största aktieägarna i Brinova.

### Bakgrund och motiv

Förvärvet av K-Fastigheters fastighetsportfölj passar väl in i Brinovas strategi att fokusera på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i



**Viktoria 22, Helsingborg**  
Fastighet belägen i attraktiva stadsdelen Tågaborg, med omedelbar närhet till skog, hav, centrum, skolor och goda kommunikationer. Här planeras moderna lägenheter med balkong samt en ICA-butik i bottenplan.

södra Sverige. Båda bolagen har stark närvaro i områden som Helsingborg, Malmö och Kristianstad, vilket skapar synergier och möjligheter till en mer effektiv förvaltning.

Med det nya beståndet kommer Brinova att bli en av de största noterade fastighetsaktörerna i Öresundsregionen och erbjuda en stabil, attraktiv portfölj med fokus på långsiktig tillväxt. Samtidigt skapas förutsättningar för att öka bolagets synlighet på kapitalmarknaden och eventuellt inkluderas i ledande fastighetsindex.

Förvärvet markerar en viktig milstolpe i Brinovas utveckling och skapar nya möjligheter att förstärka bolagets roll som en ledande fastighetsägare i södra Sverige och Öresundsregionen.

”Jag är otroligt glad över detta förvärv. Det är en högklassig portfölj där 76 procent av de förvärvade fastigheterna är uppförda från 2015 och framåt. Med ett större Brinova, med mindre risk (mer bostäder) och mindre teknisk skuld skapas förutsättningar för att hitta effektivitet som kompenserar för lägre avkastningskrav. Vi kommer över tid att kunna trimma centrala kostnader, effektiv förvaltning med mera för att leverera samma vinst per aktie till mindre risk och samtidigt i ett betydligt större bolag. Koncentrationen av beståndet till ett antal strategiska städer i södra Sverige som har en positiv utveckling ger en stark position. Jag är samtidigt glad att få in i K-Fastigheter som ägare i Brinova” säger Per Johansson, VD för Brinova.

### Nyckeltal

30 september 2024	Före transaktion	Efter transaktion
Hyresvärde, Mkr	576	1 073 <sup>1)</sup>
Kontrakterad hyra, Mkr	539	1 008 <sup>1)</sup>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	94,8 <sup>1)</sup>
Fastighetsvärde, Mdkr	8,4	19,2 <sup>2)</sup>
Fastighetsvärde/kvm, Tkr	24,5	29,6 <sup>2)</sup>
Räntetäckningsgrad	1,9	1,7 <sup>1)</sup>
Belåningsgrad, %	60,5	60,5 <sup>1)</sup>
Avkastningskrav, %	5,3	4,8 <sup>3)</sup>
Antal fastigheter inkl. pågående projekt, st	123	231
Uthyrbar yta, tkvm	345	650 <sup>2)</sup>
Hyresvärde/kvm, Bostäder, Tkr	1 526	1 711 <sup>1)</sup>
Andel kontrakterad hyra, Samhällsfastigheter, %	38,0	20,0 <sup>1)</sup>
Andel kontrakterad hyra, Kommersiellt, %	23,0	16,0 <sup>1)</sup>
Andel kontrakterad hyra, Bostäder, %	39,0	64,0 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Exklusive de tre pågående projekten, men beaktat ränteswapar i K-Fastigheters koncern.

<sup>2)</sup> Inklusive de tre pågående projekten som färdigställda efter 30/9.

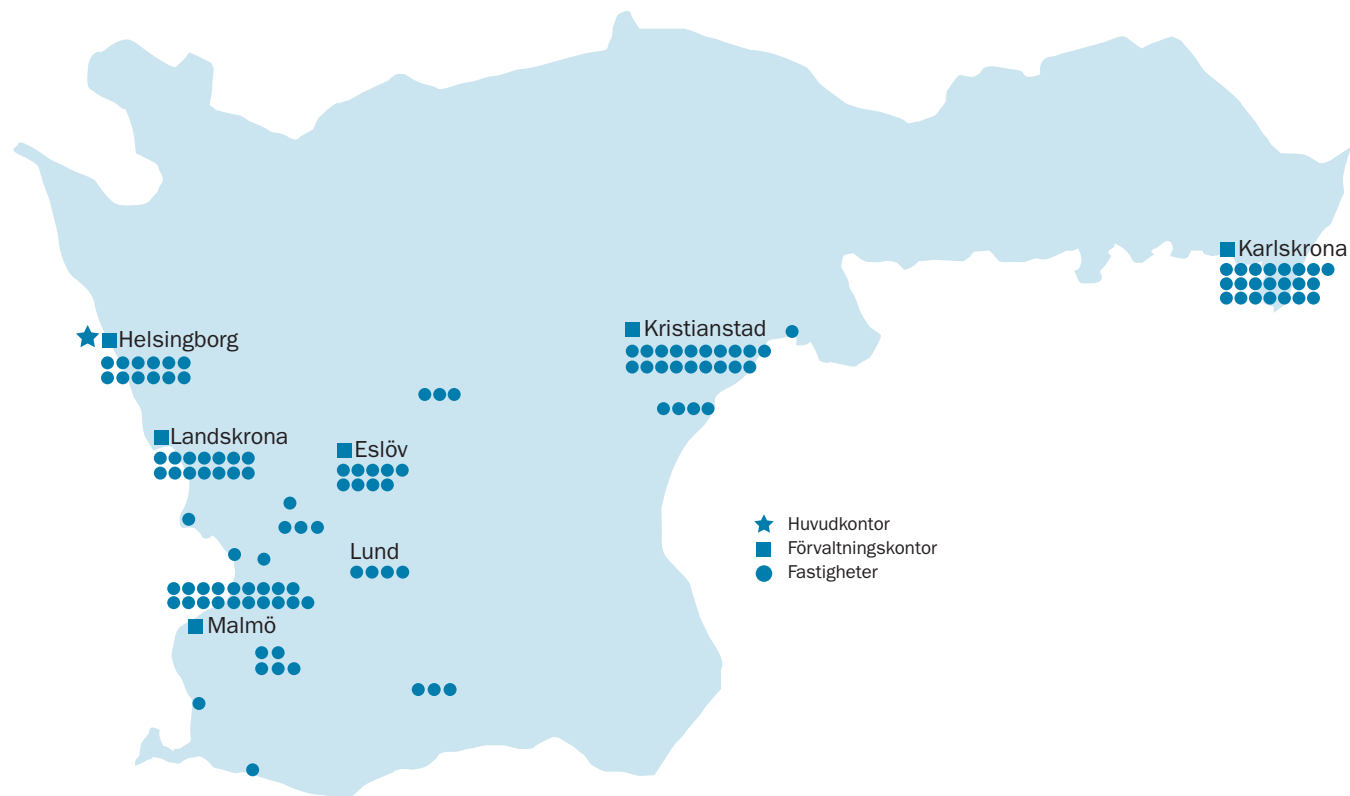
<sup>3)</sup> Volymviktat genomsnittligt direktavkastningskrav.

### 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 352 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,5 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.

➤ Lista över fastigheterna finns på [www.brinova.se](http://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 19, för offentliggörande den 14 februari 2025.