Brinova
Lokala värden

Q2
2018

Brinova bygger för närvarande **Karlskrona Nya Arena**, centralt belägen intill stadens vackra skärgård. Arenan utrustas med 2 000 kvadratmeter solceller på taket. Det gör installationen till Blekinges största takmonterade solcellsanläggning. Anläggningen kommer därigenom att täcka hela arenans årsbehov av elkraft. Installationen är ett tydligt tecken på Brinovas fokusering på de allt viktigare hållbarhetsfrågorna.

Fortsatt tillväxt med stabil resultatutveckling

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 16 försorg, för offentliggörande den 16 juli 2018.

Perioden i korthet

Fortsatt tillväxt med stabil resultatutveckling

Januari-juni

- Hyresintäkterna ökade med 27 procent till 120,0 Mkr (94,7) som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.
- Driftsöverskottet ökade som ett resultat av de ökade hyresintäkterna och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar, med 32 procent till 74,5 Mkr (56,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 46,2 Mkr (37,4) som en följd av det förbättrade driftsöverskottet.
- Realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar uppgår till -3,1 Mkr (0,0), och avser försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 16,4 Mkr (26,3). Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -8,4 Mkr (1,2).
- Periodens resultat före och efter utspädning uppgick till 44,8 Mkr (50,4), motsvarande ett resultat per aktie om 0,62 kronor (0,70).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 9 procent till 3 431,0 Mkr (3 136,6).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinova förvärvade och tillträdde fastigheten Soldaten 14 i Lund, byggd 2016 med ett LSS-boende. Den uthyrbara ytan uppgår till 549 kvm, med ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten som är fullt uthyrd till Lunds kommun, förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 23,5 Mkr.
- Brinova tillträdde bostadsfastigheterna Bäcken 9 och 20 i Kävlinge med 14 hyresbostäder. Fastigheterna, med en uthyrningsbar yta om 1 049 kvm, har ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år. Transaktionen gjordes i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.
- Brinova förvärvade bostadsfastigheten Lomma Bjärred 30:16 i Bjärred med 15 hyresbostäder och ett gruppboende. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 1 689 kvm, har ett hyresvärde om 2,3 Mkr per år. Transaktionen gjordes i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr. Tillträde skedde den 3 september.
- Brinova kallade till extrastämma för bemyndigande om att genomföra ett närståendeförvärv samt fyllnadsval av styrelseledamot.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Med anledning av ABG Sundal Colliers förvärv av Remiums likviditetsgaranttjänst övertogs Brinova Fastigheter ABs avtal med Remium Nordic AB avseende denna tjänst av ABG Sundal Colliers.
- Brinova har ingått avtal med Mangold Fondkommission AB avseende tjänsten som Certified adviser, Mangold tillträdde tjänsten den 1 juli 2018.
- På Brinovas extrastämma fattades beslut om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträder Mikael Hofmann som avgår på egen begäran. Stämman godkände även att bolaget förvärvar två fastigheter i bolagsform i ett så kallat närståendeförvärv.

Uthyrbar yta
212 tkvm

Hyresvärde
263 Mkr

Uthyrningsgrad
92,8 %

Överskottsgrad
62,1 %

Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parantes för resultatposter avser värden för perioden jan-jun 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Koncernen i siffor	2018 Apr-jun	2017 Apr-jun	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 jul-2018 jun	2017 Jan-dec
Fastighetsvärde, Mkr	3 431,0	2 681,6	3 431,0	2 681,6	3 431,0	3 136,6
Hyresintäkter, Mkr	60,6	48,8	120,0	94,7	228,2	202,9
Driftsöverskott, Mkr	38,8	30,9	74,5	56,6	141,9	124,0
Överskottsgrad, %	64,0	63,3	62,1	59,8	62,2	61,1
Uthyrningsgrad, %	92,8	91,6	92,8	91,6	92,8	92,1
Förvaltningsresultat, Mkr	24,5	20,9	46,2	37,4	86,6	77,8
Periodens totalresultat, Mkr	24,4	24,0	44,8	50,4	92,7	98,3
Avkastning på eget kapital, %	2,0	2,1	3,6	4,4	7,6	8,4
Soliditet, %	35,8	40,7	35,8	40,7	35,8	37,2
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,3	0,3	0,6	0,7	1,3	1,4
Eget kapital per aktie, kr	17,5	16,2	17,5	16,2	17,5	16,9

VD har ordet

Utfallet och nya mål banar väg för fortsatt lönsam tillväxt

Kvartalet var det sjunde i följd som vi växte på ett kontrollerat och lönsamt sätt. Hyresintäkterna ökade, jämfört med motsvarande kvartal 2017, med drygt 24 procent drivet av nyuthyrningar men också förvärv. Såsom de fyra fastigheterna i Malmö, för vård- och förskoleverksamhet, som förvärvades och tillträddes den 1 februari samt de fastigheterna vi tillträdde i Karlskrona med LSS-boende, förskola samt bostäder, som vi tillträdde den 1 april. Hyresintäkterna påverkades också, om än marginellt, av ett 550 kvm stort LSS-boende i Lund, som tillträddes så sent som i början av maj.

Skärpt och tydliggjort tillväxtmål

Med anledning av vår utveckling, inkluderande ännu ej tillträdda förvärv, har ledningen och styrelsen fastställt en ny affärsplan för åren 2019 till 2021. Vi stärker vårt finansiella mål för tillväxt. Det tidigare målet om en fastighetsportfölj överstigande 4 miljarder vid utgången av 2018, vilket vi räknar med att nå, ersätter vi med; En fastighetsportfölj överstigande 6 miljarder vid utgången av 2021. Vår prioriterade nyproduktion, som ger långsiktigt kvalitativa bostäder och lokaler, ska vid planeringstidens slut stå för minst 30 procent av vår tillväxt. Vår tydliga koncentration på bostäder och samhällsfastigheter markeras genom målet att dessa ska, vid planeringstidens slut, utgöra minst 85 procent av vår fastighetsportföljs samlade värde. Övriga finansiella mål, ändras inte.

Nyproduktion utvecklas planenligt

Våra befintliga nyproduktionsprojekt, med några samhällsprojekt och totalt 120 attraktiva nya hyreslägenheter med hög bostadskvalitet som också är effektiva att förvalta, utvecklas enligt plan. Vår andel av nyproducerade hyreslägenheter i en expansiv och attraktiv region kommer därmed att öka.

Strategierna ligger fast

Våra strategier ligger fast. Vårt fokus på bostäder och samhällsfastigheter fortsätter liksom fokuseringen på befintliga tillväxtorter i södra Sverige. Vi fortsätter med vår lokala kundfokuserade förvaltning, med egna medarbetare som arbetar nära hyresgäster och samarbetspartners. Vi genomför för närvarande en första återkommande NKI-undersökning bland samtliga bostadshyresgäster, som vi räknar med att kunna presentera resultatet av under hösten. Vår aktiva dagliga förvaltning är central för våra driftsöverskott. Marknadsnärvaron är dessutom viktig för vår tillväxt. Vårt arbete med att byta till börsens huvudlista Nasdaq Stockholm, fortskrider också enligt plan.

Hållbarhet i fokus

Vårt befintliga mål om att sänka energiförbrukningen kvarstår. Från och med 1 januari 2020 till sista december 2021 är ambitionen att sänka energiförbrukningen i jämförbar fastighetsportfölj med ytterligare 10 procent. Vi är stolta över den omvandling vi gjort med våra fastigheter i centrala Landskrona för att kostnads- och miljöeffektivisera förvaltningen. Ett arbete som vi räknar med ska vara helt klart kommande höst. Vi kommer också att försörja Karlskronaarenans hela förbrukning av el, om cirka 150 000 kWh, med hjälp av 2 000 kvm solceller. Anläggningen kommer dessutom att kunna leverera lika mycket till det allmänna nätet. Installationen blir den största takmonterade solcellsanläggningen i Blekinge. En ökad användning av förnybar energi likt solcellerna i Karlskrona ligger också högt på vår agenda. Vi lägger dessutom stor vikt vid att vara en god samhällsbyggare som tar stort ansvar gällande städernas utveckling och är en ledande aktör inom de nätverk som finns för att stödja detta.

Marknaden, för prisvärda hyresbostäder och samhällsfastigheter, inom alla de orter som vi valt att verka i, är fortsatt stark. Så vi fortsätter att skapa samhällsnytta och attraktiva värden för hyresgäster och kunder. Jag är dessutom övertygad om att vi även framgent kommer att växa lönsamt, för att på sista raden skapa bra aktieägarvärden.

Helsingborg i juli 2018
Per Johansson VD

Uppdaterade finansiella mål kopplat till affärsplan 2019-2021

Tillväxt
Fastighetsbestånd 6 Mdkr senast utgången av 2021.

- Bostäder och samhällsfastigheter – minst 85 procent.

Resultat
Räntetäckningsgrad – överstigande 1,75 ggr.

Avkastning på eget kapital – överstigande riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet
Soliditeten – minst 30 procent.

Uppdaterade hållbarhetsmål

I dagens fastighetsbestånd 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent sänkning till utgången av 2021.

I möjligaste mån nyproducera och genomföra större byggnationer i enlighet med green building.

All el som vi köper är grön el.

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-jun 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Hyresintäkter

För det andra kvartalet 2018 ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 24 procent till 60,6 (48,8). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. För första halvåret uppgick hyresintäkterna till 120,0 Mkr (94,7).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 22,0 Mkr (17,9). Fastighetskostnaderna ökade med 4,1 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter. För första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 46,3 Mkr (39,0)

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 38,8 Mkr (30,9) och för det första halvåret ökade det till 74,5 Mkr (56,6) vilket ger en överskottsgrad om 62,1 procent (59,8). Brinova uppnår därmed målet att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent.

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.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 24,5 Mkr (20,9) och för det första halvåret 46,2 Mkr (37,4). Förvaltningsresultatet förbättrades med 8,8 Mkr eller 24 procent som en effekt av de ökade intäkterna, en bättre överskottsgrad och därmed det förbättrade driftsöverskottet.

Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -10,7 Mkr (-7,1) och för det första halvåret -18,9 Mkr (-12,8), de finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswapar.

Realiserade värdeförändringar

Realiserad värdeförändring på långfristiga fordringar uppgår för det andra kvartalet till 0,0 Mkr (0,0) och för det första halvåret -3,1 Mkr (0,0) och avser resultat av försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgår till 6,5 Mkr (8,8) och för det första halvåret till 16,4 Mkr (26,3) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Skatt

Det andra kvartalets skattekostnad uppgick till -0,1 Mkr (-6,9) och för det första halvåret till -6,3 Mkr (-14,3). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har de uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018-2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 4,5 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

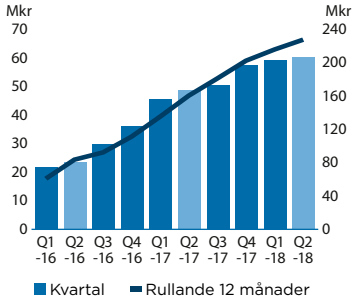
Totalresultat

Det andra kvartalets totalresultat uppgick till 24,4 Mkr (24,0) och det första halvårets resultat uppgick till 44,8 Mkr (50,4). Ett lägre resultat jämfört med samma period föregående år som är en effekt av lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, negativa värdeförändringar på derivat samt ett resultat av försäljningen av bolaget med bostadsrättsandelar.

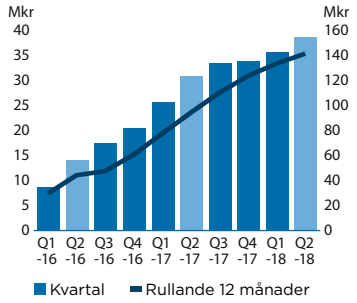
Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,4 Mkr (0,4). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 15,8 Mkr (6,2). Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och andra ledande befattningshavare har sedvanliga ersättningar utgått.

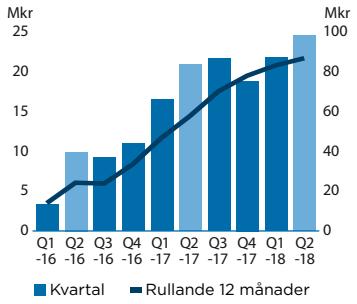
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Se tabell nedan.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2018 Apr-jun	2017 Apr-jun	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 jul-2018 jun	2017 Jan-dec
Hyresintäkter[1)]	60,6	48,8	120,0	94,7	228,2	202,9
Övriga intäkter	0,2	0,0	0,8	0,9	1,0	1,1
Fastighetskostnader	-22,0	-17,9	-46,3	-39,0	-87,3	-80,0
Driftsöverskott	**38,8**	**30,9**	**74,5**	**56,6**	**141,9**	**124,0**
Central administration	-3,6	-2,9	-9,4	-6,4	-20,2	-17,2
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-10,7	-7,1	-18,9	-12,8	-35,1	-29,0
Förvaltningsresultat	**24,5**	**20,9**	**46,2**	**37,4**	**86,6**	**77,8**
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	-3,1	0,0	-3,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	-0,2	0,0	-0,2	0,6	0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	6,5	8,8	16,4	26,3	32,4	42,3
Värdeförändringar derivat	-6,5	1,4	-8,4	1,2	-9,5	0,1
Resultat före skatt	**24,5**	**30,9**	**51,1**	**64,7**	**107,0**	**120,6**
Skatt	-0,1	-6,9	-6,3	-14,3	-14,3	-22,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**24,4**	**24,0**	**44,8**	**50,4**	**92,7**	**98,3**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**24,4**	**24,0**	**44,8**	**50,4**	**92,7**	**98,3**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,3	0,3	0,6	0,7	1,3	1,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3

[1)] Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2018 utgör 5,3 Mkr serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltnings-resultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
Mkr	2018 Jan-jun [1)]	2017 Jan-jun	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun
Region Väst	94,1	73	58,0	43,7	45,9	34,1	18,2	34,8	64,1	68,9
Region Öst	25,9	21,7	15,7	12,0	12,1	9,2	-1,7	-8,7	10,4	0,5
Central administration	0,8	0,9	0,8	0,9	-11,8	-5,9	-11,6	1,2	-23,4	-4,7
Total	**120,8**	**95,6**	**74,5**	**56,6**	**46,2**	**37,4**	**4,9**	**27,3**	**51,1**	**64,7**

[1)] Av intäkterna utgör 3,6 Mkr respektive 1,7 Mkr serviceintäkter från Region Väst respektive Region Öst.

Kvartalsöversikt

	2018 Apr-jun	2018 Jan-mar	2017 Okt-dec	2017 Jul-sep	2017 Apr-jun	2017 Jan-mar	2016 Okt-dec	2016 Jul-sep	2016 Apr-jun
Hyresintäkter, Mkr	60,6	59,4	57,7	50,5	48,8	45,9	36,4	29,8	23,6
Driftsöverskott, Mkr	38,8	35,7	33,9	33,5	30,9	25,7	20,5	17,5	14,1
Överskottgrad, %	64,0	60,1	58,8	66,3	63,3	56,0	56,3	58,7	59,7
Uthyrningsgrad, %	92,8	92,2	92,1	90,4	91,6	89,8	89,5	86,2	81,2
Förvaltningsresultat, Mkr	24,5	21,7	18,8	21,6	20,9	16,5	11,0	9,2	9,9
Periodens totalresultat, Mkr	24,4	20,4	24,9	23,0	24,0	26,4	11,7	90,5	8,8
Avkastning på eget kapital, %	2,0	1,7	2,1	1,9	2,1	2,3	1,2	12,2	1,4
Soliditet, %	35,8	35,7	37,2	39,8	40,7	41,4	40,5	41,5	43,8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,2	1,7	0,2
Eget kapital per aktie, kr	17,5	17,2	16,9	16,5	16,2	15,9	15,5	15,0	13,3

Finansiell ställning

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för det första halvåret uppgick till 45,0 Mkr (36,8), ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Periodens kassaflöde uppgick till -27,0 Mkr (-98,4). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av perioden uppgick till 2 078,3 Mkr, jämfört med 1 867,6 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,1 år (1,7). Av den totala skulden är 40 procent (10) kortfristig, en ökning jämfört med årsskiftet då 696 Mkr förfaller för refinansiering under Q1 och Q2 2019. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. I juni tecknades ett avtal med Swedbank avseende förlänging och utökning av befintligt ramavtal, avtalet förlängdes till 2022-12-30 och faciliteten utökades från 600 Mkr till 900 Mkr.

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 60,6 procent (59,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,7). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal.

Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 2,0 procent (1,7).

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 125,6 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2017 års årsredovisning.

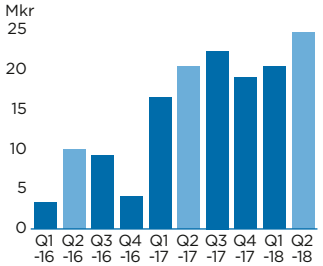
Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under första kvartalet tecknades en swap om 100 Mkr med en löptid på 10 år och fast ränta om 1,3 procent. Under det andra kvartalet har ytterligare två swappar tecknats på löptiden 10 år och med en fast ränta om 1,2 procent. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Perioden januari till junis värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till -8,4 Mkr (1,2) vilket innebär att undervärdet uppgår till 9,0 Mkr (0,6). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

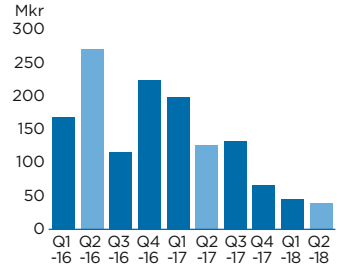
Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 264,7 Mkr (1 219,9) eller 17,5 kr per aktie (16,9). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (37,2) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 39,2 Mkr (66,2).

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag, Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**1 219,9**	**1 121,6**	**1 121,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**1 219,9**	**1 121,6**	**1 121,6**
Periodens resultat	44,8	50,4	98,3
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**1 264,7**	**1 172,0**	**1 219,9**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**1 264,7**	**1 172,0**	**1 219,9**

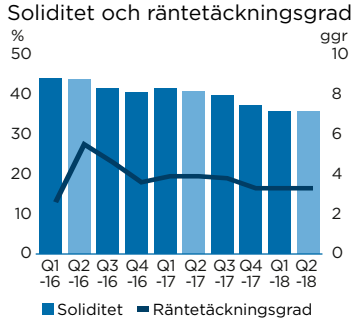
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



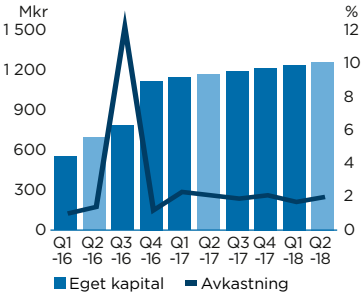
Likvida medel vid periodens slut



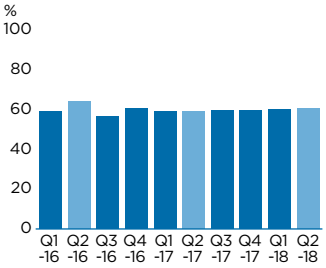
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	51,1	64,7	120,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4,8	-27,9	-42,4
Betald skatt	-1,3	0,0	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**45,0**	**36,8**	**78,1**
Förändring av rörelsefordringar	-3,4	8,7	4,3
Förändring av rörelseskulder	-23,4	-69,6	-16,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**18,2**	**-24,1**	**66,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-85,2	-57,5	-266,5
Avyttring av förvaltnings-fastigheter	-1,4	3,3	8,1
Investering i förvaltnings-fastigheter	-85,5	-34,0	-162,8
Förvärv av inventarier	0,0	-0,4	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-172,1**	**-88,6**	**-422,5**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	224,8	683,2	979,9
Amortering av låneskulder	-97,9	-668,9	-782,7
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**126,9**	**14,3**	**197,2**
Periodens kassaflöde	**-27,0**	**-98,4**	**-158,9**
Likvida medel vid periodens början	**66,2**	**225,1**	**225,1**
Likvida medel vid periodens slut	**39,2**	**126,7**	**66,2**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 431,0	2 681,6	3 136,6
Inventarier	1,3	1,0	1,5
Uppskjuten skattefordran	6,3	14,0	9,3
Andra långfristiga fordringar	20,2	39,5	31,8
Summa anläggningstillgångar	**3 458,8**	**2 736,1**	**3 179,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	33,1	19,1	31,5
Likvida medel	39,2	126,7	66,2
Summa omsättningstillgångar	**72,3**	**145,8**	**97,7**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 531,1**	**2 881,9**	**3 276,9**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 264,7	1 172,0	1 219,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	70,0	58,2	66,8
Skulder till kreditinstitut	1 240,7	1 400,7	1 686,7
Derivatinstrument	9,0	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	**1 319,7**	**1 458,9**	**1 754,1**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	837,6	180,5	180,9
Övriga kortfristiga skulder	109,1	70,5	122,0
Summa kortfristiga skulder	**946,7**	**251,0**	**302,9**
Summa eget kapital och skulder	**3 531,1**	**2 881,9**	**3 276,9**

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	197,9	127,9	70,0
2019	1 104,0	1 058,5	45,5
2020	233,9	233,9	0,0
2021	90,3	90,3	0,0
2022	899,4	567,7	331,7
Totalt	**2 525,5**	**2 078,3**	**447,2**

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 168,1	1,7	56%
2019	207,3	2,1	10%
2020	102,9	2,1	5%
2024	100,0	2,4	5%
2026	100,0	2,7	5%
2027	100,0	2,9	5%
2028	300,0	2,9	14%
Totalt	**2 078,3**	**2,0**	**100%**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2017	2027	1,3	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
Totalt			**600,0**

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 3 431,0 Mkr (3 136,6) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 294,4 Mkr jämfört med utgången av det fjärde kvartalet 2017. Ökningen består av tillträdda förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till de av Brinova prioriterade orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhälls- och kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 72 fastigheter (62) med en total uthyrningsbar yta om 212 025 kvm (203 772) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 262,8 Mkr (248,6). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 243,8 Mkr (229,1). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 93 procent (92).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	48	2 731	199	192	97	153
Öst	24	700	64	52	81	59
Summa	**72**	**3 431**	**263**	**244**	**93**	**212**

Yta per ort	Kvm
Eslöv	58 731
Karlskrona	14 380
Kristianstad	44 480
Kävlinge	4 778
Landskrona	43 099
Lund	10 598
Malmö	25 591
Vellinge	8 292
Övrigt	2 076
Summa	**212 025**

Hyresvärde per fastighetstyp	Mkr
Bostäder	90,5
Samhällsfastigheter	90,1
Kommersiellt	82,1
Summa	**262,7**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	3 136,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	192,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	85,5
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	16,4
Summa	**3 431,0**

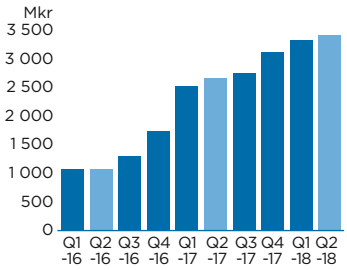
Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

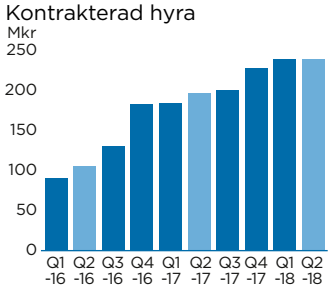
Brinova tecknade i januari avtal om förvärv av fastigheterna Malmö Flaggskepparen 3, Ägg- svampen 1 samt Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3. Fastigheterna, som innehåller vård- och förskoleverksamhet, är belägna på bra lägen i Malmö, i Södra Sofielund, Rosenvång och Västra Hamnen. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 4 000 kvm, hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB, ett dotterbolag till AMBEA. Fastigheterna förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda och har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträddes den 30 januari 2018.

I februari tecknades avtal om förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona. Fastigheterna Karlskrona Hammarby 1:123, Mjövik 2:36 och 2:76 samt Västra Nättraby 10:87, som har en uthyrbar yta på cirka 2 500 kvm, och innehåller LSS-boende, förskola samt bostäder.

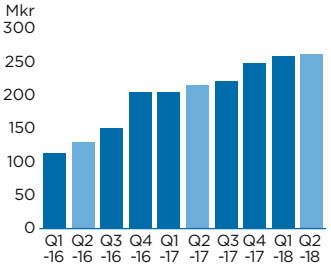
Fastighetsbestånd



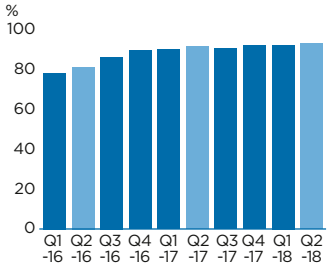
Kontrakterad hyra



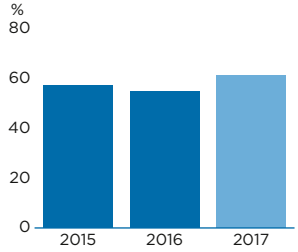
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Fastigheterna är fullt uthyrda och har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 10 år, hyresgäster är bland annat Karlskrona kommun. Fastigheterna, där två förvärvas i bolagsform och resterande som ett direkt fastighetsförvärv, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Tre av fastigheterna tillträddes den 1 mars, den resterande beräknas tillträdas i februari 2019.

I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Lund, Soldaten 14. Fastigheten har en uthyrbar yta om 549 kvm och ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Den innehåller ett LSS-boende som hyrs av Lunds kommun på ett kontrakt som har en återstående löptid om 12 år. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 23,5 Mkr. Fastigheten tillträddes omgående.

Fastigheterna Bäcken 9 och 20 i Kävlinge med 14 hyresbostäder tillträddes i juni efter att Brinovas bolagsstämma 2018-05-02 beslutat att godkänna förvärvet. Fastigheterna har en uthyrbar yta om 1 049 kvm och ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år. Fastigheterna förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.

I juni tecknades även avtal om förvärv av fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta om 1 689 kvm, ett hyresvärde på 2,3 Mkr, och består av 15 hyresbostäder och ett gruppboende. Hyresavtal avseende gruppboendet är tecknat med Lomma kommun. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr. Tillträde skedde den 3 september.

Tillträdda förvärv under 2018

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Äggsvampen 1	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	1 525	34	2,3
Äggsvampen 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	828	16	1,2
Yran 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	363	8	0,3
Flaggskepparen 3	Malmö	Samhällsfast	18-01-30	1 281	47	2,4
Hammarby 1:123	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	710	27	1,8
Mjövik 2:36	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	90	1	0,1
Mjövik 2:76	Karlskrona	Samhällsfast	18-03-01	1 198	14	1,2
Soldaten 14	Lund	Samhällsfast	18-05-03	549	24	1,5
Bäcken 9,20	Kävlinge	Bostäder	18-06-01	1 049	22	1,2
Summa				**7 593**	**193**	**12,0**

Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Trehöringen 15	Kävlinge	Bostäder	18-10-01	3 420	121	6,6
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfast	19-02-01	724	23	1,6
Bjärred 30:16	Lomma	Bostäder	18-09-03	1 689	34	2,3
Summa				**5 833**	**178**	**10,5**

Investeringar

Under första halvåret har investeringar i befintliga fastigheter skett med 85,5 Mkr jämfört med 34,0 Mkr under det första halvåret 2017, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det andra kvartalet uppgår till 6,5 Mkr (8,8), och för första halvåret uppgår de till 16,4 Mkr (26,3) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2017.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Några hållbarhetsprojekt

Brinova har just nu igång cirka 15 energiprojekt i olika omfattningar, med ambitionen att kunna sänka energiförbrukningen med mellan 15-20 procent. Ett arbete som leds av en energisamordnare.

Banér 1. I Landskrona har Brinova sedan några år tillbaka genomfört nästan 25 energisparprojekt, detta har gjorts i bland annat kvarteret Banér. På så sätt har energiförbrukningen i de åtgärdade fastigheterna kunna reduceras mellan 20 och 30 procent av respektive fastighets årliga energiförbrukning. Samtidigt har Brinova fortsatt att renovera och underhålla fasader och tomställda lägenheter i Landskrona. Ett projekt som ska vara klart under hösten 2018.

Sånekulla 16. I vårdboendet Sånekulla 16 i Malmö har Brinova bytt ut samtliga värmesystem till nya energisnåla golvfläktar och en värmepump. Enligt de första mätningarna har energiförbrukningen minskat med cirka 20 procent.

Projektutveckling

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder samt attraktiva bostäder. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer. Bolaget har också byggt upp en egen lokal förvaltningsorganisation i eller i anslutning till de orter bolaget verkar. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Projektportföljen

I Kävlinge uppförs en fastighet, Trehörningen 15, med 46 bostäder, samt ett LSS boende med 6 bostäder, som Brinova tillträder i oktober 2018 när den är inflyttningsklar.

Brinova uppför totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019 på området Hammar i Kristianstad.

I Helsingborg pågår produktionen av en förskola i Ödåkra, med plats för cirka 100 elever, som beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018. Avtal är tecknat med Tenoren Förskola AB.

I fastigheten Karlskrona Gasverket 18 pågår arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 9 000 kvm ska stå klar under våren 2019. Kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal.

Nya bostäder uppförs på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge. 10 lägenheter beräknas stå klara under 2019.

Brinova fortsätter under 2018 arbetet med att identifiera potentiella byggrätter och nyttjandet av befintliga sådana.

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Tenoren 1	Helsingborg	1 100		Förskola	2018
Trehörningen 15	Kävlinge	4 000	52	Bostäder	2018
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		**18 150**	**122**		

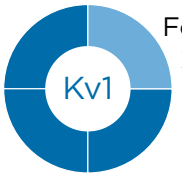
Framtida projektmöjligheter

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 500	24	Bostäder	2019
Lindblad 24	Karlskrona	400	16	Bostäder	2019
Dannemannen 33	Eslöv	5 500	68	Bostäder	2019
Oxievång 2,3,6	Malmö	3 400	48	Bostäder	2019
Sadeln 2	Trelleborg	1 200		Förskola	2019
Mjövik 2:36	Karlskrona	1 000	16	Bostäder	2019
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	1 800	28	Bostäder	2020
Summa		**14 800**	**200**		

I Kävlinge har Brinova projektet **Trehörningen 15**, där ett av husen med sina 9 våningar kommer att bli ortens högsta hus. Totalt omfattar projektet tre centralt placerade bostadshus nära järnvägsstationen, men också all annan service. Projektets tre huskroppar med totalt 46 hyreslägenheter har ett underjordiskt garage och en takterrass som samtliga hyresgäster har tillgång till. Som en egen byggnad finns också inom fastigheten ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter. Bostäderna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2018.

Lägenheternas storlek varierar mellan cirka 51 och 111 kvadratmeter fördelade på två, tre eller fyra rum. Alla lägenheter är utrustade med disk- och tvättmaskin samt torktumlare. Inredningen i bad och kök är, liksom alla ytskikt, av högsta kvalitet. De har alla, vid sidan av den gemensamma takterrassen, egen balkong eller uteplats. Parkeringsmöjligheterna är goda med såväl ett underjordiskt garage och parkeringsplatser i marknivå.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova förvärvade fastigheterna Malmö Flaggskepparen 3, Äggsvampen 1, Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3, med en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärvades i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB. Fastigheterna har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträddes den 30 januari.

Brinova förvärvade de fyra samhällsfastigheterna Hammarby 1:123, Västra Nättraby 10:87, Mjövik 2:36 och 2:76 i Karlskrona. På den uthyrbara ytan om cirka 2 500 kvm finns LSS-boende, förskola samt bostäder. Fastigheterna, varav två förvärvades i bolagsform och två som direkta fastighetsförvärv, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda bland annat till Karlskrona kommun. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 10 år. Tillträde skedde den 1 mars 2018 för tre av fastigheterna och omkring februari 2019 för den kvarstående, när en tillbyggnad på fastigheten är uppförd och hyresgäst inflyttad.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2018 föreslog valberedningen nyval av Anders Jarl och Anneli Jansson som styrelseledamöter. Valberedningen föreslog även omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Mikael Hofmann och Johan Ericsson som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Erik Selin.

Anders Jarl är född år 1956 och styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Anders Jarl är utbildad civilingenjör och är styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB (publ.).

Anneli Jansson är född år 1974 och är verkställande direktör för Humlegården Fastigheter AB (publ.). Anneli Jansson är utbildad civilingenjör från KTH.

Flaggskepparen 3, Malmö.

Andra kvartalet

Kv2

Brinova förvärvade och tillträdde fastigheten Soldaten 14, byggd 2016, med ett LSS-boende i Lund. Den uthyrbara ytan uppgår till 549 kvm, med ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten som är fullt uthyrd till Lunds kommun, förvärvas i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 23,5 Mkr.

Brinova tillträdde bostadsfastigheterna Bäcken 9 och 20 i Kävlinge med 14 lägenheter. Fastigheterna med en uthyrningsbar yta om 1 049 kvm har ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år. Transaktionen skedde i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.

I juni tecknades avtal om förvärv av fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta om 1 689 kvm, ett hyresvärde på 2,3 Mkr, och består av 15 hyresbostäder och ett gruppboende. Hyresavtal avseende gruppboendet är tecknat med Lomma kommun. Fastigheten förvärvas i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr. Tillträde sker den 3 september.

Aktieägarna i Brinova kallades till extra stämma torsdagen den 12 juli 2018 för att fatta beslut om förvärv av Backerhof 1 AB med indirekta fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 och förvärv av Backerhof 3 AB med indirekta fastigheten Bjuv Kvadraten 1 samt för att fatta beslut om ny styrelseledamot.

Brinova ingick avtal med Mangold Fondkommission AB avseende tjänsten som Certified Adviser. Mangold Fondkommission AB tillträder den 1 juli 2018.

Händelser efter periodens utgång

Med anledning av ABG Sundal Colliers förvärv av Remiums likviditetsgaranttjänst överläts Brinova Fastigheter ABs avtal med Remium Nordic AB avseende denna tjänst till ABG Sundal Colliers.

På Brinovas extrastämma fattades beslut om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträder Mikael Hofmann som avgår på egen begäran. Stämman godkände även att bolaget förvärvar Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 samt förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1.

Bäcken 9 och 20, Kävlinge.

Soldaten 14, Lund.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	9,5	8,3	19,7
Rörelsens kostnader	-19,6	-12,4	-29,6
Rörelseresultat	**-10,1**	**-4,1**	**-9,9**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	109,7	9,1	9,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8,1	4,0	10,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11,6	-7,3	-17,1
Resultat efter finansiella poster	**96,1**	**1,7**	**-7,3**
Värdeförändringar derivat	-8,4	1,2	0,1
Bokslutsdispositioner	-1,6	0,0	37,7
Resultat före skatt	**86,1**	**2,9**	**30,5**
Skatt på periodens resultat	5,3	1,3	-4,8
Periodens resultat	**91,4**	**4,2**	**25,7**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	63,6	0,0	40,9
Materiella anläggningstillgångar	1,3	12,5	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	567,1	401,5	506,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	855,0	883,5	871,5
Summa anläggningstillgångar	**1 487,0**	**1 297,5**	**1 419,9**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	411,1	294,4	372,7
Kortfristiga fordringar	11,4	2,0	20,7
Kassa och bank	36,5	32,1	65,0
Summa omsättningstillgångar	**459,0**	**328,5**	**458,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 946,0**	**1 626,0**	**1 878,3**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	289,3	289,3	289,3
Fritt eget kapital	729,0	616,1	637,7
Summa eget kapital	**1 018,3**	**905,4**	**927,0**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	568,3	401,5	536,0
Övriga långfristiga skulder	9,0	0,1	0,6
Summa långfristiga skulder	**577,3**	**401,6**	**536,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	263,1	316,2	400,0
Övriga kortfristiga skulder	87,3	2,8	14,7
Summa kortfristiga skulder	**350,4**	**319,0**	**414,7**
Summa eget kapital och skulder	**1 946,0**	**1 626,0**	**1 878,3**

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Stängningskursen den 29 juni 2018 var 14,85 kronor, att jämföra med stängningskursen den 29 mars 2018 som var 12,90 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 15,1 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 8,3 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 2,6 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 16,00 kronor den 4 maj och som lägst 13,40 kronor den 16 april. Per den 30 juni har Brinova 2 359 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

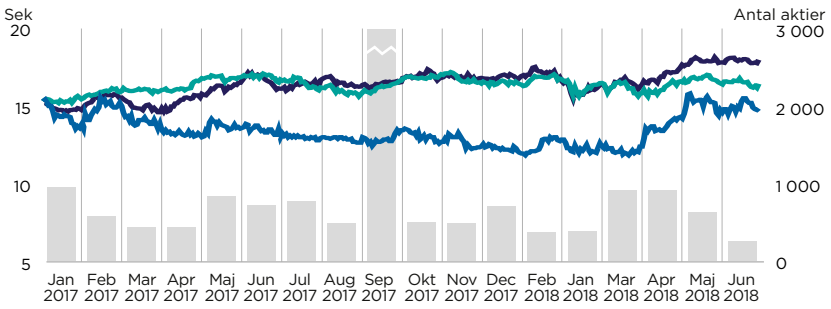
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför beslutade stämman att ingen utdelning skulle lämnas för 2017. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

Listbyte

Brinova kommunicerade i samband med noteringen på First North Premier att det var ett första steg inför notering på huvudlistan Nasdaq Stockholm. Brinova har beslutat att påbörja förberedelserna för detta, och siktar på att noteringen ska vara genomförd under 2018. Kostnaderna för listbytet redovisas i det kvartal bytet sker, dessa uppgår per 30 juni till 2,6 Mkr.

Ägarstruktur per 2018-06-30 **Namn**	**Antal A-aktier, tusental**	**Antal B-aktier, tusental**	**Andel av kapital, %**	**Andel av röster, %**
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 147	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	1 064	1,5	0,4
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	19 361	26,7	7,9
Summa	**19 200**	**53 113**	**100,0**	**100,0**

Kursutveckling

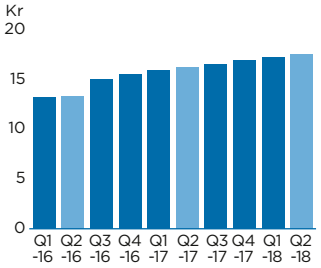


- Carnegie Real Estate Index
- OMX Stockholm_PI
- Brinova
- Omsatt antal aktier/månad, tusental

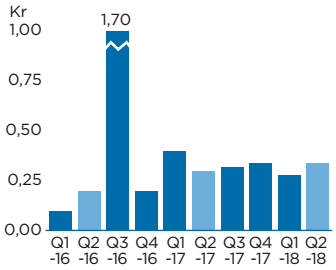
Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

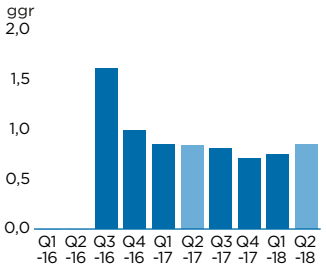
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2017 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr samt i möjligaste mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 26 personer jämfört med 23 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och på huvudkontoret i Helsingborg.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för primärt 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 vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som träder i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag, i korthet 30 procent av Ebitda. Vidare en stegvis sänkning av inkomstskatten från dagens 22 procent till 20,6 procent. Brinova har per den 30 juni 2018 omvärderat de uppskjutna skatterna enligt de nya skattesatserna vilket ger en positiv engångseffekt om 4,5 Mkr. Brinova värderar att inga uppskjutna skatteskulder förväntas realiseras till skattesatsen 21,4 procent. I dagsläget med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, men vid stigande räntor kommer det att få negativa effekter (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

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 2017. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2017 förutom för IFRS 9 och 15.

Finansiell kalender

Delårsrapport, januari-september 2018
7 november 2018

Bokslutskommuniké 2018
26 februari 2019

För vidare information, vänligen kontakta:

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

Malin Rosén, CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB
Box 55691
102 15 Stockholm
Tel. 08-503 01 551

IFRS 9, Finansiella instrument: IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen innebär bl a andra kategorier för finansiella tillgångar och skulder, och ändrade kriterier för säkringsredovisning. Rekommendationen kräver dessutom att Brinova gör en bedömning som bygger på förväntade kundförluster. Detta får inte någon påverkan på Brinova då merparten av intäkterna betalas i förskott, men kan innebära ytterligare dokumentation i årsredovisningen. Kostnaden för konstaterade och befarade kundförluster uppgick 2018-06-30 till 0,0 Mkr. Standarden har inte någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder: IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och trädde i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförts till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. Brinovas intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Brinova redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden innebär dock utökade upplysningskrav kring försäljningen, som till exempel om det finns någon rörlig eller villkorad köpeskilling, och om det finns något inslag av finansiering. Vad gäller hyresintäkter ska bolaget dra en gräns mellan hyres- och serviceintäkter, och det som benämns vidarefakturering ska redovisas som serviceintäkt enligt IFRS 15. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 202,9 Mkr fördelats mellan Hyresintäkter om 192,9 Mkr respektive Serviceintäkter om 10,0 Mkr. Övergången till IFRS 15 har inte inneburit någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2019 eller senare

IFRS 16, Leasingavtal: IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en ”right of use model” och innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17.

Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal vilket kommer att innebära en förändring i Brinovas redovisning. Då antalet tomträttsavtal är begränsade bedöms påverkan på de finansiella rapporterna ej bli väsentlig.

IFRS 16 är tillämpligt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden träder i kraft 1 januari 2019.

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	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade				
Hyresintäkter, Mkr	120,0	94,7	202,9	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	74,5	56,6	124,0	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	262,8	215,7	248,6	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	91,6	92,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	62,1	59,8	61,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	60,6	59,0	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	212,0	181,1	203,8	
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	3,6	4,4	8,4	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,7	5,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,9	3,7	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,7	1,7	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	35,8	40,7	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	46,2	37,4	77,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	51,1	64,7	120,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	44,8	50,4	98,3	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	3 531,1	2 881,9	3 276,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1)]				
Eget kapital per aktie, kr	17,5	16,2	16,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	18,5	16,8	17,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr[2)]	0,6	0,7	1,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,6	0,5	1,1	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.
2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

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

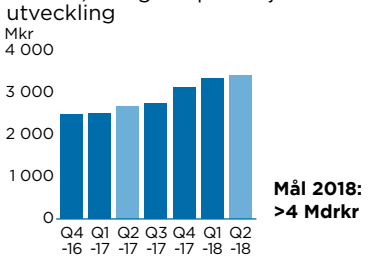
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 4 Mdkr före årsskiftet 2018
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hänvis-ning	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 431,0	2 681,6	3 136,6
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt, Mkr	RR	51,1	64,7	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	18,9	12,8	29,0
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	8,0	27,5	42,7
Justerat resultat före skatt, Mkr		62,0	50,0	106,9
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,3	3,9	3,7
Avkastning på eget kapital, %				
Resultat efter skatt, Mkr	RR	44,8	50,4	98,3
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 242,3	1 146,8	1 170,8
Avkastning på eget kapital, %		3,6	4,4	8,4
Soliditet, %				
Eget kapital, Mkr	BR	1 264,7	1 172,0	1 219,9
Balansomslutning, Mkr	BR	3 531,1	2 881,9	3 276,9
Soliditet, %		35,8	40,7	37,2
Belåningsgrad, %				
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 078,3	1 581,2	1 867,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 431,0	2 681,6	3 136,6
Belåningsgrad, %		60,6	59,0	59,5
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt, Mkr	RR	51,1	64,7	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	18,9	12,8	29,0
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	8,4	-1,2	-0,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	3 403,7	2 824,3	3 021,8
Avkastning på totalt kapital, %		2,3	2,7	5,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
Eget kapital, Mkr	BR	1 264,7	1 172,0	1 219,9
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-6,3	-14,0	-9,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	9,0	0,0	0,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr		70,0	58,2	66,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr		1 337,4	1 216,2	1 278,0
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner		72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		18,5	16,8	17,7

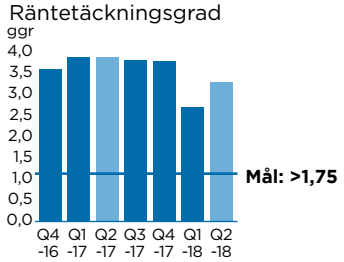
Finansiella mål

Aktuella finansiella mål kopplade till affärsplan 2016-2018

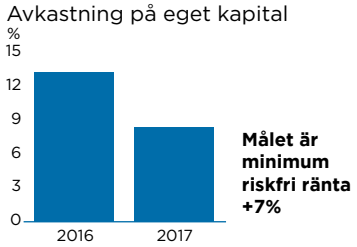
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



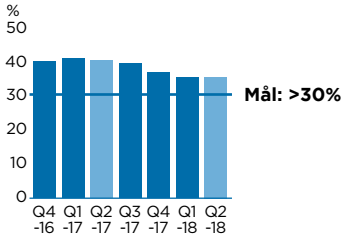
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



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 16 juli 2018

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

Per Johansson
VD

Revisors granskningsrapport

Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556840-3918

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 16 juli 2018
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Brinova i korthet – lokala värden

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Vårt löfte

Lokala värden

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på utvalda växande orter. På så sätt kan vi såväl vårda som ytterligare förbättra våra relationer med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen, men också med våra hyresgäster som vi kan erbjuda attraktivt boende och lokaler. Vår mission som lokal hyresvärd, verkande på attraktiva orter, är grunden för vårt värdeskapande som skapar ett starkt kassaflöde. Det medger i sin tur en fortsatt tillväxt av bolaget.

Vår vision

Vi är södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

Vår affärsidé

Vi tror på långsiktighet

Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer

Vi tror på samverkan

Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Vi tror på helhetsansvar

Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.

Aktuella finansiella mål kopplade till affärsplan 2016-2018

Tillväxt

- Fastighetsbestånd + 4 Mdkr senast Q4 2018.

Resultat

- Räntetäckningsgrad – minst 1,75 ggr.
- Avkastning på eget kapital – minst riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet

- Soliditet – minst 30 procent.

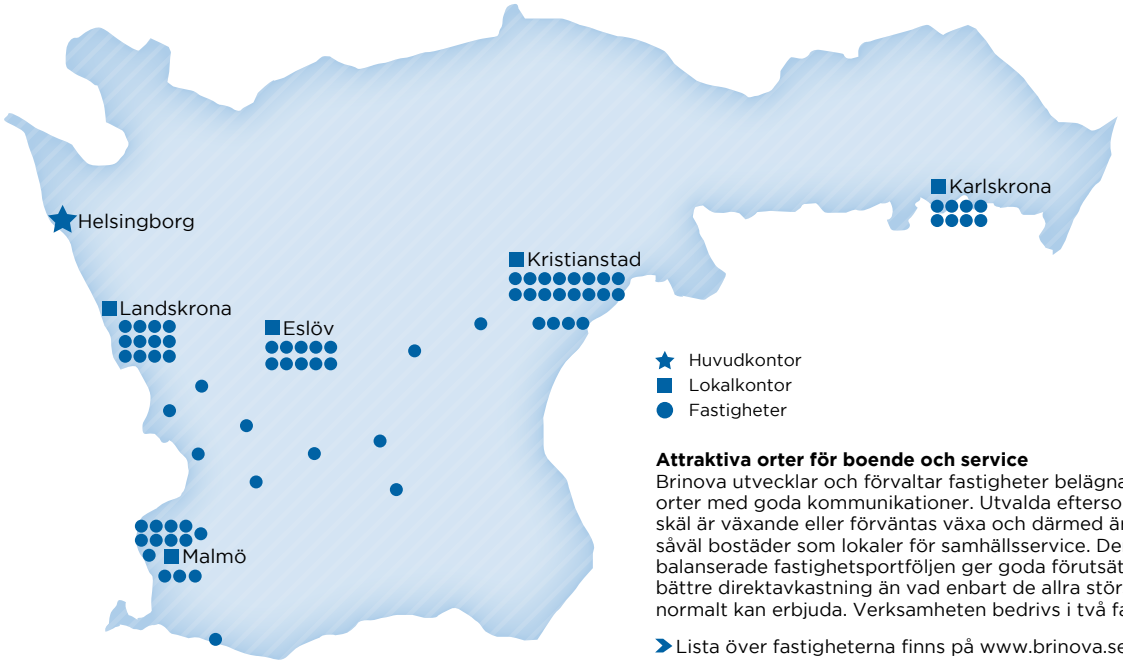
Övergripande strategier

- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige.
- Aktiv marknadsaktör.
- Lokal närvaro med engagerad personal.

Hållbarhetsmål

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Våra tydliga hållbarhetsmål:

- NKI över genomsnittet.
- 20 procent lägre energiförbrukning till december 2019.
- Erbjuda gröna hyresavtal för årshyra överstigande 3 Mkr.
- I möjligaste mån miljöcertificera samtliga nyproduktioner och större ombyggnadsprojekt enligt Green Building.



Attraktiva orter för boende och service

Brinova utvecklar och förvaltar fastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning än vad enbart de allra största städerna normalt kan erbjuda. Verksamheten bedrivs i två fastighetsregioner.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

En arena för Karlskronas utveck

I Karlskrona bygger Brinova Sveriges skönast belägna arena – Karlskrona Nya Arena. Den centralt placerade byggnaden ligger i anslutning till skärgården där den arkitektritade arenan genom sin moderna form smakfullt kontrasterar Karlskronas världsarvsskyddade delar. Arenan kommer, vid sidan av sin kapacitet för idrott och sportevenemang, när den står klar våren 2019, också att vara en viktig del i utvecklingen av stadens centrum och dess attraktion för såväl professionella möten som underhållning.

Bakgrunden – en attraktiv kommun
Tanken på en ny idrottsanläggning är gammal berättar Martin Wallin, som ansvarar för projektet inom Brinova. När tankarna på att den gamla brandstationen skulle ersättas och ytor för skolgymnastik, fritid och sport skulle försvinna bidrog det till att planerna aktiverades. Behovet av en idrottsanläggning kopplades samman med ett annat: behovet av en centralt placerad arena som på ett bättre sätt än befintliga anläggningar kan hantera och locka såväl arrangörer som publik till större mässor och konferenser. Men också till konserter för att på så sätt vitalisera Karlskronas centrum och öka stadens attraktivitet för såväl invånarna som en nationell och internationell publik. Uppdraget att utveckla Karlskrona Nya Arena gick, efter en offentlig upphandling, till Brinova.

Arenan – helt kort
Arenan är en sportanläggning med tre hallar där stadens skolor kan förlägga sina idrottslektioner men också för racketsporter och lagidrotter exempelvis innebandy och handboll. Med sina mått, inkluderande en fri takhöjd på 11,5 meter, håller arenan också för internationella turneringar och landskamper. Arenans 9 000 kvadratmeter i tre plan kommer att rymma mellan 2 000 och 2 500 åskådare. Den kommer vidare att utrustas med fem loger på anläggningens tredje plan. Där kommer företag och organisationer att kunna hyra in sig per tillfälle eller för en hel säsong, för att följa en match, ett event eller en konferens. Publikens och kommunens funktionskrav på service i form av restaurang, kiosker och toaletter fyller naturligtvis arenan också, säger Martin Wallin.

Martin Wallin.

Karlskrona Nya Arena – fakta

Yta: 9 000 kvadratmeter i tre plan fördelat på tre hallar för sport och event.

Fri takhöjd: 11,5 m.

Antal sittplatser: 2 000 personer 500 ståplatser.

Maximalt antal åskådare: 2 800 personer inkl. restaurang och loger.

Arkitekt: Uulas Arkitekter AB, Kristianstad.

Produktionstid: Sommaren 2017 – våren 2019.

Entreprenör: Dynacon Construction Blekinge AB.

Ägare/förvaltare: Brinova Fastigheter AB.

Hyresgäst: Avtal med Karlskrona Kommun i 25 år.

Två andra kvaliteter att lyfta fram
Diskussionerna innan projektstart handlade naturligtvis om en rad olika frågor fortsätter Martin Wallin som vill lyfta fram två utmärkande kvaliteter.

Den första handlar om flexibilitet. Arenan är byggd för att lätt och på kort tid arrangera om ytorna från idrott och sport till en konsert, mässa eller konferens. Då blir till exempel logerna sammanträdeslokaler.

Den andra kvaliteten är miljötänket, som är prioriterat inom Brinova. Arenan byggs för att bli så energieffektiv som möjligt där komfort och hållbarhet står i centrum. Bland annat är fasadens glaspartier noga utformade för att minimera värmeförluster och optimera värmevinster samtidigt som man behåller känslan av en öppen glasfasad mot havet. På taket kommer 2 000 kvadratmeter solceller att installeras. Det gör installationen, som beräknas kunna producera cirka 300 000 kilowattimmar per år, till Blekinges största takmonterade solcellsanläggning. Den kommer därigenom att täcka hela arenans årsbehov av elkraft som uppgår till cirka 150 000 kilowattimmar. Den överskjutande elenergin kommer att säljas i samarbete med Affärsverken, som är det lokala energibolaget.

Produktionen och några av utmaningarna
Produktionen har nu nått halvvägs. Vi har som samarbetspartner handlat upp Dynacon Construction Blekinge AB i en så kallad partnerentreprenad, berättar Wallin vidare. Det innebär att vi inom ramen för en uppgjord kalkyl löpande löser de utmaningar som alltid kommer upp i stora komplexa projekt. Det samarbetet har löpt fantastiskt bra. Liksom samarbetet med kommunen, som naturligtvis är djupt engagerade i ett så stort projekt som Karlskrona Nya Arena.

Bland de utmaningar som vi löpande har fått lösa finns att under produktionen hålla igång verksamheten i en gammal befintlig anläggning som efter en omfattande ombyggnad kommer att vara en del av arenan. Vi har också tillsammans kunnat hantera logistiken och trafiken som alltid påverkas i större centralt belägna byggprojekt. Den största utmaningen torde dock vara saneringen av tomten där merparten av den sanerade marken faktiskt ligger under havsnivån. Även det har vi emellertid kunnat lösa på ett bra sätt.

Förberett för en framgångsrik drift
Efter att Karlskronas Nya Arena står klar kommer nästa utmaning – driften. För den dagliga driften kommer de lokala föreningarna ha ett tydligt ansvar, även om Brinova som huvudansvarig kommer att supporta aktiviteterna. För att fylla arenan med event och konferenser har kommunen initierat en nybildad grupp, i vilken Brinova ingår, som redan börjat arbeta med att skapa bra förutsättningar för det, avslutar Martin Wallin.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder 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 engagerad förvaltning på de orter där bolaget aktivt valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 212 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 3,4 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget.

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Brinova

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Lokalkontor
Brinova – Malmö
Stengodsvägen 151
238 30 Oxie

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 D
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 38
371 32 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv