



Hammar 9:198, Kristianstad.

I februari 2018 togs det första spadtaget för de hus Brinova utvecklar och uppför i Kristianstads nya bostadsområde Hammar. De två punkthusen, med totalt 60 lägenheter, ska stå klara för inflyttning med start hösten 2019.

Förvaltningsresultatet fortsätter att förbättras

Förvaltningsresultatet fortsätter att förbättras

Januari-december

- Hyresintäkterna ökade med 21 procent till 246,4 Mkr (202,9) 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 27 procent till 157,1 Mkr (124,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 94,5 Mkr (77,8) som en följd av det förbättrade driftsöverskottet. Exklusive kostnader för byte av noteringslista, som uppgick till 3,2 Mkr, ökade förvaltningsresultatet med 25 procent till 97,7 Mkr.
- Realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar uppgick till -3,1 Mkr (0,0), och avser försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 58,5 Mkr (42,3). Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -10,1 Mkr (0,1).
- Periodens resultat före och efter utspädning uppgick till 116,7 Mkr (98,3), motsvarande ett resultat per aktie om 1,61 kronor (1,36).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 20 procent till 3 759,2 Mkr (3 136,6).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas (0).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 5 november tillträdde fastigheten Kävlinge, Trehörningen 15. Fastigheten består av 46 bostäder och 6 LSS-boenden.
- Samma dag har avtal tecknats om förvärv av fastigheterna Helsingborg, Rosmarinen 34 och Bjuv, Kvadraten 1. Rosmarinen 34 består av 77 bostäder och Kvadraten 1 av 28 bostäder samt 6 LSS-boenden.
- Brinova utser bolagets CFO, Malin Rosén till vice VD.
- Brinova tecknar ett grönt hyresavtal med Trafikverket om cirka 3 700 kvm i Kristianstad med en löptid på 6 år.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Brinova tillträdde LSS-boende med 8 lägenheter i Västra Nättraby, Karlskrona den 1 februari.
- Brinova tecknar ett grönt avtal med Försäkringskassan på cirka 2 700 kvm i Karlskrona med en löptid på 5 år.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

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

Uthyrbar yta

219 tkvm

Hyresvärde

275 Mkr

Uthyrningsgrad

93 %

Överskottsgrad

64 %

Koncernen i siffor	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Fastighetsvärde, Mkr	3 759,2	3 136,6	3 759,2	3 136,6
Hyresintäkter, Mkr	63,9	57,7	246,4	202,9
Driftsöverskott, Mkr	40,0	33,9	157,1	124,0
Överskottsgrad, %	62,6	58,8	63,8	61,1
Uthyrningsgrad, %	92,6	92,1	92,6	92,1
Förvaltningsresultat, Mkr	23,0	18,8	94,5	77,8
Periodens totalresultat, Mkr	32,0	24,9	116,7	98,3
Avkastning på eget kapital, %	2,5	2,1	9,1	8,4
Soliditet, %	34,4	37,2	34,4	37,2
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,44	0,34	1,61	1,36
Eget kapital per aktie, kr	18,48	16,87	18,48	16,87

Fortsatta förbättringar enligt plan

Med utgången av 2018 har Brinova nått slutet på den planeringsperiod som påbörjades 2016. När jag summerar perioden kan jag konstatera att bolaget, helt i enlighet med ambitionen, nått periodens tillväxtmål: En fastighetsportfölj på 4 miljarder kronor, givet att under 2018 gjorda förvärv som tillträds 2019 samt de projekt som då blir färdiga räknas in.

2018 – Bästa resultatet hittills

Bolaget har dessutom vuxit med lönsamhet och kan för 2018 rapportera sitt bästa resultat i sin, än så länge, korta historia. Viktiga nyckeltal som uthyrningsgraden ökade under året till 92,6 procent. Överskottsgraden ökade med 2,7 procentenheter till 63,8 procent. Förvaltningsresultat som i princip utgör bolagets löpande kassaflöde har tack vare de större volymerna, den förbättrade överskottsgraden och ett aktivt arbete med finansieringen ökat med 21 procent. Mätt som marginal utgör förvaltningsresultatet, exklusive noteringskostnader, nästan 26 procent av bolagets hyresintäkter.

Operativa förbättringar

Under perioden har dessutom en rad verksamhetsförbättringar genomförts, som redan börjat påverka våra resultat.

Förvaltningsorganisationen med egna kontor har byggts ut på utvalda växande orter, med goda kommunikationer, i södra Sveriges arbetskraftsområden.

Projektutvecklingen har stärkts och intensifierats. Under 2018 färdigställdes en förskola i Helsingborg, med plats för cirka 100 elever och Trehörningen 15 i Kävlinge med 46 bostäder samt ett LSS-boende med sex bostäder. Under 2019 räknar vi med att bli klara med den nya arenan i Karlskrona, 10 nya hyreslägenheter i Vellinge samt 60 i Kristianstad. Under året också flera strategiska affärer, som stärker Brinovas närvaro och plattform, genomförts. Bland annat i Helsingborg med omnejd där två projekt med totalt 105 lägenheter förvärvades: Rosmarinen 34 samt Kvadraten 1 som tillträds under 2019. Vi räknar också med att under 2019 starta upp några av de projektmöjligheter vi har om totalt cirka 200 lägenheter. Även framgent kommer Brinova att fortsätta identifiera och arbeta fram fler byggrätter för bostäder.

Den 27 september noterade vi, även det enligt plan, Brinovas aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista. Bytet gör bolaget mer transparent och synligt, vilket stärker varumärket och ger en tydligare kvalitetsstämpel. Något som redan märks i kontakterna med offentliga beslutsfattare. Det förbättrar också villkoren för finansieringen av verksamheten oavsett om det sker genom lån eller andra instrument.

Ny affärsplan med reviderade mål

Brinova ska fortsätta växa. Ledningen och styrelsen antog under året en ny affärsplan för perioden 2019–2021. Samtidigt reviderades bolagets finansiella mål. Det nya tillväxtmålet sattes till: Ett fastighetsvärde överstigande 6 Mdkr senast vid utgången av 2021. Fokuseringen på projektutveckling tydliggörs genom ett operationellt mål på att 30 procent av tillväxten vid periodens slut ska ha kommit från bolagets egen projektutveckling.

Vidare tydliggörs, genom operativa mål, bolagets geografiska fokus. Liksom fokuseringen på bostäder och samhällsfastigheter, framförallt inom bostadssegmentet, genom att stipulera att dessa vid planeringsperiodens slut ska uppgå till minst 85 procent av fastighetsportföljens värde. Restande förväntas då avse kommersiella ytor, primärt belägna i de fokuserade fastighetstyperna. Dessa används i huvudsak för samhällsservice, om än i privat regi, som till exempel banker. De finansiella målen för lönsamhet och finansiell stabilitet som under den gångna planeringsperioden överträffats ligger kvar medan hållbarhetsmålen förstärkts ytterligare.

Brinova fortsätter också med den egna lokala förvaltningen. Den är central för såväl driftsnettot som värdeutvecklingen och bolagets fortsatta tillväxt. Den organisatoriska kapaciteten tillsammans med bolagets finansiella styrka och inte minst de förbättringar och resultat som åstadkommit gör att jag inte kan annat än se fram emot ett spännande nytt år.

Helsingborg den 26 februari
Per Johansson, VD



Överskottsgraden uppgick till 63,8 procent, den högsta hittills.

Projektutvecklingen har vi stärkt och intensifierat.

Flera projekt färdigställda eller på väg att färdigställas.

Nytt tillväxtmål 6 Mdkr 2021.

Listbytet ger kvalitetsstämpel.

Intäkter och resultat

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

Hyresintäkter

För det fjärde kvartalet 2018 ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 11 procent till 63,9 Mkr (57,7). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. För perioden januari till december uppgick hyresintäkterna till 246,4 Mkr (202,9).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 25,0 Mkr (24,0). Fastighetskostnaderna ökade med 1 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter. För perioden januari till december uppgick fastighetskostnaderna till 92,0 Mkr (80,0).

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 40,0 Mkr (33,9) och för perioden januari till december ökade det till 157,1 Mkr (124,0) vilket ger en överskottsgrad om 63,8 procent (61,1). Brinova uppnår därmed målet att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent.

Brinova har anställt 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 fjärde kvartalet uppgick till 23,0 Mkr (18,8) och för perioden januari till december till 94,5 Mkr (77,8). Förvaltningsresultatet förbättrades med 16,7 Mkr eller 21 procent som en effekt av de ökade intäkterna, en bättre överskottsgrad och därmed det förbättrade driftsöverskottet. Exklusive kostnader för byte av noteringslista, som uppgick till 3,2 Mkr, ökade förvaltningsresultatet med 25 procent till 97,7 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -12,0 Mkr (-8,5) och för perioden januari till december till -42,2 Mkr (-29,0). De finansiella kostnaderna ökade som en följd av ökad belåning i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 6.

Realiserade värdeförändringar

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

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgår till 25,6 Mkr (15,9) och för perioden januari till december till 58,5 Mkr (42,3) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt

Skatt

Det fjärde kvartalets skattekostnad uppgick till 8,0 Mkr (9,3) och perioden januari till december till 22,9 Mkr (22,3). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den 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.

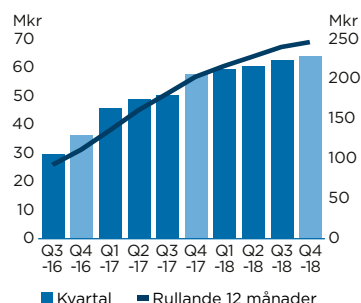
Totalresultat

Det fjärde kvartalets totalresultat uppgick till 32,0 Mkr (24,9) och perioden januari till december totalresultat uppgick till 116,7 Mkr (98,3). Ett högre resultat jämfört med samma period föregående år som är en effekt av förbättrat driftsöverskott och högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

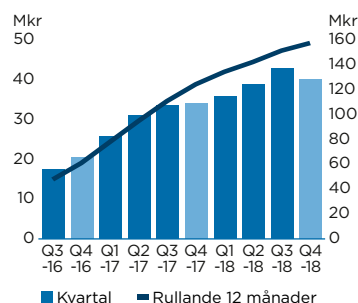
Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,8 Mkr (0,8). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 50,2 Mkr (60,5) för vilka avtal har träffats före 2018. Ovanstående närstående bolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

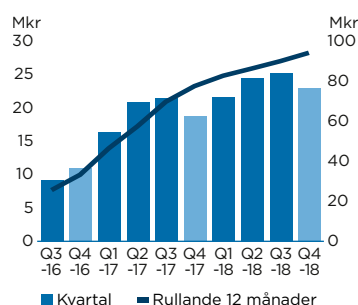
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2018 Okt-dec	2017 Okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	63,9	57,7	246,4	202,9
Övriga intäkter	1,1	0,2	2,7	1,1
Fastighetskostnader	-25,0	-24,0	-92,0	-80,0
Driftsöverskott	40,0	33,9	157,1	124,0
Central administration	-5,0	-6,6	-20,4	-17,2
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-12,0	-8,5	-42,2	-29,0
Förvaltningsresultat	23,0	18,8	94,5	77,8
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	-3,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	0,5	-0,2	0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	25,6	15,9	58,5	42,3
Värdeförändringar derivat	-8,4	-1,0	-10,1	0,1
Resultat före skatt	40,0	34,2	139,6	120,6
Skatt	-8,0	-9,3	-22,9	-22,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	32,0	24,9	116,7	98,3
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	32,0	24,9	116,7	98,3
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,4	0,3	1,6	1,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2018 utgör 11,0 Mkr serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltnings- resultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
Mkr	2018 Jan-dec ¹⁾	2017 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Region Väst	193,0	160,9	120,3	99,5	93,9	75,8	51,3	46,1	145,2	121,9
Region Öst	53,4	42,1	34,1	23,5	27,2	19,4	7,0	-3,4	34,2	16,0
Central administration	2,7	1,0	2,7	1,0	-26,6	-17,4	-13,2	0,1	-39,8	-17,3
Total	249,1	204,0	157,1	124,0	94,5	77,8	45,1	42,8	139,6	120,6

¹⁾ Av intäkterna utgör 7,9 Mkr respektive 3,1 Mkr serviceintäkter från Region Väst respektive Region Öst.

Kvartalsöversikt

	2018 Okt-dec	2018 Jul-sep	2018 Apr-jun	2018 Jan-mar	2017 Okt-dec	2017 Jul-Sep	2017 Apr-jun	2017 Jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	63,9	62,5	60,6	59,4	57,7	50,5	48,8	45,9
Driftsöverskott, Mkr	40,0	42,6	38,8	35,7	33,9	33,5	30,9	25,7
Överskottsgrad, %	62,6	68,2	64,0	60,1	58,8	66,3	63,3	56,0
Uthyrningsgrad, %	92,6	91,7	92,8	92,2	92,1	90,4	91,6	89,8
Förvaltningsresultat, Mkr	23,0	25,3	24,5	21,7	18,8	21,6	20,9	16,5
Periodens totalresultat, Mkr	32,0	39,9	24,4	20,4	24,9	23,0	24,0	26,4
Avkastning på eget kapital, %	2,5	3,1	2,0	1,7	2,1	1,9	2,1	2,3
Soliditet, %	34,4	36,0	35,8	35,7	37,2	39,8	40,7	41,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,4	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Eget kapital per aktie, kr	18,5	18,0	17,5	17,2	16,9	16,5	16,2	15,9

Finansiell ställning

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

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till december uppgick till 93,4 Mkr (78,1), ökningen beror främst på effekter av förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Periodens kassaflöde uppgick till -23,0 Mkr (-158,9). 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 2 297,5 Mkr, jämfört med 1 867,6 Mkr vid årets ingång, uppdelat på lån från fem banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,2 år (1,7). Av den totala skulden är 39 procent (10) kortfristig, en ökning jämfört med årsskiftet då 489 Mkr förfaller för refinansiering under 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 förlängning och utökning av befintligt ramavtal, avtalet förlängdes till 2022-12-30 och faciliteten utökades från 600 Mkr till 900 Mkr. I november utökades det befintliga ramavtalet med ytterligare 200 Mkr till 1,1 Mdrkr. I december tecknades avtal med Danske Bank om förlängning av befintliga krediter till 2021-12-31.

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 61,1 procent (59,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 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 1,9 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 425,4 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2017 års årsredovisning. Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar 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 decembers värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till -10,1 Mkr (0,1) vilket innebär att undervärdet uppgår till 10,7 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.

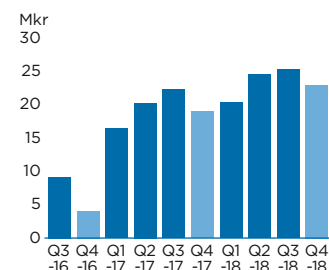
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 336,6 Mkr (1 219,9) eller 18,5 kr per aktie (16,9). Soliditeten uppgick till 34,4 procent (37,2) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 43,2 Mkr (66,2).

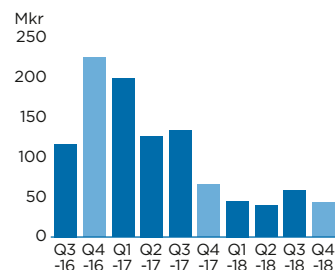
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2018-12-31	2017-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 219,9	1 121,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	1 219,9	1 121,6
Periodens resultat	116,7	98,3
Övrigt totalresultat	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	1 336,6	1 219,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 336,6	1 219,9

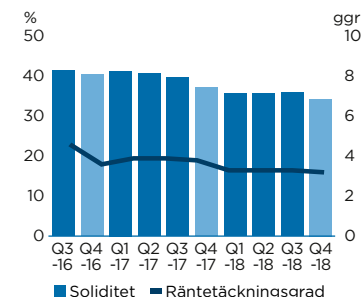
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



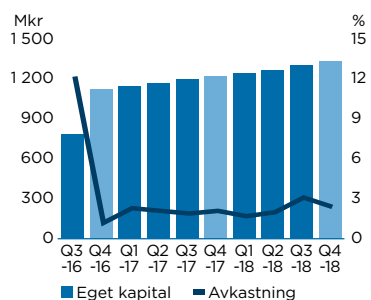
Likvida medel vid periodens slut



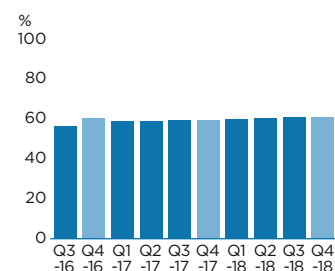
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	139,6	120,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-44,9	-42,4
Betald skatt	-1,3	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93,4	78,1
Förändring av rörelsefordringar	-4,4	4,3
Förändring av rörelseskulder	9,3	-16,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98,3	66,4
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-107,6	-266,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,5	8,1
Avyttring av långfristig fordran	-1,3	0,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-221,2	-162,8
Förvärv av inventarier	-0,1	-1,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-327,7	-422,5
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	781,4	979,9
Amortering av låneskulder	-575,0	-782,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206,4	197,2
Periodens kassaflöde	-23,0	-158,9
Likvida medel vid periodens början	66,2	225,1
Likvida medel vid periodens slut	43,2	66,2

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 759,2	3 136,6
Inventarier	1,1	1,5
Uppskjuten skattefordran	20,0	9,3
Andra långfristiga fordringar	20,2	31,8
Summa anläggningstillgångar	3 800,5	3 179,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	42,5	31,5
Likvida medel	43,2	66,2
Summa omsättningstillgångar	85,7	97,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 886,2	3 276,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 336,6	1 219,9
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	99,6	66,8
Skulder till kreditinstitut	1 392,4	1 686,7
Derivatinstrument	10,7	0,6
Summa långfristiga skulder	1 502,7	1 754,1
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	905,1	180,9
Övriga kortfristiga skulder	141,8	122,0
Summa kortfristiga skulder	1 046,9	302,9
Summa eget kapital och skulder	3 886,2	3 276,9

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	1 034,2	894,1	140,1
2020	232,7	232,7	0,0
2021	481,7	481,7	0,0
2022	1 110,2	689,0	421,1
Totalt	2 858,8	2 297,5	561,2

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 595,1	1,7	70%
2020	102,4	2,1	4%
2024	100,0	2,2	4%
2026	100,0	2,5	4%
2027	100,0	2,7	4%
2028	300,0	2,6	14%
Totalt	2 297,5	1,9	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

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

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 3 759,2 Mkr (3 136,6) vid periodens utgång. En ökning med 622,6 Mkr. Ökningen består av tillträdde 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 samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 73 fastigheter (62) med en total uthyrningsbar yta om 218 450 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 274,5 Mkr (248,6). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 254,2 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	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	49	2 946	211	200	95	159
Öst	24	813	64	54	84	59
Summa	73	3 759	275	254	93	218

Yta per ort	Kvm	Hyresvärde per fastighetstyp	Mkr
Eslöv	58 416	Samhällsfastigheter	97
Kristianstad	44 571	Bostäder	96
Landskrona	44 166	Kommersiellt	82
Malmö	25 591	Summa	275
Karlskrona	14 834		
Lund	12 287		
Vellinge	8 292		
Kävlinge	8 217		
Övrigt	2 076		
Summa	218 450		

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	3 136,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	348,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	221,2
Försäljningar	-5,1
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	58,5
Summa	3 759,2

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

Brinova tecknade i januari avtal om förvärv av fastigheterna Malmö Flaggskepparen 3, Äggsvampen 1, Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3. Fastigheterna, som innehåller vård- och förskoleverksamhet, är belägna på bra lägen i Malmö. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 4 000 kvm, hyresgäster är Malmö kommun och Provita AB, ett bolag inom AMBEA koncernen. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2018.

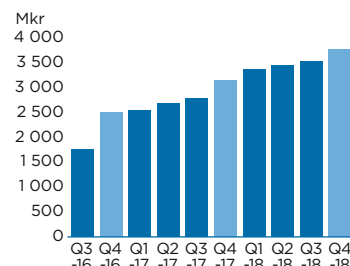
I februari tecknades avtal om förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona. Fastigheterna Karlskrona Hammarby 1:123, Mjövik 2:36 och 2:76 samt Västra Nättraby 10:87, som har en uthyrbar yta på cirka 2 500 kvm, och innehåller LSS-boende, förskola samt bostäder.

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.

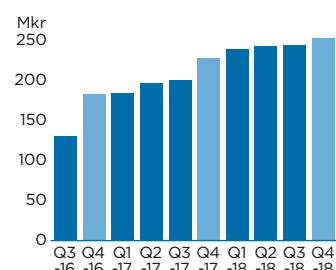
Fastigheterna Bäckén 9 och 20 i Kävlinge med 14 hyresbostäder tillträdde i juni. Fastigheterna har en uthyrbar yta om 1 049 kvm och ett hyresvärde om 1,2 Mkr per år.

I juni tecknades även avtal om förvärv av fastigheten Bjärröd 30:16 i Lomma kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta om 1 689 kvm, ett hyresvärde på 2,3 Mkr, och består av 15

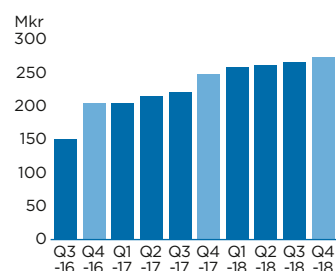
Fastighetsbestånd



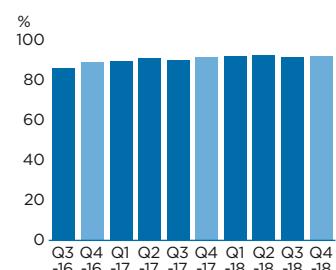
Kontrakterad hyra



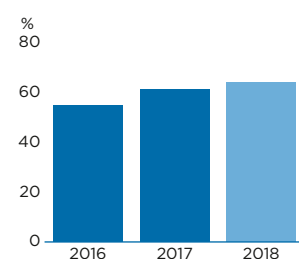
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



hyresbostäder och ett gruppboende. Hyresavtal avseende gruppboendet är tecknat med Lomma kommun.

Projektfastigheten Trehörningen 15 i Kävlinge tillträdde den 5 november. Bostadsfastigheten med en uthyrningsbar yta om 3 420 kvm, varav 270 kvm avser LSS-boende, har ett hyresvärde om 6,6 Mkr. Fastigheten förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 133 Mkr.

Samma dag tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Helsingborg, Rosmarinen 34 och Bjuv, Kvadraten 1. Rosmarinen 34 består av 77 bostäder och Kvadraten 1 av 28 bostäder och ett LSS-boende.

Tillträdde förvärv under 2018

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets-kvm	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
Bjärred 30:16	Lomma	Bostäder	18-09-03	1 689	34	2,3
Trehörningen 15	Kävlinge	Bostäder	18-11-05	3 420	121	6,6
Summa				12 702	348	20,9

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Från-träde	Yta, Fastighets-kvm	värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Västerport 21	Åhus	Bostäder	18-08-28	90	2	0,1
Ölycke 1:69	Eslöv	Kommersiellt	18-10-01	310	3	0,4
Summa				400	5	0,5

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets-kvm	värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfast	19-02-01	724	23	1,6
Kvadraten 1	Bjuv	Bostäder	19-04-01	2 400	70	4,0
Rosmarinen 34	Helsing-borg	Bostäder	19-10-01	5 500	205	11,0
Summa				8 624	298	16,6

Investeringar

Under perioden januari till december 2018 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 221,2 Mkr jämfört med 162,8 Mkr samma period 2017, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det fjärde kvartalet uppgick till 25,6 Mkr (15,9), och för perioden januari till december uppgick de till 58,5 Mkr (42,3) 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

Boende är basen i Brinovas verksamhet. Förutom hyresbostäder fokuserar bolaget, inom ramen för verksamhetsområdet samhällsfastigheter, boende för äldre och andra som behöver ett anpassat boende. Sådana bostäder råder det stor brist på. Under 2018 tillträdde åtta sådana boenden, bland annat de som bilderna visar.

Äggsvampen 3, Malmö.



Soldaten 14, Lund.



Trehörningen 15, Kävlinge.



Projektutveckling

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva bostäder samt genomföra t ex energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och 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

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgick per 31 december 2018 till 305,3 Mkr, varav 117,7 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader, och när projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

Under det tredje kvartalet 2018 stod en förskola i Ödåkra, Helsingborg, med plats för cirka 100 elever, klar för inflyttning. Hyresgäst är Tenoren Förskola AB.

Under det fjärde kvartalet 2018 stod fastigheten Kävlinge Trehörningen 15, med 46 bostäder, samt ett LSS boende med 6 bostäder, klar.

Projekt som blir klara under 2019 innefattar fastigheten Karlskrona Gasverket 18 där arbete pågår 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 där 10 lägenheter beräknas stå klara under 2019.

Ett ytterligare bostadsprojekt är området Hammar i Kristianstad där Brinova uppför totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019.

Färdigställda projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigställt
Tenoren 1	Helsingborg	1 100	0	Förskola	2018-Q3
Trehörningen 15	Kävlinge	4 000	52	Bostäder	2018-Q4
Summa		5 100	52		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		13 050	70		

Framtida projektmöjligheter

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 500	24	Bostäder
Lindblad 24	Karlskrona	400	16	Bostäder
Sadeln 2	Trelleborg	1 200	0	Förskola
Mjövik 2:36	Karlskrona	1 000	16	Bostäder
Oxievång 2,3,6	Malmö	3 400	48	Bostäder
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	1 800	28	Bostäder
Dannemannen 33	Eslöv	5 500	68	Bostäder
Summa		14 800	200	

Utveckling av byggrätter

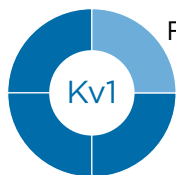
Brinova har en utvecklingsbar projektportfölj. Under året har bolaget arbetat med att identifiera befintliga och potentiella byggrätter i befintligt bestånd.

Bland utvecklingsprojekten finns till exempel bostäder i Malmö, Eslöv och Karlskrona, totalt cirka 200 bostäder.



Natursköna Oxie ligger, med sin kommunikation, nästgårds till centrala Malmö. På fastigheterna Oxievång 2, 3 och 6 planerar bolaget nu att bygga ytterligare 48 lägenheter. För att driva utbyggnaden och vara tillgängliga för hyresgästerna öppnade Brinova ett platskontor på orten under 2018.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova förvärvade fastigheterna Malmö Flaggskjeparen 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, ett bolag inom AMBEA koncernen. Fastigheterna har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträdde 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 den 1 februari 2019 för den kvarstående, när en tillbyggnad på fastigheten var uppförd och hyresgäst inflyttad.

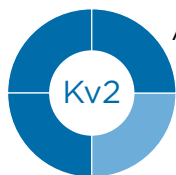
Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2018 föreslog valberedningen nyval av Anders Jarl och Anneli Jansson som styrelseledamöter. Valberedningen föreslog även omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Mikael Hofmann och Johan Ericsson som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslogs omval av Erik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



Flaggskjeparen 3, Malmö



Andra kvartalet

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, förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 23,5 Mkr.

Soldaten 14, Lund.



Brinova tillträdde bostadsfastigheterna Bäckén 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 baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.

Bäckén 9 och 20, Kävlinge.



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 förvärvades i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr. Tillträde skedde 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 tillträdde den 1 juli 2018.



Tredje kvartalet

Med anledning av ABG Sundal Colliers förvärv av Remiums likviditetstjänst 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 efterträdde Mikael Hofmann som avgick 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.

I enlighet med beslut på Brinovas årsstämma den 2 maj 2018 bildades följande valberedning: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder, Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltnings AB. Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande. De tre ägarrepresentanterna hade tillsammans cirka 90 procent av rösterna i Brinova per den 1 augusti 2018.

Fastigheten Bjärred 30:16 i Lomma kommun, med 15 hyresbostäder och ett gruppboende med ett totalt hyresvärde på 2,3 Mkr tillträdde den 3 september.

Brinova godkändes för notering på Nasdaq Stockholm med en planerad första handelsdag den 27 september 2018.

Brinova Fastigheter offentliggjorde att Nasdaq Stockholms bolagskommitté godkände att Bolagets aktier av serie B togs upp till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet som upprättats i samband med listbytet godkändes och registrerades av Finansinspektionen.

Brinovas B-aktie handlas sedan den 27 september på Nasdaq Stockholms Small-Cap lista.



Fjärde kvartalet

Den 5 november tillträdde fastigheten Kävlinge, Trehörningen 15. Projektfastigheten består av 46 bostäder och ett LSS-boende med 6 bostäder.

Samma dag tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Helsingborg, Rosmarinen 34 och Bjuv, Kvadraten 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr. Rosmarinen 34 består av 77 bostäder och Kvadraten 1 av 28 bostäder och ett LSS-boende.

Brinova utser bolagets CFO, Malin Rosén till vice VD.

Kvadraten 1, Bjuv.



Händelser efter periodens utgång

Den 1 februari tillträdde fastigheten Karlskrona, Västra Nättraby 10:87 till ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. Fastigheten består av ett LSS-boende med 8 lägenheter.

Brinova tecknar ett grönt hyresavtal med Försäkringskassan på cirka 2 700 kvm i Karlskrona med en löptid på 5 år.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Nettoomsättning	23,0	19,7
Rörelsens kostnader	-44,1	-29,6
Rörelseresultat	-21,1	-9,9
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	109,4	9,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15,8	10,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25,4	-17,2
Resultat efter finansiella poster	78,7	-7,3
Värdeförändringar derivat	-10,1	0,1
Bokslutsdispositioner	-18,2	37,7
Resultat före skatt	50,4	30,5
Skatt	11,6	-4,8
Periodens resultat	62,0	25,7

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	118,1	40,9
Materiella anläggningstillgångar	1,1	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	685,0	506,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	849,6	871,5
Summa anläggningstillgångar	1 653,8	1 419,9
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	433,7	372,7
Kortfristiga fordringar	20,6	20,7
Kassa och bank	40,2	65,0
Summa omsättningstillgångar	494,5	458,4
SUMMA TILLGÅNGAR	2 148,3	1 878,3
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	289,3	289,3
Fritt eget kapital	699,7	637,7
Summa eget kapital	989,0	927,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	689,4	536,0
Övriga långfristiga skulder	10,7	0,6
Summa långfristiga skulder	700,1	536,6
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	337,3	400,0
Skulder till kreditinstitut	83,7	0,0
Övriga kortfristiga skulder	38,2	14,7
Summa kortfristiga skulder	459,2	414,7
Summa eget kapital och skulder	2 148,3	1 878,3

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 28 december 2018 var 17,30 kronor, att jämföra med stängningskursen den 28 september 2018 som var 17,70 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 2,3 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 2,2 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 14,3 procent. Under det fjärde kvartalet har Brinovaaktien som högst noterats i 18,00 kronor den 3 oktober och som lägst 16,25 kronor den 26 oktober. Per den 31 december har Brinova 2 224 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

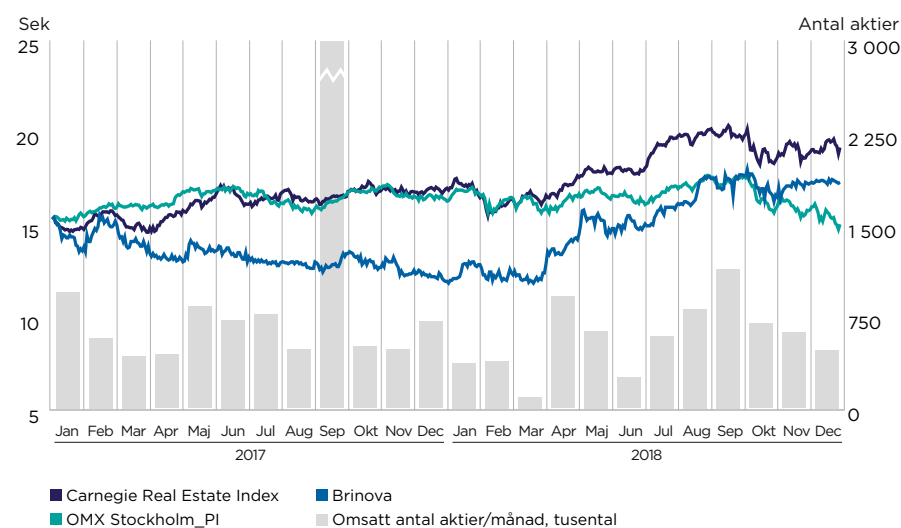
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen, att ingen utdelning lämnas för 2018. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019-2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Listbyte

Brinova kommunicerade i samband med noteringen på First North Premier att det var ett första steg inför notering på huvudlistan Nasdaq Stockholm. Brinovaaktien noterades den 27 september 2018 på Nasdaq Stockholm Small Cap i sektorn Real Estate. Kostnaderna för listbytet som redovisades i det tredje kvartalet uppgick till 3,2 Mkr.

Ägarstruktur per 2018-12-31				
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	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	2 010	2,8	0,8
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	18 416	25,4	7,5
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling

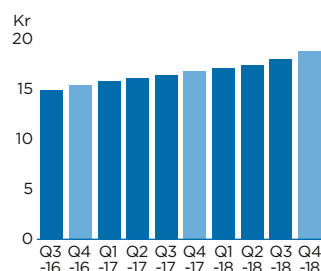


Aktieinformation

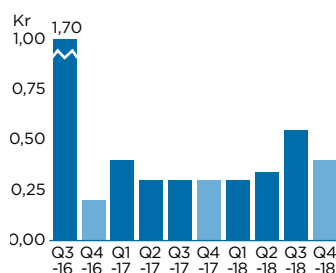
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

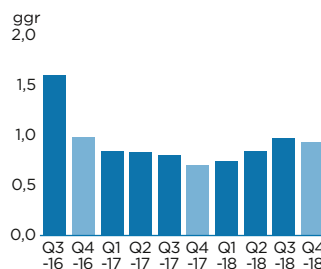
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016 på First North Premier.

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 intäkt- 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 samt i möjligaste mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 29 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 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 hade 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.

IFRS 9, Finansiella instrument: IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar samt även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning. Standarden har inte någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Uppdaterade finansiella mål kopplat till affärsplan 2019-2021

Brinova har fastställt en ny affärsplan som sträcker sig över perioden 2019-2021. I samband med det uppdaterades också de finansiella målen.

Tillväxt

Ett fastighetsvärde överstigande 6 Mdkr senast utgången av 2021 där bostäder och samhällsfastigheter uppgår till minst 85 procent.

Resultat

En räntetäckningsgrad överstigande 1,75 ggr.

Avkastning på eget kapital ska överstiga riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Uppdaterade hållbarhetsmål

I dagens fastighetsbestånd uppnå 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 vedertagen miljöklassificering.

All inköpt el är förnybar.

Brinovas finansiella tillgångar och skulder värderas samtliga till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. De ändrade klassificeringarna i IFRS 9 har inte påverkat de finansiella rapporterna för Brinova. En förändring jämfört med IAS 39 är att nedskrivning av finansiella tillgångar genom reservering för förväntade kreditförluster ska ske redan vid första redovisningstillfället. Detta får inte någon väsentlig påverkan på Brinova då merparten av intäkterna betalas i förskott, men kan innebära ytterligare upplysningar i årsredovisningen. Kostnaden för konstaterade och förväntade kundförluster uppgick 2018-12-31 till 0,2 Mkr. Brinova tillämpar inte säkringsredovisning varför de ändrade kriterierna inte får någon 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 överförs till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförd varor eller tjänster. Brinovas intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Brinova redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, vilket sammanfaller när kontroll övergår enligt IFRS 15. Intäktsredovisning från försäljningen påverkas därmed 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 skiljer bolaget på hyres- och serviceintäkter, och det som benämns vidarefakturerings ska redovisas som serviceintäkt enligt IFRS 15. För olika vidarefakturerings 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 innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Brinova avser att tillämpa undantagen att undanta 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.

Brinova har börjat tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingskulden per den 1 januari 2019. Bedömningen är att övergången till IFRS 16 ej kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Brinova gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som bilar och kontorsutrustning.

Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 20,2 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Som en följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 0,3 Mkr.

Finansiell kalender

Bolagsstämma
2 maj 2019

Delårsrapport
januari-mars
2 maj 2019

Delårsrapport
januari-juni
15 juli 2019

Delårsrapport
januari-september
7 november 2019

För vidare information,
vänligen kontakta:

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

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

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-dec	2017 Jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	246,4	202,9	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	157,1	124,0	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	274,5	248,6	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	92,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,8	61,1	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	61,1	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	218,5	203,8	
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	9,1	8,4	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,7	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	34,4	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	94,5	77,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	139,6	120,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	116,7	98,3	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	3 886,2	3 276,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾			
Eget kapital per aktie, kr	18,5	16,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	19,7	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⁾	1,6	1,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,1	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	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

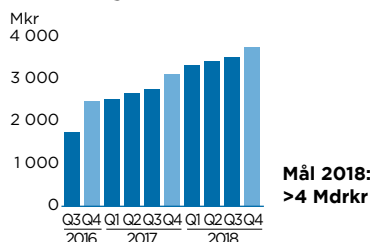
	Hänvisning	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 759,2 ¹⁾	3 136,6
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före skatt, Mkr	RR	139,6	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,2	29,0
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-48,4	-42,4
Justerat resultat före skatt, Mkr		133,4	107,2
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,2	3,7
Avkastning på eget kapital, %			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	116,7	98,3
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 278,3	1 170,8
Avkastning på eget kapital, %		9,1	8,4
Soliditet, %			
Eget kapital, Mkr	BR	1 336,6	1 219,9
Balansomslutning, Mkr	BR	3 886,2	3 276,9
Soliditet, %		34,4	37,2
Belåningsgrad, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 297,5	1 867,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 759,2	3 136,6
Belåningsgrad, %		61,1	59,5
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt, Mkr	RR	139,6	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,2	29,0
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	10,1	-0,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	3 581,6	3 021,8
Avkastning på totalt kapital, %		5,4	5,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
Eget kapital, Mkr	BR	1 336,6	1 219,9
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-20,0	-9,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	10,7	0,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	99,6	66,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		1 426,9	1 278,0
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		19,7	17,7

1) Ej tillträdde förvärv uppgår till 298,0 Mkr och värdet på fastighetsportföljen inklusive ej tillträdde förvärv uppgår till 4 057,2 Mkr.

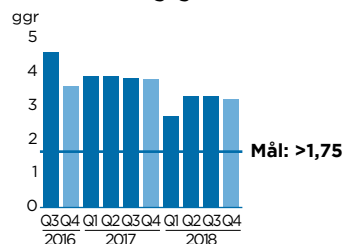
Finansiella mål

Aktuella finansiella mål kopplade till affärsplan 2016-2018

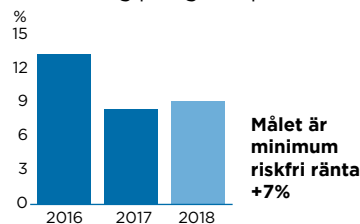
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



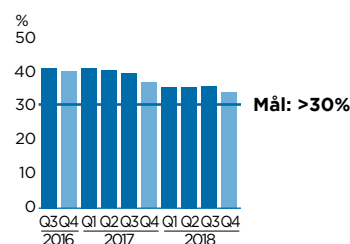
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



Uppdaterade finansiella mål kopplat till affärsplan 2019-2021, se sidan 16.

Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 26 februari 2019

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning

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 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

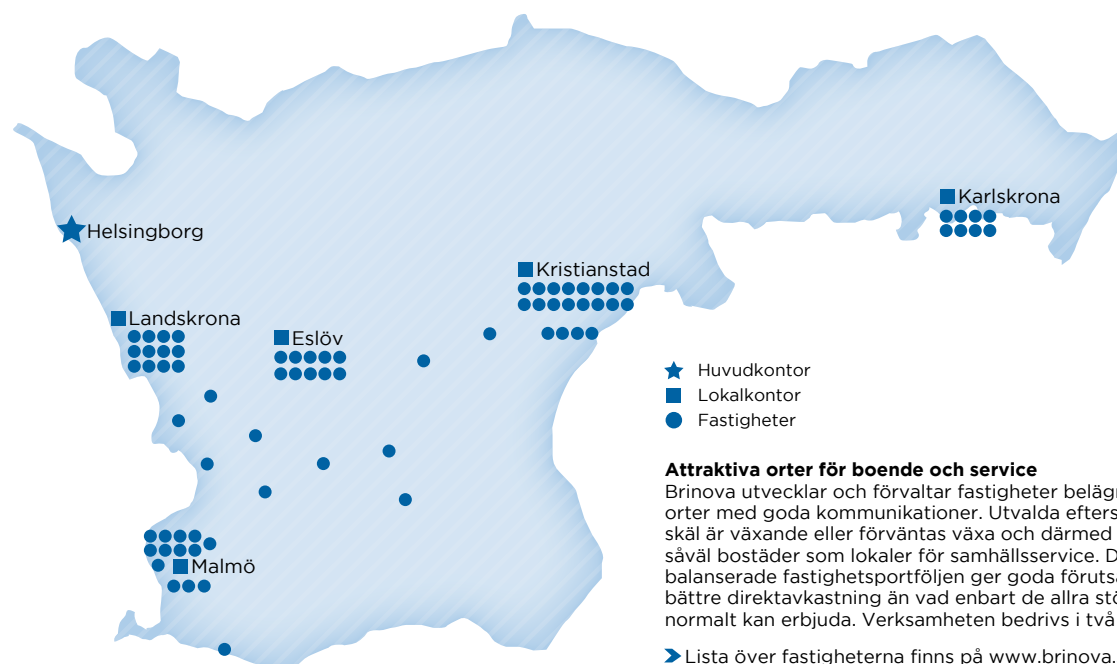
- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige.
- Aktiv marknadsaktör.
- Lokal närvaro med engagerad personal.

Hållbarhetsmål

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

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

Brinova har fastställt en ny affärsplan som sträcker sig över perioden 2019-2021. I samband med det uppdaterades också de finansiella målen. De är beskrivna på sid 16.



Projektutveckling skapar att

Basen i Brinovas verksamhet är hyresbostäder, gärna egenutvecklade. Hyresbostäder, som det råder stor brist på, är viktigt för alla kommuners utveckling och tillväxt. Det gör det möjligt att behålla och ta emot människor som vill studera eller arbeta i någon av kommunens orter, säger Brinovas båda regionchefer Stina Trimark och Andreas Lund.



Fastigheten Trehörningen 15, som stod klar hösten 2018, är med sina 9 våningar Kävlinges högsta hus. Totalt omfattar fastigheten tre centralt placerade bostadshus med totalt 46 hyreslägenheter. Lägenheternas storlek varierar mellan 51 och 111 kvadratmeter fördelade på två, tre eller fyra rum. Alla lägenheter är utrustade med disk- och tvättmaskin samt torktumlare. Hyresgästerna har också tillgång till ett underjordiskt garage och en takterrass. Som en egen byggnad finns också inom fastigheten ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter.

traktiva bostäder för alla

Lika viktig, fortsätter Stina, är hyresrätten i människornas vardag, vars behov förändras av faktorer som till exempel sysselsättning, civilstånd, familjebildning och ålder. För dessa utvecklar och förvaltar Brinova såväl mindre som större lägenheter. Vi har också ett tydligt fokus på bostäder inom vårt andra verksamhetsområde samhällsfastigheter där vi prioriterar särskilda boenden och så kallade LSS-boenden. Så att även de som är i behov av en efter sina behov anpassad bostad ska kunna få det. Hyresrätter har heller inte utsatts för den turbulens, driven av prisuppgångar och olika restriktioner, som bostadsrätter fått kännas vid under senare tid.

Hyresrätter till alla – på utvalda växande orter

Vi erbjuder, påpekar Andreas, hyresrätter för alla. I centrala belägna charmiga äldre hus såväl som nybyggda moderna hus med sina företrädarna. Alla med en hög standard vad avser funktioner som bad, tvätt, kök men också på övrig inredning. Vi erbjuder hyresrätter framförallt belägna i någon av de åtta orter som vi prioriterar. Orter med bra kommunikationer så att man lätt kan pendla till arbete och fritidsaktiviteter på närliggande orter. Även om de orter där vi verkar erbjuder arbetstillfällen, studiemöjligheter samt andra möjligheter för underhållning, restaurangbesök och en aktiv fritid. Våra orter erbjuder med sin ofta naturnära placering också de bästa möjligheterna till ett aktivt friluftsliv, fortsätter Andreas.

Utarbetade processer för aktiv projektutveckling

Våra bostäder utvecklar vi helst själv genom vår aktiva projektutveckling. Nyproduktion och större ombyggnationer är en viktig del av Brinovas verksamhet säger Stina, som fortsätter: Det ger oss de största möjligheterna att utforma de bästa lokal- och boendelösningarna till en rimlig hyra. Samtidigt som Brinova får den bästa avkastningen. Våra utarbetade processer för projektutveckling sträcker sig från igångsättning till slutleverans av projektet till slutkunden som många gånger är vår egen förvalt-

ningsorganisation. Vi utarbetar, utifrån givna förutsättningar, förslag till kommunen om hur ett specifikt område kan gestalta sig och hur husen ska utformas. Ett förslag som förhoppningsvis mynnar ut i en markanvisning. Därefter kan vi sätta igång projektet och engagera oss i entreprenadupphandlingen. Löpande hanterar vi därefter alla de ändringar och tillägg som normalt förekommer i en större produktion. Små eller stora åtaganden som kan sträcka sig från valet av ytskikt till ett kompletterande våningsplan. Vi är också närvarande i hela processen fram till kommunens kontroll och kundens godkännande av de färdiga bostäderna. Det innebär, berättar Stina, att vi driver alla de projekt- och byggmöten som är nödvändiga för att hålla en kontrollerad produktion igång. Genomförandet av dessa möten och inte minst den löpande dokumentationen är central för att driva projektet framåt, en tydlig ansvarsfördelning och en aktiv kostnadskontroll. Detta tillsammans med det förtroende som vi, genom långvariga samarbeten, fått i flera kommuner är avgörande för våra framgångsrika projekt.

Flera projekt, avslutade såväl som pågående

Processerna och förtroendet har vi haft och har glädje av i alla de projekt som vi har genomfört understryker Andreas; Som till exempel Oxievång alldeles utanför Malmö, Färgaren i Eslöv och det nyss färdigställda Trehörningen 15 i Kävlunge. Liksom i de för närvarande pågående projekten Påfågeln i Vellinge, Rosmarinen och Kvadraten i Helsingborg med omnejd, Hammar i Kristianstad som kommer att stå klar till hösten, samt den fortsatta utvecklingen av boendeprojektet i Oxie. Till detta kommer ytterligare cirka tvåhundra lägenheter som vi räknar med att kunna börja bygga snart. Bara för att nämna några bostadsprojekt. Förvisso utvecklar vi också lokaler till offentliga verksamheter som av olika skäl behöver nya eller anpassade lokaler. Men visst är hyresbostäder vanligast, avslutar Stina.

Färgaren 21, Eslöv.



Hammar, Kristianstad.



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 valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 218 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 3,8 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 Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



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 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv