

Fokus på projektutveckling och närvarande förvaltning

Q2
2021



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, för offentliggörande den 15 juli 2021.

Fokus på projektutveckling och närvarande förvaltning

Fastighetsvärde

6 362 Mkr

Uthyrbar yta

299 tkvm

Hyresvärde

408 Mkr

Överskottsgrad¹⁾

63,1 %

1) Rullande 12 månader

Koncernen i siffror

	2021 apr-jun	2020 apr-jun	Föränd- ring, %	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Föränd- ring, %	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Hyesintäkter, Mkr	95,5	75,5	26	192,4	150,3	28	353,5	311,4
Driftsöverskott, Mkr	63,0	48,3	30	119,8	94,5	27	223,1	197,8
Förvaltningsresultat, Mkr	38,4	29,4	31	71,3	56,7	26	135,4	120,8
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	52,1	3,1	1 581	88,2	15,3	476	182,7	109,8
Värdeförändring derivat, Mkr	4,9	-9,2	153	26,3	-31,4	184	36,7	-21,0
Periodens totalresultat, Mkr	72,0	17,1	321	147,7	32,1	360	276,1	160,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,81	0,22	268	1,71	0,42	307	3,25	2,03
Eget kapital per aktie, kr	25,81	21,50	20	25,81	21,50	20	25,81	23,45
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	28,35	23,99	18	28,35	23,99	18	28,35	26,14
Fastighetsvärde, Mkr	6 361,6	4 625,1	38	6 361,6	4 625,1	38	6 361,6	6 048,1
Uthyrbar yta, tkvm	298,7	244,8	22	298,7	244,8	22	298,7	304,8
Hyresvärde, Mkr	407,9	325,8	25	407,9	325,8	25	407,9	404,2
Överskottsgrad, %	66,0	64,0		62,3	62,9		63,1	63,5
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,6		94,3	94,6		94,3	94,1

Januari-juni

Hyesintäkterna ökade med 28 procent som en effekt av förvärv, ny-uthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyesintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 27 procent.

Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 26 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 88,2 Mkr (15,3) och värdeförändringar på derivat till 26,3 Mkr (-31,4). Det gav sammanlagt ett resultat om 147,7 Mkr (32,1) motsvarande ett resultat per aktie om 1,71 kronor (0,42).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av fastigheten Karlskrona Rödeby 3:1 med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.
- Swappar för totalt 350 Mkr med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år har tecknats med Swedbank.
- Årsstämman genomfördes och till ny styrelseledamot att efterträda Anneli Jansson som avböjt omval valdes Anna Nordström Carlsson. I övrigt gjordes inga förändringar i styrelsesammansättningen.
- En riktad nyemission genomfördes, om cirka 8,2 miljoner B-aktier och tillfördes 266 Mkr, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 5 maj 2021 till ett pris om 32,50 kr per aktie, vilket motsvarade en premie mot substansvärdet per 31 mars om 21 procent.
- Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av bostadsfastigheten Skurup Tell 13 med 22 hyresbostäder.
- En fastighet med bostäder i Kristianstad har miljöcertifierats enligt certifikatet "Green Building".

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Avtal har tecknats om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö, Nattskärnan 7, med 24 lägenheter. Samtidigt har avtal om försäljning tecknats av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg, Hjorten 14 och Snickeriet 10. Tillträde och frånträde sker den 1 september.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.



Foto ovan: Nattskärnan 7, Malmö. Efter periodens utgång tecknades avtal om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö med 24 lägenheter.

På omslaget: Brinova förvärvade under kvartalet en bostadsfastighet, Skurup Tell 13. Fastigheten som är belägen i de centrala delarna av Skurup, består av 22 hyresbostäder. Bostäderna är belägna på attraktivt läge nära Skurups station. Brinova har redan närvaro i Skurup genom två nybyggda bostadsfastigheter, Skurup Passaren 1 och Pennan 1, totalt 65 hyresbostäder där inflyttningen sker etappvis under juni till oktober.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Brinova Fastigheter AB är en utvecklingsintensiv fastighetsägare och fastighetsförvaltare med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter och moderna hyresbostäder. Fastigheterna är belägna på växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till större befolkningscentra i södra Sverige. På de utvalda orterna är Brinova en aktiv och betydande aktör och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Kombinationen av hyresbostäder och samhällsfastigheter skapar goda och stabila kassaflöden som investeras i fortsatt värdetillväxt.

Fokus på projektutveckling och närvarande förvaltning

Brinova har haft en stark inledning på året med många projektstarter och fokus ligger fortsatt på en strukturerad och konceptualiserad projektutveckling och en egen närvarande förvaltning. Coronapandemin tycks sakta släppa greppet om vårt samhälle. Vissa nya behov och vanor förväntas dock bestå och Brinova fortsätter att analysera hyresgästernas behov och krav kontinuerligt. Brinova fortsatte sin lönsamma tillväxt under det första halvåret med bra kompletteringsförvärv som stärker koncernens koncept "Brinovastaden". Under det andra kvartalet förbättrade Brinova fortsatt sina viktigaste nyckeltal. Hyresintäkterna ökade med 28 procent och driftöverskottet ökade under perioden med 27 procent.

Lyckosam uthyrning, fortsatt högt förtroende och stärkt egen förvaltning

Under årets första sex månader fortsatte vi vår lönsamma tillväxt genom förvärv av kompletterande fastigheter som stärker vårt koncept Brinovastaden i bland annat Eslöv, Staffanstorps, Skurup och Karlskrona.

Bostäder och samhällsfastigheter visar på en fortsatt stor och ökad efterfrågan i våra marknader. Dessa fastighetstyper utgör stabila och säkra tillgångslag och vi vill som en närvarande långsiktig ägare och förvaltare kunna växa i båda dessa segment.

Ett tecken på marknadens förtroende och på styrkan och attraktiviteten i vår verksamhet är att den nyemission som genomfördes i slutet av maj övertecknades. Emissionen tillförde bolaget 266 Mkr.

Under det andra kvartalet har vi lyckats väl med vårt uthyrningsarbete och med inflyttningar i bostadsprojekten i Skurup med 65 lägenheter, Staffanstorps med 31 lägenheter, samt i Karlskrona med 15 lägenheter. Vi har under kvartalet också stärkt upp med ett nytt förvaltningskontor i Helsingborg/Ängelholm för att öka vår närvaro, och därmed vår förvaltningskvalité, på dessa orter.

Fokus på projektutveckling och Brinovastaden

Vi fortsätter vårt fokus på projektutveckling och på att utveckla konceptet Brinovastaden, där vi vill kunna erbjuda hyresbostäder och samhällsfastigheter i en attraktiv mix som ger värde för våra hyresgäster.

Vår starka projektportfölj säkerställer att vi med lönsamhet kan uppnå våra tillväxtmål. Vi har idag projekt i skarpt läge för cirka 800 Mkr, och räknar med att kunna starta ytterligare projekt under året för cirka 600 Mkr.

Den konvertering av kontor till bostäder som vi beslutat om fortsätter under året där totalt cirka 4000 kvm kontorsyta kommer att omvandlas till attraktiva bostäder.

Framtidsarbete med fokus på hållbarhet

Vår nuvarande affärsplan går mot sitt slut. Vi har bland mycket annat lyckats väl gentemot uppsatta tillväxtmål under perioden. Arbetet med en ny affärsplan för perioden 2022–2024 pågår och kommer presenteras senare under året.

I juni har vår nya hemsida lanserats i syfte att öka kundnyttan och ge en förbättrad tillgänglighet kring vår verksamhet för alla våra intressenter.

Under kvartalet har också ytterligare en fastighet blivit miljöcertifierad – våra bostäder i Hammar, Kristianstad, 60 lägenheter med solceller som effektivt bidrar till fastighetselen och också driver fastighetens alla laddstolpar.

De förändringar kopplade till pandemin, där fler människor även långsiktigt kommer att vilja arbeta hemifrån, följer vi noggrant. Det kan komma att påverka lägenhetsstorlekar, utrustning, placering och gemensamma utrymmen för arbete. Vi ser redan idag en ökad efterfrågan av större lägenheter och att fler vill bo utanför de större städerna. Det är en trend som gynnar Brinova.

Den av politiken nu avförda utredning kring marknadshyror på nyproduktion bedöms inte ha påverkat nämnvärt i våra marknader då dagens presumtionshyror i stora drag kan likställas med utredningens förslag.

Utöver utredningen pågår ett arbete med att underlätta i förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen där extern medling skall hindra onödiga fördröjningar. Det har också blivit klart med ett ökat inflytande för hyresgästen vid omfattande renoveringar. Beslutet påverkar inte oss med tanke på vår förvaltningsmodell med en inkluderande dialog och egen närvaro där vi äger fastigheter.

Vårt fokus på attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter, projektutveckling och närvarande förvaltning ger oss en stark position på våra marknader. Med en fortsatt stor efterfrågan och en stark projektportfölj kommer vi fortsätta skapa värde under andra halvåret 2021.

Helsingborg 15 juli 2021
Per Johansson, VD



- Övertecknad nyemission visar på Brinovas attraktivitet
- Lyckosamt uthyrningsarbete i Skurup, Eslöv och Karlskrona
- Projekt i skarpt läge omfattar 800 Mkr och ytterligare 600 Mkr innan årsskiftet

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Hyresintäkter

I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 26 procent till 95,5 Mkr (75,5). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 192,4 Mkr (150,3).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 33,0 Mkr (27,6). En ökning med 5,4 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter samt färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 73,2 Mkr (56,4).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 63,0 Mkr (48,3) och för det första halvåret till 119,8 Mkr (94,5), vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 62,3 procent (62,9). För perioden juli 2020 till juni 2021 uppgår överskottsgraden till 63,1 procent (64,0). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. 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 38,4 Mkr (29,4) och för det första halvåret 71,3 Mkr (56,7). Förvaltningsresultatet för det första halvåret förbättrades med 14,6 Mkr eller 26 procent.

Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -18,9 Mkr (-14,2) och för det första halvåret -37,6 Mkr (-27,9). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvoly i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgick till 50,5 Mkr (3,1) och för det första halvåret till 86,9 Mkr (15,3) och kan hänföras bland annat till uthyrningar av vakanta ytor, omförhandlingar och höjda bostadshyror samt förändrade direkt-avkastningskrav på framförallt bostäder. Värdeförändringen på räntederivaten för det andra kvartalet uppgick till 4,9 Mkr (-9,2) och för det första halvåret till 26,3 Mkr (-31,4).

Skatt

Det andra kvartalets skattekostnad uppgick till 23,4 Mkr (6,2) och för det första halvåret 38,1 Mkr (8,5). Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Totalresultat

Det andra kvartalets totalresultat uppgick till 72,0 Mkr (17,1) och för det första halvåret 147,7 Mkr (32,1).

Närstående

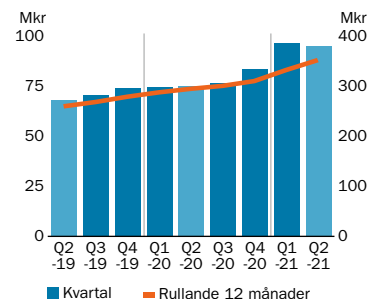
I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,4 Mkr (0,0). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

Segmentsrapportering

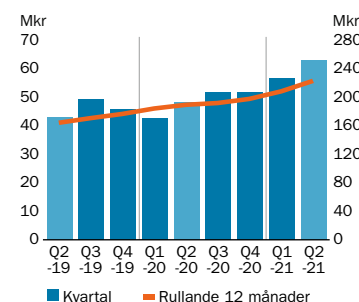
I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Se tabell på sidan 5.



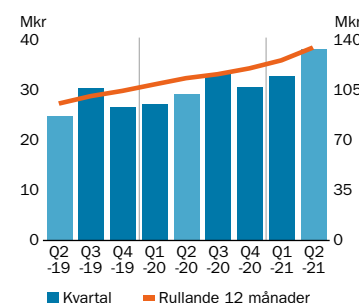
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Brågarp 6:883, Staffanstorp.

Under första kvartalet 2021 förvärvade och tillträdde Brinova fastigheten Brågarp, centralt belägen i Staffanstorp med utmärkta pendlingsmöjligheter till Malmö och Lund. Fastigheten innehåller 31 hyresbostäder.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	95,5	75,5	192,4	150,3	353,5	311,4
Övriga intäkter	0,5	0,4	0,6	0,6	2,8	2,8
Fastighetskostnader	-33,0	-27,6	-73,2	-56,4	-133,2	-116,4
Driftsöverskott	63,0	48,3	119,8	94,5	223,1	197,8
Central administration	-5,7	-4,7	-10,9	-9,9	-20,8	-19,8
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-18,9	-14,2	-37,6	-27,9	-66,9	-57,2
Förvaltningsresultat	38,4	29,4	71,3	56,7	135,4	120,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1,6	0,0	1,3	0,0	0,9	-0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	50,5	3,1	86,9	15,3	181,8	110,2
Värdeförändringar derivat	4,9	-9,2	26,3	-31,4	36,7	-21,0
Resultat före skatt	95,4	23,3	185,8	40,6	354,8	209,6
Skatt	-23,4	-6,2	-38,1	-8,5	-78,7	-49,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	72,0	17,1	147,7	32,1	276,1	160,5
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	72,0	17,1	147,7	32,1	276,1	160,5
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,8	0,2	1,7	0,4	3,3	2,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	88,5	78,8	86,4	75,6	84,2	79,1

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2021 utgör 9,0 Mkr (7,5) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Intäkter ¹⁾	139,5	104,8	52,9	45,5	0,6	0,6	193,0	150,9
Driftsöverskott	86,3	65,3	32,9	28,6	0,6	0,6	119,8	94,5
Förvaltningsresultat	62,0	48,4	25,4	22,1	-16,1	-13,8	71,3	56,7
Värdeförändringar fastigheter	72,4	7,6	15,8	7,7	0,0	0,0	88,2	15,3
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	26,3	-31,4	26,3	-31,4
Resultat före skatt	134,3	56,1	41,2	29,8	10,3	-45,3	185,8	40,6
Fastighetsvärde	4 680,5	3 410,9	1 681,1	1 214,2	0,0	0,0	6 361,6	4 625,1
Årets fastighetsförvärv	79,5	247,3	13,2	18,2	0,0	0,0	92,7	265,5
Övriga investeringar i fastigheter	35,3	23,3	173,6	21,7	0,0	0,0	208,9	45,0

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

Kvartalsöversikt

	2021 jan-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	95,5	96,9	84,1	77,0	75,5	74,8	74,5	71,1
Driftsöverskott, Mkr	63,0	56,8	51,7	51,6	48,3	46,2	45,9	49,1
Överskottsgrad, %	66,0	58,6	61,5	67,0	64,0	61,8	61,6	69,1
Uthyrningsgrad, %	94,3	93,6	94,1	95,1	94,6	94,1	94,3	93,8
Förvaltningsresultat, Mkr	38,4	32,9	30,8	33,3	29,4	27,3	26,7	30,5
Periodens totalresultat, Mkr	72,0	75,7	91,1	37,3	17,1	15,0	86,4	44,1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	52,1	36,1	84,7	9,8	3,1	12,2	44,5	43,0
Värdeförändringar derivat, Mkr	4,9	21,4	9,3	1,1	-9,2	-22,2	39,9	-18,1
Avkastning på eget kapital, %	3,2	4,7	4,7	2,1	1,1	1,0	2,9	3,2
Soliditet, %	35,6	32,5	31,6	34,7	34,8	33,5	33,4	32,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,81	0,90	1,08	0,46	0,22	0,21	1,19	0,61
Eget kapital per aktie, kr	25,81	24,35	23,45	22,38	21,50	21,06	20,85	19,66
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	28,35	26,96	26,14	24,78	23,99	23,59	23,04	22,06

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till juni uppgick till 69,2 Mkr (56,8). Kassaflödet för det första halvåret, som uppgick till 154,2 Mkr (101,1) har främst påverkats av en nyemission med 261,3 Mkr och av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -274,4 Mkr (-124,4) samt ökad skuldvolym om 103,0 Mkr (-143,5).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 3 898,6 Mkr, jämfört med 3 820,1 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (1,7). Av den totala skulden är 26 procent (22) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering.

Belåningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 61,3 procent (63,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (3,1). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 1,8 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under kvartalet har swappar för totalt 350 Mkr med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år tecknats med Swedbank.

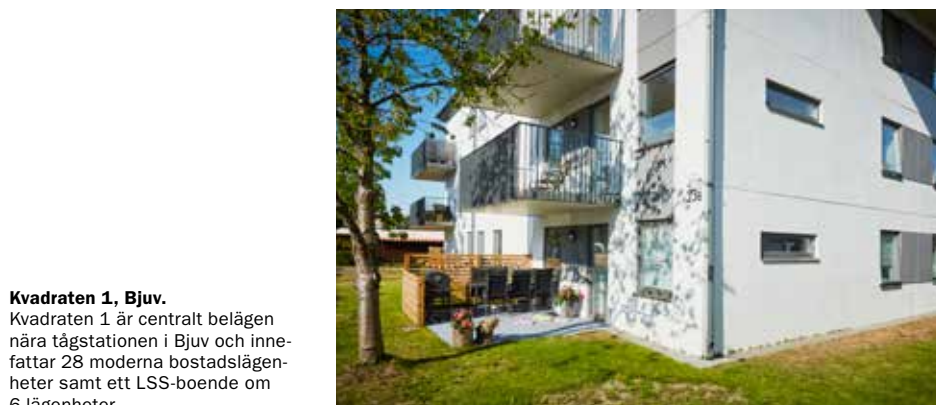
Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 4,9 Mkr (-9,2) vilket innebär att undervärdet uppgick till 25,0 Mkr (51,3). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning. Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 516 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2020 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 2 389,2 Mkr, jämfört med 1 979,1 Mkr vid årets ingång, eller 25,8 kr per aktie (23,5). Soliditeten uppgick till 35,6 procent (31,6) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 267,7 Mkr (113,5).

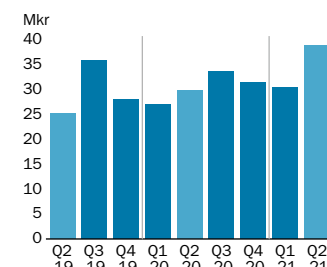
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr			
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 979,1	1 508,0	1 508,0
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 979,1	1 508,0	1 508,0
Nyemission	262,4	170,4	310,6
Periodens resultat	147,7	32,1	160,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	2 389,2	1 710,5	1 979,1
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 389,2	1 710,5	1 979,1



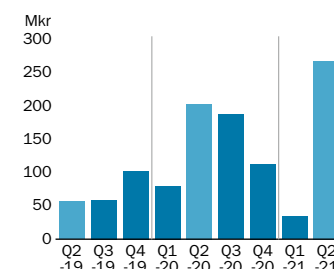
Kvadraten 1, Bjuv.

Kvadraten 1 är centralt belägen nära tågstationen i Bjuv och innefattar 28 moderna bostadslägenheter samt ett LSS-boende om 6 lägenheter.

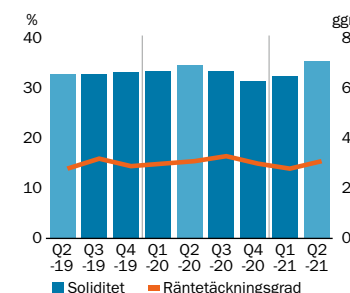
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



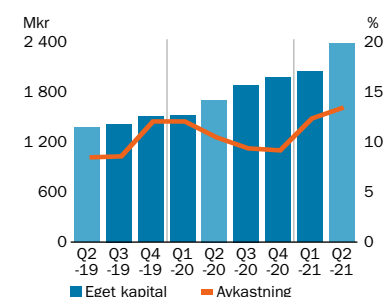
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad

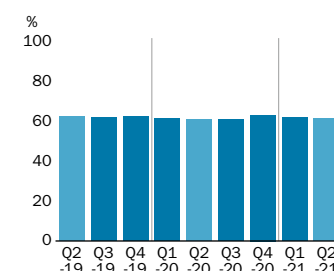


Eget kapital och avkastning¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period

Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	185,8	40,6	209,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-114,1	16,9	-87,3
Betald skatt	-2,5	-0,7	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69,2	56,8	121,6
Förändring av rörelsefordringar	-0,7	1,6	48,8
Förändring av rörelseskulder	-30,0	9,5	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,5	67,9	184,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-65,5	-79,4	-626,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	20,1	9,5	9,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-208,9	-44,9	-135,0
Förvärv av inventarier	-0,3	-0,2	-1,0
Förändring av finansiella tillgångar	6,9	39,8	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247,7	-75,2	-746,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	261,3	169,5	309,1
Upptagna lån	273,1	143,5	1 166,5
Amortering leasing	-0,9	-0,7	-1,4
Amortering av låneskulder	-170,1	-203,9	-901,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	363,4	108,4	573,0
Periodens kassaflöde	154,2	101,1	10,9
Likvida medel vid periodens början	113,5	102,6	102,6
Likvida medel vid periodens slut	267,7	203,7	113,5

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 065	1 015	50
1-2	2 466	2 066	400
2-3	688	688	0
4-5	130	130	0
Totalt	4 349	3 899	450

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	1 989	2,9	51
2-3	10	1,6	0
3-4	300	0,4	8
4-5	100	0,1	3
5-6	250	0,8	6
6-7	400	1,0	10
7-8	200	1,0	5
8-9	100	0,0	3
9-10	550	0,0	14
Totalt	3 899	1,8	100

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 361,6	4 625,1	6 048,1
Inventarier	1,2	0,7	1,2
Nyttjanderättstillgångar	34,6	25,4	33,6
Uppskjuten skattefordran	13,2	21,6	19,9
Andra långfristiga fordringar	1,0	7,4	7,4
Summa anläggningstillgångar	6 411,6	4 680,2	6 110,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	33,6	30,7	30,8
Likvida medel	267,7	203,7	113,5
Summa omsättningstillgångar	301,3	234,4	144,3
SUMMA TILLGÅNGAR	6 712,9	4 914,6	6 254,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 389,2	1 710,5	1 979,1
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	224,1	157,2	195,5
Skulder till kreditinstitut	2 894,7	2 554,0	2 980,0
Derivatinstrument	25,0	61,8	51,3
Leasingskulder	32,8	24,5	32,3
Övriga långfristiga skulder	31,6	43,3	37,5
Summa långfristiga skulder	3 208,2	2 840,8	3 296,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 003,9	258,7	840,1
Leasingskulder	1,8	1,0	1,4
Övriga kortfristiga skulder	109,8	103,6	137,3
Summa kortfristiga skulder	1 115,5	363,3	978,8
Summa eget kapital och skulder	6 712,9	4 914,6	6 254,5

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2021	2031	0,2	200,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2019	2029	0,9	200,0
2020	2030	0,0	300,0
Totalt			1 900,0

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 6 361,6 Mkr (6 048,1) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 313,5 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 110 fastigheter (111) med en total uthyrningsbar yta om 298 657 kvm (304 837) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 407,9 Mkr (404,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 384,6 Mkr (380,5). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	70	4 681	297	281	95	209
Öst	40	1 681	111	104	93	90
Summa	110	6 362	408	385	94	299

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 225	51
Bostäder	2 499	39
Kommersiellt	338	5
Projekt/Mark	300	5
Summa	6 362	100

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	6 048,1
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	92,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	208,9
Försäljningar	-75,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	86,9
Summa	6 361,6

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv och försäljningar

Under första kvartalet tecknades avtal om förvärv avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorps respektive Eslöv. Fastigheten Staffanstorps Brågård 6:883, med ett årligt hyresvärde om 2,3 Mkr och 1 337 kvm uthyrningsbar yta, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 34,8 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten Eslöv Bankmannen 5, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022. Vid färdigställandet kommer fastigheten bestå av en uthyrningsbar yta om 777 kvm och ett årligt hyresvärde om 1,4 Mkr.

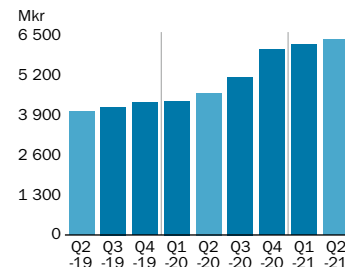
I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har flera avtal om försäljning tecknats. Bostadsfastigheten Sjöbo Blentarp 67:35, med ett årligt hyresvärde om 1,6 Mkr och en uthyrbar yta om 1 120 kvm, har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr och frånträdde i februari 2021. De kommersiella fastigheterna, med inriktning lager, Vellinge Eskilstorp 27:8 och Vellinge 40:130, med ett årligt hyresvärde om 3,2 Mkr och en uthyrningsbar yta om 4 142 kvm, har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och frånträdde i april 2021. Den tomställda kontorsfastigheten Växjö Skomakaren 5, med en uthyrningsbar yta om 1 823 kvm, har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 12 Mkr och frånträdde i maj 2021.

Under det andra kvartalet har avtal tecknats och tillträde har genomförts av fastigheten Karlskrona Rödeby 3:1 med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter. Fastigheten förvärvades med ett underliggande fastighetsvärde om 11 Mkr.

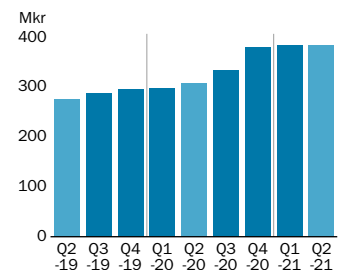
I juni har avtal tecknats och tillträde genomförts av bostadsfastigheten Skurup Tell 13. Fastigheten innehåller 22 hyresbostäder, har en uthyrbar yta om 1 245 kvm, ett hyresvärde om 1,5 Mkr och förvärvades för 21 Mkr. I juni såldes även två mindre bostadsfastigheter i Åhus med en lägenhet vardera för ett fastighetsvärde om 5 Mkr.

Ett avtal om förvärv har tecknats samt tillträde har skett till fastigheten Karlskrona Dockan 10. På fastigheten uppförs ett parkeringshus om totalt 120 p-platser, fastigheten är uthyrd i sin helhet på ett 10-årigt avtal till SAAB. Långsiktigt kan dessa platser erbjudas till besökare till Brinovas befintliga fastighet, Brinova Arena Karlskrona.

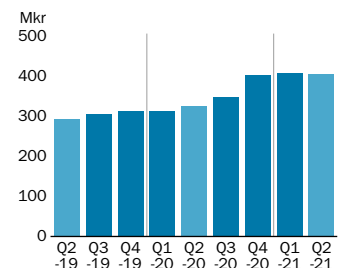
Fastighetsbestånd



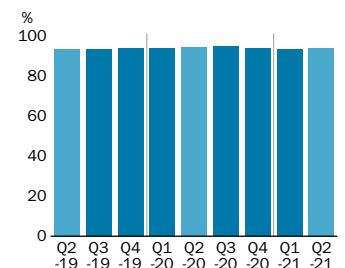
Kontrakterad hyra



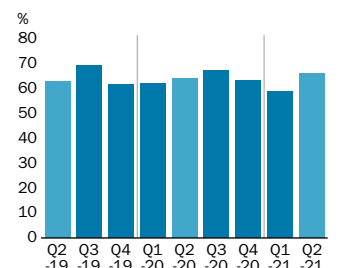
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Investeringar

Under perioden januari till juni har investeringar i befintliga fastigheter skett med 208,9 Mkr jämfört med 45,0 Mkr samma period 2020, varav större delen avser byggnation av ett nytt omsorgsboende i Bromölla, en ny vårdcentral i Bara samt nyproduktion av hyresbostäder i Åhus, Kristianstad och Karlskrona.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det andra kvartalet uppgick till 50,5 Mkr (3,1) och för det första halvåret 86,9 Mkr (15,3) på grund av effekter av hyreshöjningar, utthyrningar och ändrade direktavkastningskrav på bostäder.

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 2020.

Tillträdde förvärv						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Brågarp 6:883	Staffanstorps	Bostäder	2021-03-15	1 337	35	2
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	Bostäder, projekt	2021-04-26	-	11	-
Dockan 10	Karlskrona	Parkeringshus, projekt	2021-06-01	-	1	-
Tell 13	Skurup	Bostäder	2021-06-01	1 225	21	1
Summa				2 562	68	3

Förvärv, ej tillträdde						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Nattskärren 7	Malmö	Bostäder	2021-09-01	1 918	40	2
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	2021-10-01	4 872	150	8
Bankmannen 5	Eslöv	Bostäder	2022-06-01	777	27	2
Summa				7 567	217	12

Försäljningar						
Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Blentarp 67:35	Sjöbo	Bostäder	2021-02-15	1 120	25	2
Vellinge 40:130	Vellinge	Kommersiell	2021-04-01	2 013	20	2
Eskilstorp 27:8	Vellinge	Kommersiell	2021-04-01	2 129	15	1
Skomakaren 5	Växjö	Kommersiell	2021-05-03	1 823	12	2
Åhus 42:536, 537	Åhus	Bostäder	2021-06-01	228	5	-
Summa				7 313	77	7

Försäljningar, ej frånträdde						
Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Hjorten 14	Trelleborg	Kontor	2021-09-01	2 680	62	4
Snickeriet 10	Trelleborg	Industri	2021-09-01	2 349	17	2
Summa				5 029	79	6



Väsby 44:565, Bara. 2020 förvärfvade Brinova ett kluster av fastigheter, hyresbostäder och samhällsfastigheter, i Bara Centrum. Förutom hyresbostäder består beståndet av en idrotts-hall och ett bibliotek som förhyrs av Svedala kommun, folktandvård och livsmedelsbutik och apotek. Under 2021 har nu också en vårdcentral färdigställt som förhyrs av Region Skåne.



Brogården, Bromölla. Brinova utvecklar nya fastigheter för äldreomsorg i Bromölla.



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 hyresbostäder samt genomföra till exempel 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 förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling och pågående planarbeten. Se definition nedan:

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 juni 2021 till 622 Mkr, varav 465 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

I Trelleborg genomför Brinova en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 340 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal. Projektet är klart och tillträtt av hyresgästen den 1 juli 2021.

I Jämsjö, Nättraby och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad 58 klimatsmarta lägenheter varav 26 är inflyttade under det första halvåret 2021 och resterande med inflyttning löpande under hösten 2021 samt början av 2022.

I Kristianstad har projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 och 6 startats. Första etappen innehåller en förskola, en ny livsmedelsbutik och första etappen med 94 hyresbostäder. Projektet beräknas vara färdigställt avseende livsmedelsbutik och förskola under 2021 och avseende bostäder under 2022.

I Åhus uppför Brinova 48 hyreslägenheter med preliminär inflyttning i oktober 2021.

I Bromölla uppförs ett nytt omsorgsboende med 40 lägenheter som beräknas vara klart 2022.

Dessutom pågår konvertering av kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll och innebär att cirka 4 300 kvm kontorsytor i Landskrona, Malmö, Kristianstad och Eslöv konverteras till hyresbostäder.

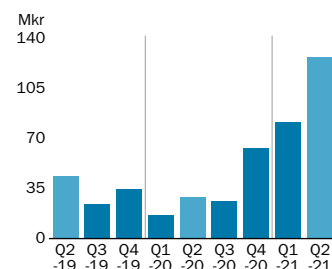
Pågående projektutveckling

Planering pågår för en ytterligare etapp i kvarteret Bajonetten i Kristianstad med 94 bostadslägenheter, och ett om- och nybyggnadsprojekt för cirka 175 bostadslägenheter i Lund.

Pågående planarbete består bland annat av planprocesser i Eslöv, Karlskrona och Ängelholm med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av hyresbostäder och samhällsservice.

1) Information om projektportföljen i bokslutskommunikén inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Genomförda investeringar



Pågående projekt

Bedömt värde vid projektslut, Mkr

727

Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projektutveckling

Bedömt värde vid projektslut, Mkr

835

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



Sandryggen 1, Lund.

Under 2020 förvärfvade och tillträdde Brinova fastigheten Sandryggen 1, en attraktiv samhällsfastighet belägen i centrala Lund som omfattar totalt 5 300 kvm uthyrningsbar yta. Försäkringskassan är största hyresgästen. Till fastigheten finns även en byggrätt för framtida bostäder om 6 000 kvm yta.

Pågående planarbete

Bedömt värde vid projektslut, Mkr

1038

Projekt där detaljplanarbete pågår.

Färdigställda projekt 2021

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Garvaren 17	Eslöv	160	2	Bostäder	2021
Väsby 44:565	Bara	1 185	-	Vårdcentral	2021
Summa		1 345	2		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Jämfö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder	2021
Jämfö 6:5 mfl etapp 3	Karlskrona	140	4	Bostäder	2021
Mjövik 2:36	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 600	22	Bostäder	2021
Sjöhem 10	Kristianstad	1 370	-	Padelhall	2021
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200	-	Livsmedel	2021
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352	-	Förskola	2021
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder	2021
Sadeln 2	Trelleborg	1 340	-	Förskola	2021
Getramsen 2, Kamomillen 2	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021
Saxen 11	Tollarp	644	9	Bostäder	2021
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder	2022
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	2022
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder	2022
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2022
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus	2022
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	2022
Summa		27 381	282		

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	2022
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	160	6	LSS-boende	2022
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 450	-	Kontor	2022
Sånekulla 16	Malmö	795	12	Bostäder	2022
Karl XV 18	Landskrona	1 200	18	Bostäder	2023
Lugnet 9	Bromölla	2 250	37	Bostäder	2023
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	2023
Sandryggen 1	Lund	4 790	95	Bostäder	2023
Oxievång 7	Malmö	3 098	42	Bostäder	2023
Väsby 44:565	Bara	700	0	LSS-boende	2024
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	2025
Summa		26 582	392		

Pågående planarbete

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, p-hus	2023
Diverse fastigheter	Eslöv	18 000	180	Bostäder	2023-2024
Diverse fastigheter	Ängelholm	17 000	200	Bostäder	2027
Summa		39 750	400		

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder

Ort	Konverterade ytor 2020-2021, kvm	Pågående konvertering 2021, kvm
Eslöv	460	500
Karlskrona	700	-
Kristianstad	-	650
Landskrona	-	2 000
Malmö	-	1 100
Summa	1 160	4 250

Hyresvärde	43 Mkr
Driftsnetto	37 Mkr
Investering	622 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	157 Mkr
Värde vid projektslut	727 Mkr

Hyresvärde	48 Mkr
Driftsnetto	39 Mkr
Investering	694 Mkr
Värde vid projektslut	835 Mkr

Hyresvärde	54 Mkr
Driftsnetto	43 Mkr
Investering	864 Mkr
Värde vid projektslut	1 038 Mkr

Väsentliga händelser

Kv 1

Brinovas aktie av serie B (BRIN B) flyttades till Nasdaq Stockholms segment Mid Cap den 4 januari 2021.

Avtal om förvärv tecknades avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorps respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorp förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022.

Brinova har miljöcertifierat sina första fastigheter, Brinova Arena Karlskrona, enligt standarden Passivehouse Institutens standard med klassning PHI Energisparhus.

I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har avtal om försäljning tecknats av en bostadsfastighet, Sjöbo Blentarp 67:35 och tre kommersiella fastigheter, Växjö Skomakaren 5, Vellinge Eskilstorp 27:8 samt Vellinge 40:130. Underliggande fastighetsvärde för alla fastigheterna uppgår till 72 Mkr. För mer information se sidan 8.

Projekt avseende uppförande av ett omsorgsboende/hemtjänst i Bromölla, bostadslägenheter i Karlskrona samt padelhall i Kristianstad har byggstartats.

Rödeby 3:1, Karlskrona

Under andra kvartalet förvärvade och tillträdde Brinova fastigheten Rödeby 3:1 i Karlskrona kommun med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.

Kv 2

Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av fastigheten Rödeby 3:1 i Karlskrona kommun med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.

Swappar för totalt 350 Mkr tecknades med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år tecknats med Swedbank.

Årsstämman genomfördes och till ny styrelseledamot att efterträda Anneli Jansson som avböjt omval valdes Anna Nordström Carlsson. I övrigt gjordes inga förändringar i styrelsesammansättningen.

En riktad nyemission genomfördes, om cirka 8,2 miljoner B-aktier och tillfördes 266 Mkr, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 5 maj 2021 till ett pris om 32,50 kr per aktie, vilket motsvarade en premie mot substansvärdet per 31 mars om 21 procent.

Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av bostadsfastigheten Skurup Tell 13.

Händelser efter periodens utgång

En fastighet med bostäder i Kristianstad har miljöcertifierats enligt certifikatet Green Building.

Brinova har tecknat avtal om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö, Nattskärran 7. Samtidigt har avtal om försäljning av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg tecknats avseende Hjorten 14 och Snickeriet 10. Tillträde och frånträde sker den 1 september.





**Hammar 9;198, Kristianstad
och Gasverket, Karlskrona.**

Brinova erhöll under andra kvartalet certifikatet "Green Building" för fastigheten Hammar 9:198 i Kristianstad. Fastigheten uppfördes år 2019 av Brinova och består av 60 attraktiva lägenheter i den nya stadsdelen Hammar. På fastigheten finns också solceller och laddstolpar installerade. Under första kvartalet miljöcertifierades Brinova Arena Karlskrona enligt standarden Passivehouse Institutens standard med klassning PHI Energisparhus. All Brinovas nyproduktion har utgångspunkt i att bli miljöcertifierat samtidigt som arbete pågår med att successivt miljöcertifiera befintligt bestånd. Brinova är medlem i Sweden Green Building Council och arbetar med hållbarhet på flera sätt. Till exempel så är all el som Brinova förbrukar i sina fastigheter 100 procent miljöcertifierad el. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på vår hemsida.



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Nettoomsättning	24,9	16,4	44,8
Rörelsens kostnader	-37,6	-23,4	-67,4
Rörelseresultat	-12,7	-7,0	-22,6
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	14,2	109,7	47,5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21,2	8,6	34,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25,2	-15,4	-33,8
Värdeförändringar derivat	21,1	-41,5	-18,0
Resultat efter finansiella poster	18,6	54,4	7,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	49,3
Resultat före skatt	18,6	54,4	56,7
Skatt på periodens resultat	-4,5	10,0	-1,9
Periodens resultat och periodens total resultat	14,1	64,4	54,8

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	133,8	145,0	138,9
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,7	1,2
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 589,8	1 084,6	1 517,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	804,7	835,3	836,6
Summa anläggningstillgångar	2 529,5	2 065,6	2 494,1
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 244,6	649,2	1 231,5
Kortfristiga fordringar	11,8	10,9	9,7
Kassa och bank	250,2	202,5	67,2
Summa omsättningstillgångar	1 506,6	862,6	1 308,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 036,1	2 928,2	3 802,5
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	370,3	318,2	337,5
Fritt eget kapital	1 376,7	965,0	1 133,1
	1 747,0	1 283,2	1 470,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 705,3	1 206,1	1 625,0
Övriga långfristiga skulder	34,5	63,9	55,7
Summa långfristiga skulder	1 739,8	1 270,0	1 680,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	125,8	0,0	247,4
Skulder till koncernföretag	406,5	361,5	378,0
Övriga kortfristiga skulder	17,0	13,5	25,8
Summa kortfristiga skulder	549,3	375,0	651,2
Summa eget kapital och skulder	4 036,1	2 928,2	3 802,5

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 juni 2021 var 36,00 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2021 som var 30,00 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 20 procent.

Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 20,3 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 4,9 procent. Under det andra kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 40,70 kronor den 16, 17 och 18 juni och som lägst 29,40 kronor den 1, 8 och 9 april. Per den 30 juni hade Brinova 3 034 aktieägare (2 830¹⁾) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 73,4 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 i maj 2021 att ingen utdelning lämnas för 2020. 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 tillväxtnål har uppnåtts.

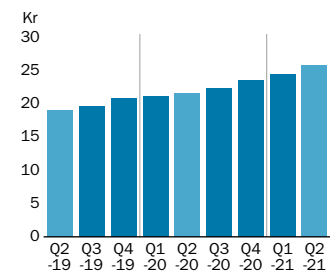
1) Föregående kvartal.

Aktieinformation

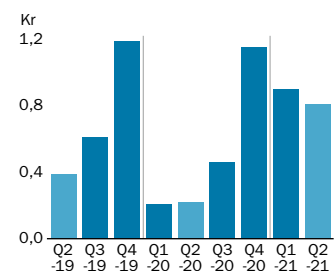
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

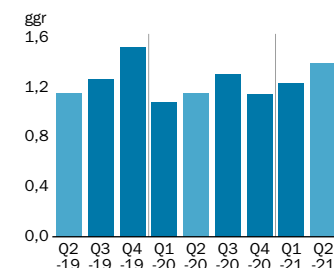
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag

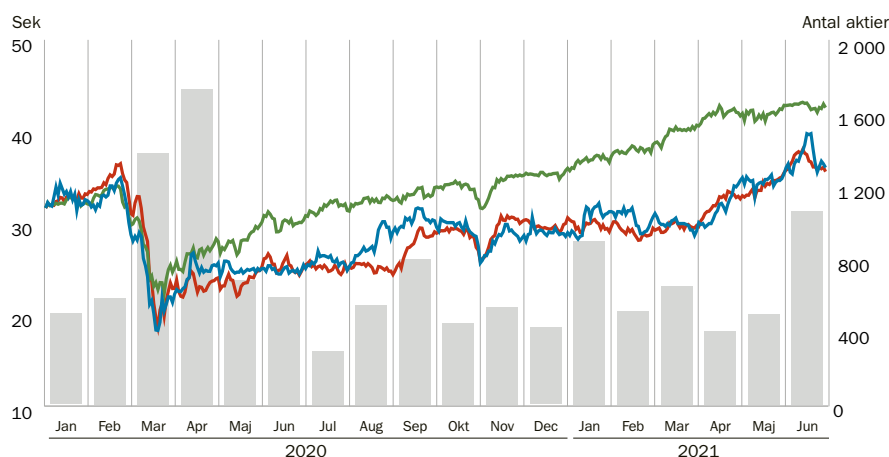


Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Från 2021 är Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Nordic Mid-Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Ägarstruktur per 2021-06-30

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	25,4	40,7
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	19,9	32,0
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 315	10,5	11,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 792	10,6	3,7
Verdipapirfond Odin Ejendom		3 708	4,0	1,4
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 904	3,1	1,1
Bevaclean Aktiebolag		2 682	2,9	1,0
SEB Nanocap		1 883	2,0	0,7
SEB Investment Management		1 770	1,9	0,7
SEB AB, Luxembourg Branch		1 613	1,7	0,6
Övriga aktieägare		16 598	17,9	6,3
Summa	19 200	73 381	100,0	100,0

Kursutveckling



■ Carnegie Real Estate Index
■ Brinova
■ OMX Stockholm PI
■ Omsatt antal aktier/månad, tusental

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 2020 års årsredovisning.

Effekter av Covid-19

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan av Covid-19 på den löpande verksamheten och i våra projekt. Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell och påverkar inte resultaträkningen.

Hållbarhetsarbetet

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

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 41 personer jämfört med 40 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 marknads-kunnande och relationerna med lokala beslutsfattare.

Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

Förändrad skattelagstiftning

Riksdagen beslutade 2018 att anta en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. I samband med ovanstående lag beslutades om en stegvis sänkning av bolagsskatt till 20,6 procent från och med 2021.

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 2020.

Ändrad redovisningsprincip

Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2020.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2021 eller senare

Inga av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

För vidare information, vänligen kontakta:

Per Johansson

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

Malin Rosén

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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september,
28 oktober 2021

Bokslutskommuniké 2021
25 februari 2022

Delårsrapport januari-mars,
26 april 2022

Årsstämma,
5 maj 2022

Delårsrapport januari-juni,
15 juli 2022





Dannemannens, Eslöv. Området Dannemannens som ligger centralt i ett villaområde är på totalt 40 000 kvm och innehåller samhällsfastigheter som förskolor och vård. Ett pågående planarbete förväntas vinna laga kraft i slutet av hösten 2021 som kommer att möjliggöra produktion av svanenmärkta hyresbostäder. Det blir totalt 8 byggnader med 100 lägenheter i två-plans byggnader enligt Brinovas konceptsamarbete med Eksjöhus. Fokus på utvändigt kvalitet så som odlingslotter, grillplatser, lekplatser och aktivitetsytor som stimulerar till rörelse skapar trygga och attraktiva kvarter. En tänkt byggstart planeras för våren 2022.

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	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul -2021 jun	2020 jan-dec ²⁾	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	192,4	150,3	353,5	311,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	119,8	94,5	223,1	197,8	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	407,9	325,8	407,9	404,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,6	94,3	94,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	62,3	62,9	63,1	63,5	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	61,3	60,8	61,3	63,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	298,7	244,8	298,7	304,8	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	6,8	2,0	13,5	9,2	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	2,1	6,6	5,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,0	3,0	3,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,9	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,5	3,4	3,5	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,5	2,0	1,5	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	35,6	34,8	35,6	31,6	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	71,3	56,7	135,4	120,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	185,8	40,6	354,8	209,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	147,7	32,1	276,1	160,5	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	6 712,9	4 914,6	6 712,9	6 254,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	25,8	21,5	25,8	23,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	28,4	24,0	28,4	26,1	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	1,7	0,4	3,3	2,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,8	0,8	1,6	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	92,6	79,5	92,6	84,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	86,4	75,6	84,2	79,1	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

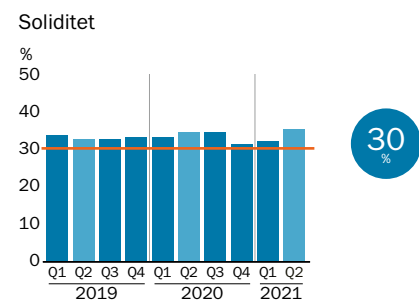
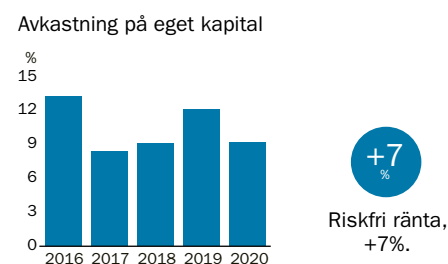
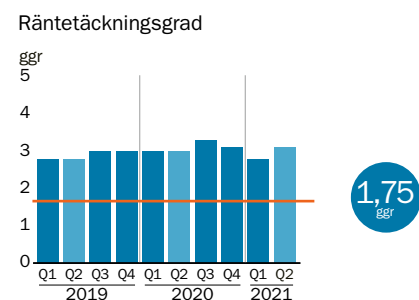
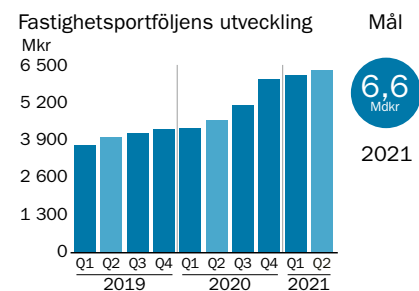
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6,6 Mdkr före utgången av 2021.
- 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.

	Hän- visning	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jun -2021 jun	2020 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	6 361,6	4 625,1	6 361,6	6 048,1
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	185,8	40,6	354,8	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	37,6	27,9	66,9	57,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-114,5	16,1	-219,4	-88,8
Justerat resultat före skatt, Mkr		108,9	84,6	202,3	178,0
Räntetäckningsgrad, ggr		2,9	3,0	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	147,7	32,1	276,1	160,5
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 184,2	1 609,3	2 049,9	1 743,6
Avkastning på eget kapital, %		6,8	2,0	13,5	9,2
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 389,2	1 710,5	2 389,2	1 979,1
Balansomslutning, Mkr	BR	6 712,9	4 914,6	6 712,9	6 254,4
Soliditet, %		35,6	34,8	35,6	31,6
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	3 898,6	2 812,7	3 898,6	3 820,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	6 361,6	4 625,1	6 361,6	6 048,1
Belåningsgrad, %		61,3	60,8	61,3	63,2
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	185,8	40,6	354,8	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	37,6	27,9	66,9	57,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-26,3	31,4	-36,7	21,0
Genomsnitt av IB och UB balans- omslutning, Mkr	BR	6 483,7	4 712,1	5 813,8	5 382,0
Avkastning på totalt kapital, %		3,0	2,1	6,6	5,3
Lånsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	2 389,2	1 710,5	2 389,2	1 979,1
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-13,2	-21,6	-13,2	-19,9
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	25,0	61,8	25,0	51,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	224,1	157,2	224,1	195,5
Lånsiktigt substansvärde, Mkr		2 625,1	1 907,9	2 625,1	2 206,0
Antal utestående aktier, miljoner		92,6	79,5	92,6	84,4
Lånsiktigt substansvärde per aktie, kr		28,4	24,0	28,4	26,1

Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.



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 15 juli 2021

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

Vi äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige.



Vår vision

Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetsägare för hyresbostäder och samhällsfastigheter på utvalda attraktiva tillväxtorter. Den bygger på: Tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av:

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

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

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



Vårt löfte

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.



Vårt hållbarhetsarbete

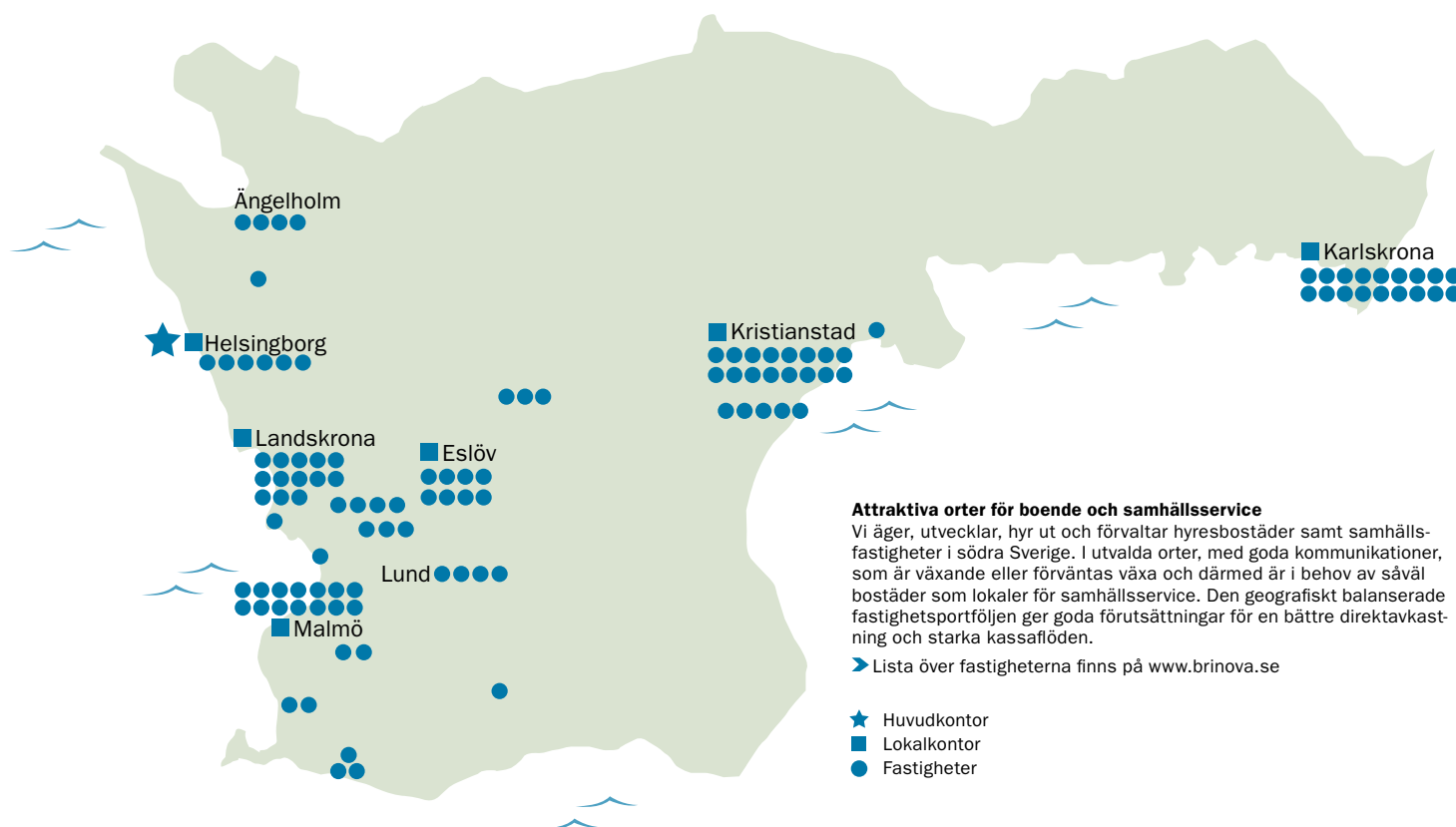
Vi arbetar aktivt för en hållbar utveckling. Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som revideras årligen i takt med nya insikter och frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till över 6 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om drygt 28 kronor per aktie.

➤ Läs mer på www.brinova.se



Attraktiva orter för boende och samhällsservice

Vi äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige. I utvalda orter, med goda kommunikationer, som 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 och starka kassaflöden.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

- ★ Huvudkontor
- Lokalkontor
- Fastigheter

Brinovastaden i Oxie växer!



Oxievång 7, Oxie.

Med lång erfarenhet av projektutveckling och med ett tydligt fokus på de två fastighetsslagen hyresbostäder och samhällsfastigheter har Brinova blivit en viktig och långsiktig partner för ett antal växande orter i södra Sverige. Tillsammans med kommuner och andra aktörer är vi en trygg partner för aktiv stadsutveckling och ett starkt erbjudande av attraktiva och levande kvarter och ortscentrum. Brinova

satsar i fler och fler orter på att bygga upp en stad i staden – Brinovastaden. Konceptet bygger på att där du bor vill du ha närhet till viktiga samhällsfunktioner i ändamålsenliga lokaler och en förvaltning som ger trygg närmiljö. Den starka utvecklingen av Brinovas fastighetsbestånd i Oxie, cirka 13 800 kvadratmeter, är ett utmärkt exempel på konceptet Brinovastaden.

I Oxie centrum, strax utanför Malmö, förvaltar Brinova cirka 13 800 kvadratmeter och har de senaste åren varit en aktiv partner för att bygga upp en attraktiv och trygg ortskärna. Samhällsfunktioner och service som vårdcentral, tandvård, bibliotek, apotek, LSS-boenden, gym, barnvårdscentral och livsmedelsbutik har gett nytt liv och trygghet till centrum. Brinovastaden kompletteras med ett modernt bestånd av hyresbostäder på perfekt pendlingsavstånd till Malmö.

Brinovastaden i Oxie fortsätter att växa

Under andra halvan av 2021 hoppas Brinova kunna ta första spadtaget för nästa projekt i Oxie. Då startas etapp 1 med 39 nya lägenheter centralt i Oxie, endast 2 minuter till perrongen för de som arbetar i Malmö men söker prisvärt boende och god service i Malmös närområde. Etappen kompletteras med lokaler för en livsmedelsbutik som stärker attraktionen.

Hyresbostäder
högst upp i alla
byggnader



Aktivt förvaltningsarbete skapar trygghet och trivsel!

Brinova har ett stort sammanhållet fastighetsbestånd på Berga i Eslöv med cirka 360 hyreslägenheter och ett 60-tal lägenheter för äldre.

Det senaste året har Brinovas inkluderande förvaltningsmodell och ett antal nyckelinvesteringar lyft området ytterligare och skapat ökad trygghet och trivsel.

Tillsammans med de boende på Berga och representanter för kommunen har en trygghetsvandring genomförts i området. Trygghetsvandringar skapar samhörighet i kvarteren och resulterar i åtgärder som ökar tryggheten. Genom ett aktivt förvaltningsarbete med lokal personal har enkla men viktiga åtgärder identifierats som till exempel mer belysning och tydligare gångstråk.

Investeringar som ökar trivseln

Under 2020 och 2021 har också ett antal investeringar genomförts som syftar till att öka trivseln och attraktiviteten för de boende.

Berga har en utvecklad aktivitetspark och en populär fotbollsplan som ger ökade möjligheter till motion och kan hjälpa till att minska utanförskap. Brinova är också aktiv med stöd till lokala föreningar riktad mot ungdomar i de orter man är aktiv.

Samtliga innergårdar i Berga har renoverats och ett gemenskapshus finns i mitten av Berga-området som kan hyras av boenden för fester och gemensamhetsbyggande aktiviteter.

Med ett aktivt förvaltningsarbete skapas ökad trygghet och trivsel för hyresgäster samt ett ökat värde för Brinova.

Trygghet
och trivsel





Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, 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 förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 299 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 6,4 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 och handlas på Mid 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
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv