

Stabila tillgångar och stark underliggande verksamhet

Q1
2024



Rosmarinen 34, Helsingborg

I Helsingborgs attraktiva stadsdel Mariastaden äger Brinova Fastigheter 6 stycken huskroppar med sammanlagt 77 moderna hyreslägenheter med tilltalande interiör som är fördelade på 2–4 rum och kök. Bostäderna samlas kring en gemensam gård för lek och samvaro. Vackra naturreservatet Pålsjö skog med sina härliga strövmråden som bjuder på både motionsspår och utegym ligger alldeles i närheten. Nära ligger också kommunikationsmöjligheter med stadsbuss och tågstation liksom skola, skatepark, stor mataffär, gym, restauranger, konditori och biltvätt.

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Januari-mars

Hyresintäkterna ökade med 7 procent som en effekt av främst hyreshöjningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 7 procent.

Förvaltningsresultatet minskade med 10 procent främst på grund av ökade finansieringskostnader. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,2 Mkr (-98,4) och värdeförändringar på derivat till 26,0 Mkr (-25,2). Det gav sammantaget ett resultat om 29,0 Mkr (-80,2) motsvarande ett resultat per aktie om 0,30 kronor (-0,82).

Väsentliga händelser under kvartalet

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

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Fastighetsvärde

8 313 Mkr

Fastighetsvärde/kvm

24 087 kr

Uthyrbar yta

345 tkvm

Hyresvärde

571 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad

96 %

Koncernen i siffror

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Förändring, %	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	135,9	126,6	7	522,7	513,4
Driftsöverskott, Mkr	82,6	77,3	7	344,1	338,8
Överskottsgrad, %	60,8	61,1		65,8	66,0
Förvaltningsresultat, Mkr	29,9	33,3	-10	131,6	135,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,31	0,34	-9	1,35	1,38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30,1	29,7	1	134,6	134,2
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	0,2	-98,4		-280,2	-378,8
Värdeförändringar derivat, Mkr	26,0	-25,2		-92,0	-143,2
Periodens resultat, Mkr	29,0	-80,2	136	-228,5	-337,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,30	-0,82	137	-2,34	-3,46
Eget kapital per aktie, kr	29,19	31,53	-7	29,19	28,90
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,76	33,40	-5	31,76	31,56
Fastighetsvärde, Mkr	8 312,5	8 379,8	-1	8 312,5	8 271,2
Uthyrbar yta, tkvm	345,1	352,8	-2	345,1	345,5
Hyresvärde, Mkr	570,8	551,3	4	570,8	545,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,6		95,8	95,5



Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

Vi ska förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå som bidrar till en hållbar stadsutveckling och skapar trygghet genom tillgänglighet och lokal närvaro.

En lönsam och ansvarsfull verksamhet

Vi är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av hyresbostäder och samhällsfastigheter som genom stabila kassaflöden skapar finansiell kapacitet för våra åtaganden gentemot alla intressenter.

Den framtida miljön

Genom ett aktivt underhåll, energioptimeringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och effektiv energiprestanda tar vi ansvar för att minska klimatavtrycket i stort och hållbarhetsrisker för Brinova.

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare

Vi säkerställer ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod genom en utvecklande arbetsmiljö och stark företagskultur.

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

Väl förberedda inför ett ljusnande verksamhetsår

Med ett starkt 2023 bakom oss har vi de absolut bästa förutsättningarna att fortsätta det framgångsrika arbetet med att utveckla våra fastigheter och lönsamhet. Det första kvartalet är säsongsmässigt det svagaste kvartalet med högre kostnader framför allt inom energisidan. Samtidigt kunde vi under kvartalet öka hyresintäkterna med 7 procent som en effekt av hyreshöjningar och färdigställda projekt. Driftsöverskottet följde med och förbättrades med 7 procent.

Under 2024 kommer vi att lägga stort fokus på att fortsätta att utveckla våra vakanta ytor inom den kommersiella delen, och få dem uthyrda. Vi har i princip fullt uthyrt inom bostads- och samhällsdelen. Vi kommer även fortsätta vårt arbete med att konvertera mindre lönsamma kontor till attraktiva bostäder. Vi är sannolikt en av de aktörer i Sverige som har gjort flest av dessa omställningar vilket har varit en lönsam affär.

Fortsatt god efterfrågan, avklarade hyresförhandlingar

Allt pekar på fortsatt och ökad efterfrågan för såväl hyresbostäder som ytor inom samhällskategorin. Inom dessa fastighetskategorier ser vi möjligheter att utveckla vårt bestånd under året med god lönsamhet.

Vi är i princip klara med samtliga förhandlingar gällande bostadshyrorna och landar på strax över 5 procent i genomsnitt. Utifrån de 2-årsavtal som har tecknats så pekar höjningen för 2025 på mellan 4,5 och 5 procent vilket torde vara långt över den då rådande inflationen. Bostadshyrorna kommer därmed att börja takta den historiska kostnadsökningen på ett bra sätt.

Vi har en låg genomsnittlig hyra på våra bostäder vilket också gör att vi kan höja hyrorna utan att möta betalningsmotstånd eller en ökad

omflyttning. Detta trots att en stor del av våra hyresbostäder är av nyare karaktär.

Ny kategorisering av Brinovas fastigheter

Vi har beslutat att göra en förändring i vår kategorisering av våra fastigheter där vi kommer att använda en "strängare" definition gällande samhällsfastigheter. Kategorin kommer fortsättningsvis endast innehålla skattefinansierad verksamhet med specialanpassade ytor inom samhällskategorin så som t.ex. förskolor, skolor, idrottsarenor, vård, äldreboende, LSS-boende, trygghetsboende etc. Det innebär att exempelvis offentliga kontor kommer att kategoriseras som kommersiella fastigheter. Inom bostadskategorin samlar vi alla typer av bostäder som är hyresreglerade så som hyresrätter och studentboende. Vi ser att detta ökar transparensen och våra möjligheter till bättre analys av verksamheten.

Fortsatt hållbarhetsfokus 2024

Under 2024 fortsätter vårt viktiga arbete med energibesparingar där vi fortsätter att investera i solceller på våra fastigheter och utökar vår laddinfrastruktur. 20 procent av vår energiåtgång skall komma från egenproducerad energi via solceller innan utgången av 2026.

I stort sett fullt uthyrt inom bostads- och samhällsfastigheter

Fortsatt konvertering av kontor till bostäder

Fortsatt hållbarhetsfokus 2024

Ljusnande marknadsförutsättningar



Under året kommer vi också att anställa en hållbarhetsansvarig som kan fortsätta att utveckla vårt viktiga hållbarhetsarbete samt även hantera de ökade rapporteringskraven som följer inom detta område.

Arbetet med att skapa trygga och bra miljöer för våra hyresgäster har varit lyckosamt, många bra steg har tagits under 2023, med uppdaterade låssystem, belysning, installation av porttelefoner, etc. Detta arbete fortsätter 2024 och är ett av våra viktiga långsiktiga hållbarhetsmål. Det skall alltid vara tryggt att bo hos oss.

Stark utvecklingsportfölj, stora projekt löper enligt plan

Våra stora projekt med nya bostäder i Malmö, Lund och Bromölla löper på enligt plan. Totalt omfattar projekten cirka 200 nya hyreslägenheter inom flera kategorier. Projekten kommer att vara redo för inflyttning under den senare delen av året och ge fullt resultat under första kvartalet 2025.

Vi har en attraktiv byggrättsportfölj för bostäder och samhällsfastigheter som kommer att ytterligare förstärkas under 2024 med cirka 20 000 kvm BTA. Det gör det möjligt för oss att fortsätta att skapa lönsam tillväxt, och värden med vår projektutveckling, när marknaden medger detta.

Ljusnande marknadsförutsättningar

Det är fortsatt svårt att bedöma utvecklingen i närtid, hur konjunkturen kommer att utvecklas, arbetslösheten, inflationen, räntan och den geopolitiska situationen. Det är viktiga faktorer som har bäring på vår sektor och vi är ödmjuka och håller hög beredskap för att kunna navigera och agera utifrån olika scenarier.

Samtidigt ser vi nu ljusare på marknadsförutsättningarna med en inflation som är på väg ner till Riksbankens mål, och därmed kommande räntesänkningar, vilket sannolikt öppnar upp för möjlighet att starta nya projekt och skapa lönsam tillväxt.

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

Helsingborg 25 april 2024

Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	135,9	126,6	522,7	513,4
Övriga intäkter ²⁾	0,4	0,5	8,0	8,1
Fastighetskostnader	-53,7	-49,8	-186,6	-182,7
Driftsöverskott	82,6	77,3	344,1	338,8
Central administration	-7,1	-6,8	-27,7	-27,4
Finansiella intäkter	0,8	0,8	3,8	3,8
Finansiella kostnader	-46,4	-38,0	-188,6	-180,2
Förvaltningsresultat	29,9	33,3	131,6	135,0
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar ³⁾	-10,1	0,0	-10,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-1,2	0,5	-0,3	1,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1,4	-98,9	-279,9	-380,2
Värdeförändringar derivat	26,0	-25,2	-92,0	-143,2
Resultat före skatt	46,0	-90,3	-250,7	-387,0
Skatt	-17,0	10,1	22,2	49,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	29,0	-80,2	-228,5	-337,7
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,3	-0,8	-2,3	-3,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7

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

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2024 utgör 6,5 Mkr (5,6) serviceintäkter.

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

³⁾ Realiserade långfristiga fordringar avser handpenning på Varmröken 1 som skrivs ner vid ej fullföljt tillträde.

Hysesintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 7 procent till 135,9 Mkr (126,6). Ökningen är primärt en effekt av hyreshöjningar och färdigställda projekt. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 536,9 Mkr (512,1) utgörs 61 procent (63) av hyror som är kopplade till indexering och resterande 39 procent (37) utgörs av hyror på bostäder där höjning sker efter årlig förhandling. Bostadshyrorna höjs löpande när förhandling med Hyresgästföreningen är klar. I dagsläget återstår ett fåtal orter där förhandlingarna inte är klara men bedömningen är att det i genomsnitt landar på en höjning på 5,0 procent, dessa ger dock först full effekt under andra kvartalet 2024. Ökningen för de övriga hyrorna justeras för KPI vilket landade på 6,5 procent vid 100 procent indexering (Brinova har indexavtal på intervall 70–100 procent).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 53,7 Mkr (49,8).

Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 82,6 Mkr (77,3) vilket ger en överskottsgrad för perioden om 60,8 procent (61,1).

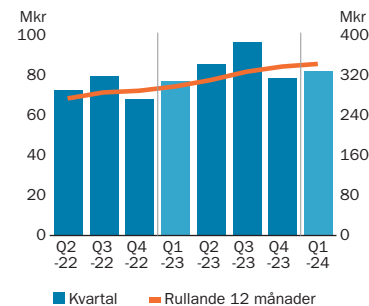
Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

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

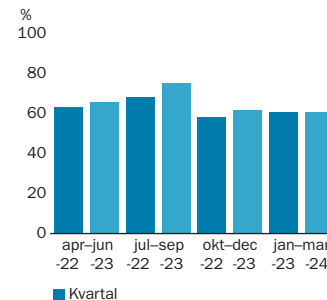
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 29,9 Mkr (33,3). Förvaltningsresultatet för perioden försämrades med 10 procent framförallt på grund av ökade finansieringskostnader.

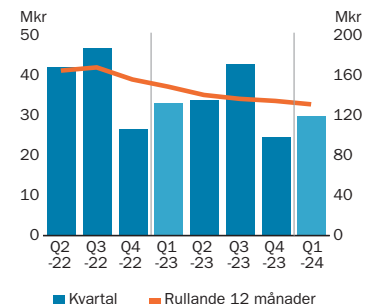
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -45,6 Mkr (-37,2). Den betalda genomsnittsräntan för perioden uppgick till 3,6 procent (2,9). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av en ökad underliggande basränta.

För mer information, se sidan 7.

Värdeförändringar

Perioden har belastats med en post av engångskaraktär avseende en realiserad värdeförändring på långfristiga fordringar som avser en tidigare erlagd handpenning som skrivits ner på grund av ej fullföljt tillträde av fastigheten Varmröken 1.

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till 1,4 Mkr (-98,9). Den negativa effekten av förändring av avkastningskravet på bostäder har kompenseras med förändringar av andra variabler som t. ex. marknadshyran och antaganden om drifts- och underhållskostnader.

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivatet för det första kvartalet uppgick till 26,0 Mkr (-25,2).

Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det första kvartalets skatt uppgick till -17,0 Mkr (10,1), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplad till orealiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 29,0 Mkr (-80,2).

Närstående

Inga närstående transaktioner har skett under kvartalet.

Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Indelning i fastighetskategorierna samhälls-,

bostads- och kommersiella fastigheter görs inte i segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassan inte rättvisande kan särredovisas för de enskilda kategorierna.

Segmentsredovisning, Mkr

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Intäkter ¹⁾	86,9	83,6	49,0	43,0	0,4	0,5	136,3	127,1
Driftsöverskott	51,8	49,8	30,4	27,0	0,4	0,5	82,6	77,3
Förvaltningsresultat	2,9	12,8	6,7	12,1	20,3	8,4	29,9	33,3
Värdeförändringar fastigheter	-0,5	-98,9	0,7	0,5	0,0	0,0	0,2	-98,4
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	26,0	-25,2	26,0	-25,2
Resultat före skatt	2,4	-86,1	7,4	12,6	36,2	-16,8	46,0	-90,3
Fastighetsvärde	5 626,4	5 743,4	2 686,1	2 636,4	-	-	8 312,5	8 379,8
Årets fastighetsförsäljningar	-5,0	0,0	0,0	-2,1	-	-	-5,0	-2,1
Årets fastighetsförvärv	0,0	0,0	0,0	14,9	-	-	0,0	14,9
Övriga investeringar i fastigheter	34,3	10,1	10,6	24,2	-	-	44,9	34,3

¹⁾ Av intäkterna utgör 3,1 Mkr (2,6) serviceintäkter från region Väst, respektive 3,4 Mkr (3,0) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	135,9	128,1	128,7	130,0	126,6	117,7	116,9	115,0
Driftsöverskott, Mkr	82,6	79,0	96,8	85,7	77,3	68,6	80,1	72,8
Överskottsgrad, %	60,8	61,7	75,2	65,9	61,1	58,3	68,5	63,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,5	95,8	95,9	94,9	94,3	94,2	93,4
Förvaltningsresultat, Mkr	29,9	24,7	43,0	34,0	33,3	26,8	46,9	42,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,31	0,25	0,44	0,35	0,34	0,27	0,48	0,43
Periodens resultat, Mkr	29,0	-138,3	-44,2	-75,0	-80,2	-32,1	49,4	109,7
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	0,2	-56,9	-83,8	-139,7	-98,4	-44,0	-19,9	22,0
Värdeförändringar derivat, Mkr	26,0	-129,4	-3,8	15,2	-25,2	-10,1	34,5	81,3
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-4,8	-1,5	-2,4	-2,6	-1,0	1,6	3,7
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	0,2	0,0	-0,7	-0,3	0,2	2,1	1,0
Soliditet, %	33,3	33,1	34,5	34,5	35,0	35,6	36,1	36,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,30	-1,42	-0,45	-0,77	-0,82	-0,33	0,51	1,12
Eget kapital per aktie, kr	29,19	28,90	30,31	30,77	31,53	32,34	32,68	32,17
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,76	31,56	31,89	32,31	33,40	34,06	34,24	33,96

Finansiell ställning

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

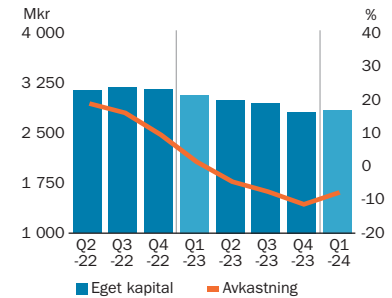
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 312,5	8 303,8 ¹⁾	8 271,2 ¹⁾
Rörelsefastigheter	0,0	76,0 ¹⁾	0,0 ¹⁾
Inventarier	1,5	1,9	1,6
Nyttjanderättstillgångar	4,2	4,8	3,9
Uppskjuten skattefordran	11,8	11,8	13,2
Derivatinstrument	95,7	194,2	76,1
Andra långfristiga fordringar	1,6	1,0	11,7
Summa anläggningstillgångar	8 427,3	8 593,5	8 377,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	34,9	53,0	32,3
Derivatinstrument	6,5	0,0	0,0
Likvida medel	104,6	168,3	125,9
Summa omsättningstillgångar	146,0	221,3	158,2
SUMMA TILLGÅNGAR	8 573,3	8 814,8	8 535,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 852,5	3 081,0	2 823,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	365,0	387,5	349,2
Skulder till kreditinstitut	3 793,9	4 042,2	3 892,0
Leasingskulder	29,1	30,1	29,2
Summa långfristiga skulder	4 188,0	4 459,8	4 270,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 383,7	1 134,0	1 268,4
Leasingskulder	3,0	2,7	2,7
Övriga kortfristiga skulder	146,1	137,3	170,9
Summa kortfristiga skulder	1 532,8	1 274,0	1 442,0
Summa eget kapital och skulder	8 573,3	8 814,8	8 535,9

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens slut till 2 852,5 Mkr, jämfört med 2 823,5 Mkr vid årets ingång, eller 29,2 kr per aktie (28,9). Soliditeten uppgick till 33,3 procent (33,1) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 104,6 Mkr (125,9).

Eget kapital och avkastning¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

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

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	2 823,5	3 161,2	3 161,2
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	2 823,5	3 161,2	3 161,2
Periodens resultat och totalresultat	29,0	-80,2	-337,7
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	2 852,5	3 081,0	2 823,5
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 852,5	3 081,0	2 823,5

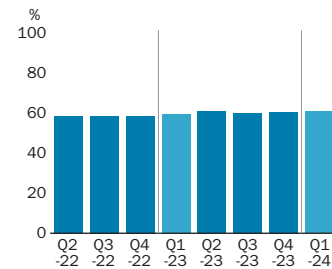
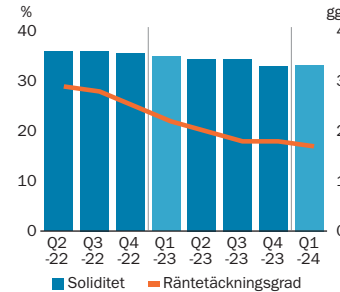
¹⁾ Fastigheten där Brinova har sitt huvudkontor omklassificerades till rörelsefastighet i Q1 2023. Då Brinova under Q3 2023 avsevärt reducerat nyttjandet av ytor för eget bruk omklassificerades fastigheten åter till förvaltningsfastighet.

Skulder till kreditinstitut och räntederivat

Koncernens skulder till kreditinstitut vid kvartalets utgång uppgick till 5 177,6 Mkr, jämfört med 5 160,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju nordiska banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (1,7). Av den totala skulden är 27 procent (25) kortfristig. Under kvartalet har cirka 115 mkr i Nordea refinansierats med en löptid om 2 år. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid kvartalets utgång uppgick till 61,0 procent (60,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 ggr (1,8). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid kvartalets utgång uppgick till 3,6 procent (3,6). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av det första kvartalet uppgår säkringsgraden till 71,5 procent (71,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 26,0 Mkr (-129,4) vilket innebär att övervärdet uppgick till 102,2 Mkr (76,1). 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. Ingen förändring av ställda säkerheter i form av pantbrev har skett sedan årsskiftet. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2023 års årsredovisning.

Belåningsgrad netto**Soliditet och räntetäckningsgrad****Kapitalbindning**

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 461	1 384	77
1–2	2 847	2 847	0
2–3	555	555	0
3–4	392	392	0
Totalt	5 255	5 178	77

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	1 683	8,1	32
1–2	945	0,9	18
2–3	250	0,8	5
3–4	300	1,1	6
4–5	600	2,5	11
5–6	100	0,8	2
6–7	500	1,1	10
7–8	450	0,9	9
9–10	350	2,8	7
Totalt	5 178	3,6	100

¹⁾ Tabellen inkluderar effekten av räntederivat. Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelat i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta < 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta är < 1 år exklusive derivat uppgår till 5,6 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för utnyttjade lånelöften.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2022	2025	0,3	750,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2021	2029	0,8	100,0
2020	2030	0,0	300,0
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			3 700,0

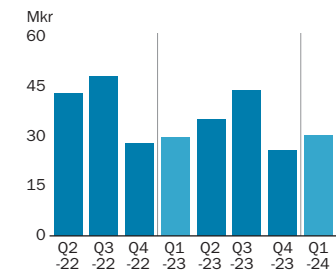
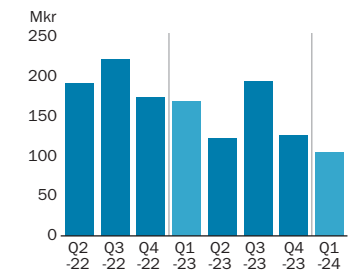
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	46,0	-90,3	-387,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-15,5	124,7	525,9 ¹⁾
Betald skatt	-0,4	-4,7	-4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30,1	29,7	134,2
Förändring av rörelsefordringar	-1,6	-7,3	-1,1
Förändring av rörelseskulder	-24,3	-31,2	3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4,2	-8,8	136,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	-5,2	-7,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,8	2,6	9,6
Investering i förvaltningsfastigheter	-44,9	-34,3	-279,9
Förvärv av inventarier	0,0	-0,5	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42,1	-37,4	-278,4
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	210,0	175,5	1 356,3
Leasingskulder	-0,7	-0,7	-2,8
Amortering av låneskulder	-192,7	-134,0	-1 259,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16,6	40,8	93,7
Periodens kassaflöde	-21,3	-5,4	-47,8
Likvida medel vid periodens början	125,9	173,7	173,7
Likvida medel vid periodens slut	104,6	168,3	125,9

¹⁾ Av totalbeloppet 2023-12-31 om 525,9 Mkr avser 524,5 Mkr realiserade värdeförändringar på fastigheter samt derivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för det första kvartalet uppgick till 30,1 Mkr (29,7). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -44,9 Mkr (-39,5).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet**Likvida medel vid periodens slut****Väl förankrad affärsplan**

Brinovas affärsplan är väl förankrad i organisationen med finansiella nyckeltal som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022-2024. Läs mer på sid 21.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	17,0	16,8	67,6
Rörelsens kostnader	-21,5	-23,6	-96,3
Rörelseresultat	-4,5	-6,8	-28,7
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	10,7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34,6	26,5	85,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5,0	-9,2	-56,4
Värdeförändringar derivat	18,8	-5,5	-68,5
Resultat efter finansiella poster	43,9	5,0	-57,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	34,6
Resultat före skatt	43,9	5,0	-22,6
Skatt på periodens resultat	-3,9	2,2	6,9
Periodens resultat och periodens totalresultat	40,0	7,2	-15,7

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	102,4	112,0	102,7
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,9	1,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	986,6	922,8	985,5
Summa anläggningstillgångar	1 090,4	1 036,7	1 089,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 897,6	2 333,3	1 888,3
Kortfristiga fordringar	15,0	11,8	15,1
Kassa och bank	102,0	148,9	102,2
Summa omsättningstillgångar	2 014,6	2 494,0	2 005,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 105,0	3 530,7	3 095,4
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 745,9	1 729,0	1 705,9
	2 136,8	2 119,9	2 096,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	119,8	122,6	120,3
Övriga långfristiga skulder	2,4	2,1	16,2
Summa långfristiga skulder	122,2	124,7	136,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1,8	355,1	1,8
Skulder till koncernföretag	822,8	910,5	837,0
Övriga kortfristiga skulder	21,4	20,5	23,3
Summa kortfristiga skulder	846,0	1 286,1	862,1
Summa eget kapital och skulder	3 105,0	3 530,7	3 095,4

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 312,5 Mkr (8 271,2) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 41,3 Mkr för året. Ökningen består främst av investeringar i pågående projekt i Lund, Malmö och Bromölla.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av samhällsfastigheter och hyresbostäder. Fastighetsinnehavet består av 123 fastigheter (124) med en total uthyrningsbar yta om 345 tkvm (346) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid slutet av året uppgick till 570,8 Mkr (545,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 536,9 Mkr (511,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96).

Till denna rapport har en översyn gjorts av klassificeringen av fastigheterna i respektive kategori för att definitionen av samhällsfastigheter ska överensstämma fullt ut med den vedertagna, "Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad till samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter".

Fastighetsvärdering

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

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

Avkastningsmetoden innebär att en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet görs där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktstill-

kor, hyresnivåer efter hyresavtalets utgång, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Vidare görs en bedömning om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar, och kommande inflyttningar och rådande marknadsläge. Ett restvärde bedöms efter kalkyltidens utgång. Nuvärdet av kassaflödet och restvärdet beräknas med marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

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

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader.

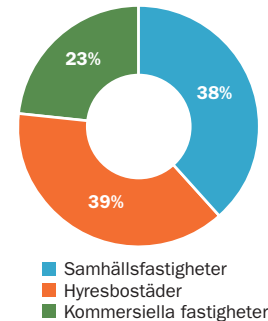
Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid kvartalets utgång avseende samhällsfastigheter om 5,7 procent (5,7), bostadsfastigheter 4,7 procent (4,6) samt kommersiella fastigheter 6,2 procent (6,2). Till följd av viss omklassificering mellan samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i det första kvartalet har jämförelsesiffrorna justerats.

Vidare har ett långsiktigt inflationsantagande för hyresintäkter och kostnader avseende lokaler om 2,0 procent använts. Hyresutvecklingen för bostäder är bedömd till 4,0 procent för 2025, 3,0 procent för 2026 och därefter 2,0 procent årligen. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25 år beroende på löptiden av befintliga hyresavtal.

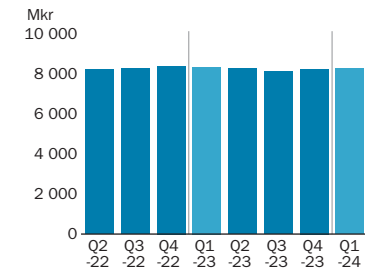
Vid värdering av byggrätter tillämpas ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 96,0 Mkr (99,5) avseende byggrätter.

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

Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	77	5 626	372	346	96	222
Öst	46	2 686	199	191	96	123
Summa	123	8 312	571	537	96	345

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 271,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	0,0
Fastighetsförsäljningar	-5,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	44,9
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	1,4
Summa	8 312,5

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

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

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	230,5/-230,5
Driftskostnader	+/- 5%	-127,0/127,0
Direktavkastningskrav	+/- 0,25% enheter	-355,9/380,8

Vakansanalys

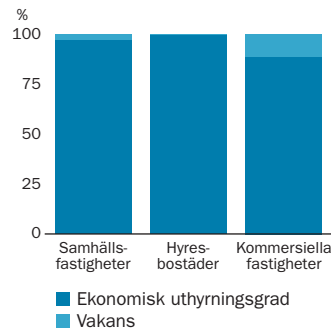
Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 17 800 kvm vakant yta. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Hyresbostäderna är fullt uthyrda och innehåller endast kortare planerade vakansperioder där lägenheter är outhyrda med anledning av renovering vilket oftast också resulterar i en ökad hyra. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt.

I beståndet finns cirka 7 600 kvm projektytor som är tomställda och där det pågår konverteringar till cirka 150 nya bostäder. Den genomsnittliga vakanshyran för de kommersiella ytorna är 1 169 kr/kvm.

Bjärred 30:16, Lomma

I populära Bjärred förstärker Brinova sitt bostadsbestånd med en konvertering av lokaler som Lomma kommun tidigare hyrt till fyra moderna hyreslägenheter med centralt läge.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Frånträdade fastigheter

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Yran 3	Malmö	Vårdboende	2024-03-22	363	5	0
Summa				363	5	0

Ej tillträdade förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Lerkruset 4	Helsingborg	Bostäder	2025-09-01	932	37	2
Summa				932	37	2



Bostadsfastigheter

Med cirka 138 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 39 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt använder vi kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de större städerna och kosta så att en inkomstagare med en genomsnittlig inkomst har råd att betala hyran. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 40 procent yngre än 10 år.

Trygghet i och kring bostaden är viktiga argument för våra hyresgäster visar våra kundundersökningar.

Det skall vara lätt och tryggt att hyra bostad av Brinova. Konceptet Brinova Trygghet innefattar olika åtgärder för såväl inomhus- som utomhusmiljön som skall skapa ökad trygghet.

Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö.

Aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material,

1 495 kr

Genomsnittlig
hyra/kvm

solcellsanläggningar, laddstolpar i anslutning till våra fastigheter, en trygg kommunikation via vår hyresgäst-app, säkerhet via porttelefoni och digitala lås.

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisiker, stor efterfrågan och där hyromna inflationsjusterats, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 495 kr/kvm efter den årliga uppräknings som i genomsnitt blev 5,0 procent i 2024 års hyresförhandling som i stort sett är slutförd.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer. Vi arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för livets alla skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm
1 rok	9	1 640
2 rok	74	1 604
3 rok	87	1 463
4 rok	25	1 338
5 rok	3	1 129
6 rok	1	850
Blockförhyring	9	1 651
Summa	208	1 495

Rosmarinen 34, Helsingborg

Rosmarinen är ett bostadsområde som faller väl in i konceptet Brinova Trygghet. Området har väl tilltagna grönytor för samvaro och lek och stor omsorg har lagts på tryggheten med säker utemiljö, entré och porttelefoner.

39% Bostadsfastigheters andel av Brinovas totala kontrakterade hyra.



Samhällsfastigheter

Samhällsfastighet

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

7,6 år

Återstående
hyrestid

Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 113 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Andelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 38 procent. Samhällsfastigheter definieras enligt ovan. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter för utbildning och barnomsorg, fritid, vård och anpassade bostäder.

Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt från stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Förutsättningarna för samhällsfastigheter kännetecknas av trygga hyresgäster med långa KPI-justerade kontrakt och säkra flöden. Genomsnittlig återstående hyrestid för hyreskontrakten i Brinovas samhällsfastigheter uppgår till 7,6 år.

Efterfrågan för kvalitativa och anpassade samhällsfastigheter är fortsatt god med stora framtida behov.

En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att vi på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling med rätt lokaler för olika offentliga behov.

Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på. Vi kan bygga långsiktiga relationer och synergier på våra orter.

Fem största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	24
Karlskrona Kommun	13	23
Malmö Stad	10	21
Landskrona Stad	7	16
Eslövs Kommun	9	14
Summa	51	98

Sadeln 2, Trelleborg

Sadeln 2 är en väldisponerad och modern samhällsfastighet som inrymmer folktandvård samt förskola med sex avdelningar med Region Skåne och Trelleborgs kommun som respektive hyresgäster.

38% Samhällsfastigheters andel av Brinovas totala kontrakterade hyra.

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Vård	36	65	1 796	32
Särskilt boende	28	57	2 065	27
Utbildning/barnomsorg	25	49	1 937	24
Anpassad samhällsservice	16	23	1 439	11
Friskvård	8	12	1 454	6
Summa	113	206	1 816	100



Kommersiella fastigheter

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

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

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

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

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

25%

Offentliga kontor

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Kontrakterad hyra, Mkr
Sparbanken Skåne AB	22
Försäkringskassan	12
Trafikverket	7
Landskrona Stad	6
Johan Ahlberg Bil AB	6
Peab Lokal AB	3
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (LME)	3
Coop Syd AB	2
Migrationsverket	2
Dagab Inköp & Logistik AB (Willys)	2
Summa	65

Typer av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	25	2 026	100
Butik	23	1 205	91
Bank	18	2 487	100
Kontor	16	1 155	71
Garage/parkering	6	2 204	80
Restaurang/café	6	1 795	91
Livsmedel/apotek	5	1 575	94
Lager/förråd	1	134	40
Summa	100	1 450	89

23% Kommersiella fastigheters andel av Brinovas totala kontrakterade hyra.

Sjöhem 11, Kristianstad

Brinova har ett flertal fastigheter i populära området Björkhem med goda kommunikationsmöjligheter och en uppbyggd infrastruktur. Området omfattar allt ifrån diverse myndigheter till gym och vårdinstanser. Sjöhem 11 med sitt unika uttryck omfattar 1 425 kvm som hyrs av Sparbaken Skåne.



Projektutveckling

Projektutveckling är den bästa möjligheten att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan, i en stabil marknad, i egna projekt jämfört med avkastning vid förvärv är oftast 25–35 procent bättre. I dagens miljö med volatila byggpriser ställs ännu högre krav på vår projektorganisation att kunna teckna entreprenad-avtal som stödjer våra avkastningskrav.

Brinova har 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 samhälls-service.

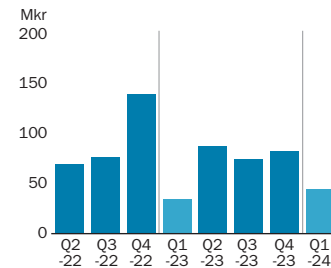
Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling, pågående projekt som tillträtts vid färdigställande och pågående planarbeten. Se definition i kolumnen till höger.

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick vid periodens slut till 269 Mkr, varav

Genomförda investeringar



104 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.

En nybyggnation sker av 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station.

I centrala Lund pågår ett konverteringsprojekt om 126 lägenheter, där kontor blir attraktiva hyresbostäder.

I Bromölla konverteras ett äldreboende till ett trygghetsboende med 23 lägenheter.

Vidare pågår konvertering av en del kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska vakanser i Brinovas kommersiella fastighetsbestånd.



Större pågående projekt

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

Pågående projekt som tillträtts vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Lerkruset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q3-2025
Summa		932	14		

¹⁾ Information om projektportföljen inkluderar såväl interna som externa bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet

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

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

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

Gaverket 18, Karlskrona

I centrala Karlskrona, på Trossö ligger fastigheten Gasverket 18, som har namnet Brinova Arena och stod klar i maj 2019. Fastigheten är en 9 000 kvm stor modern anläggning med flexibilitet för att kunna växla mellan olika parallella arrangemang inom event och idrottsevenemang. Hållbarhet och teknik är centralt för fastigheten som är utrustad med Blekinges största takmonterade solcellsanläggning och försörjer hela arenan med energi samt leverans av överskottsenergi till det allmänna nätet.

Grunden i vår affärsplan är vårt ramverk för hållbarhet



Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden i vår affärsplan (2022–2024) som vi styr vår verksamhet

med i dialog med våra intressenter. Vi har också ett antal kvantifierbara långsiktiga mål som är våra ledstjärnor i perspektivet bortom vår affärsplan.

Exempel på Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energi-användning fortsatt ska komma från förnyelsebar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO₂-avtryck i ett 25-årigt perspektiv (noll nettoavtryck CO₂ 2045).

Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar vid nyproduktion.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Mål i affärsplan 2022–2024

- Alla nya fastigheter ska uppföras i nivå med Green Building eller motsvarande.
- Vid nytecknande av hyresavtal ska Gröna Hyresavtal alltid förordas.
- Belysning konverteras till LED och närvarostyrd.
- Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans.
- CO₂-förbrukning ska kommuniceras.
- Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik.
- Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt.
- All upphandlad el skall vara förnybar (grön).
- Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.

Kvantifierbara långsiktiga mål

- Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026.
- Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026.
- Alla fastigheter ska vara uppkopplade vid utgången av 2026.
- 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026.
- Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning C eller bättre ska uppgå till 100 procent.
- Noll nettoavtryck CO₂ till år 2045.
- Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2024 var 20,00 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 december 2023 som var 19,35 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 3,4 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 2 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 7 procent. Under det första kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 20,90 kronor den 14 mars och som lägst 16,40 kronor den 16 februari. Per den 31 mars 2024 hade Brinova 3 348 aktieägare (3 351) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,5 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

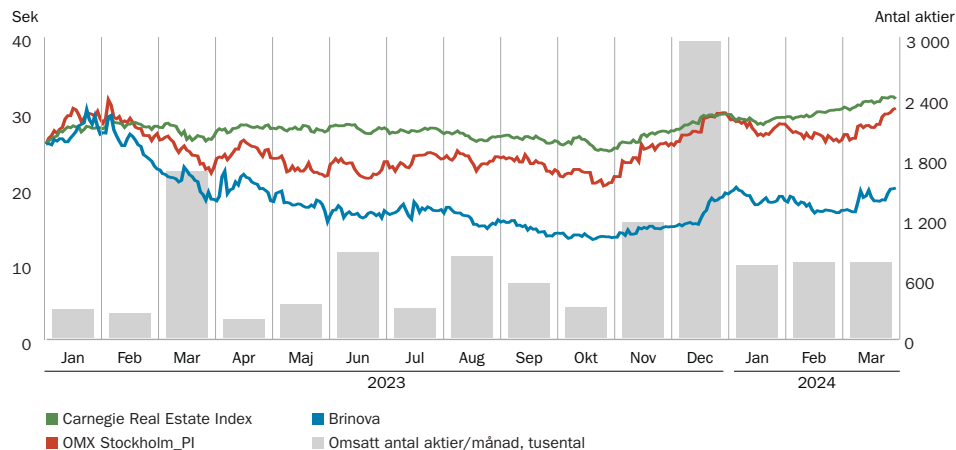
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför har styrelsen föreslagit bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2023. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets långsiktiga tillväxtmål har uppnåtts.

Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

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

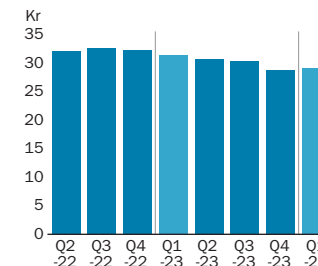
Kursutveckling



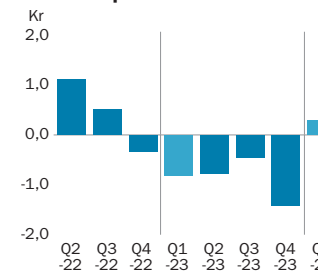
Ägarstruktur 2024-03-28

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,4
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 716	10,4	11,7
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		5 642	5,8	2,1
SEB Investment Management AB		4 157	4,3	1,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 700	3,8	1,4
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 380	3,5	1,2
Lannebo Fonder		2 134	2,2	0,8
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 963	2,0	0,7
Övriga aktieägare		17 209	17,4	6,4
Summa	19 200	78 515	100,0	100,0

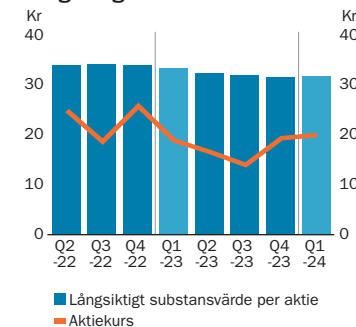
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Väsentliga händelser

Kvartal 1

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2023.
- Brinova har beslutat att ej fullfölja planerat förvärv av bostadsprojektet Varmröken i Kävlinge då marknadsförutsättningarna förändrats sedan förvärvsavtalet som tecknades i augusti 2021. Detta resulterade i en realiserad förlust om 10,1 Mkr vilket hänförs till tidigare erlagd handpenning. Tillträde var planerat vid projektets färdigställande under det fjärde kvartalet 2024.

- Under det första kvartalet så har Brinova sålt av fastigheten Yran 3 i Malmö. Fastigheten såldes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 4,4 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång



Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och ränteförändringar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Brinovas finansiella ställning och nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Brinovas egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på de fastighetsmarknader som bolaget verkar på. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5–10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Brinova är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Risker hanteras via Brinovas finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten.

Fortsatt hög inflation och oro på de finansiella marknaderna ökar risken för stigande marknads-

räntor och avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Inflationen påverkar också priser på t. ex. byggmaterial därmed kalkylerna i potentiella nya projekt. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs ytterligare i 2023 års årsredovisning.

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 52 personer jämfört med 52 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (IFRS Accounting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga

bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2023.

Nya eller ändrade IFRS Redovisningsstandarder med tillämpning från 1 januari 2024

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



Malin Rosén

Brinovas CFO & Vice VD samt Brinovas IR-kontakt.

Finansiell kalender

Årsstämma
7 maj 2024

Delårsrapport januari–juni
12 juli 2024

Delårsrapport januari–september
24 oktober 2024

Bokslutskommuniké
14 februari 2025

För vidare information, vänligen kontakta:

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

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

Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Brinova anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Nyckeltal	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 apr– 2024 mar	2023 jan–dec	Definitioner ²⁾
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	135,9	126,6	522,7	513,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	82,6	77,3	344,1	338,8	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	570,8	551,3	570,8	545,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,6	95,8	95,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	60,8	61,1	65,8	66,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	61,0	59,8	61,0	60,9	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	62,3	61,8	62,3	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	345,1	352,8	345,1	345,5	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	5,0	5,3	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-2,6	-7,7	-11,3	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	-0,3	0,3	-0,8	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,7	1,8	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,6	3,4	3,6	3,6	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,1	2,2	3,1	3,3	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,5	2,0	1,5	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,3	35,0	33,3	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	29,9	33,3	131,6	135,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	46,0	-90,3	-250,7	-387,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	29,0	-80,2	-228,5	-337,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30,1	29,7	134,6	134,2	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	8 573,3	8 814,8	8 573,3	8 535,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade³⁾					
Eget kapital per aktie, kr	29,2	31,5	29,2	28,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,8	33,4	31,8	31,6	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	0,3	-0,8	-2,3	-3,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,3	1,4	1,4	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

³⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger. ²⁾ Definition enligt IFRS.

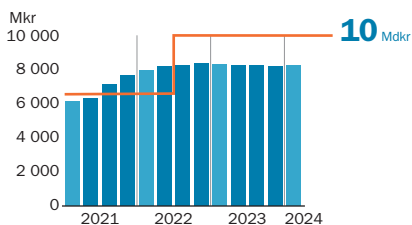
Härledning av nyckeltal

	Hän- visning	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 312,5	8 379,8	8 312,5	8 271,2
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	29,9	33,3	131,6	135,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	45,6	37,2	184,8	176,4
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		75,5	70,5	316,4	311,4
Räntetäckningsgrad, ggr		1,7	1,9	1,7	1,8
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	29,0	-80,2	-228,5	-337,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 838,0	3 121,1	2 966,8	2 992,4
Avkastning på eget kapital, %		1,0	-2,6	-7,7	-11,3
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 852,5	3 081,0	2 852,5	2 823,5
Balansomslutning, Mkr	BR	8 573,3	8 814,8	8 573,3	8 535,9
Soliditet, %		33,3	35,0	33,3	33,1
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 177,6	5 176,2	5 177,6	5 160,4
Likvida medel	BR	-104,6	-168,3	-104,6	-125,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 312,5	8 379,8	8 312,5	8 271,2
Belåningsgrad, %		61,0	59,8	61,0	60,9

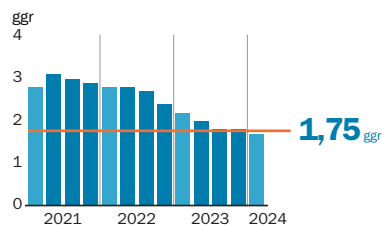
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

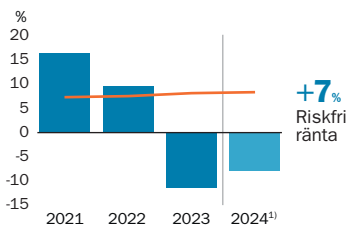
Fastighetsportföljens utveckling



Räntetäckningsgrad

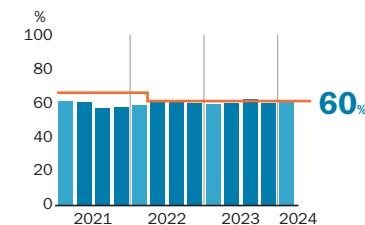


Avkastning på eget kapital

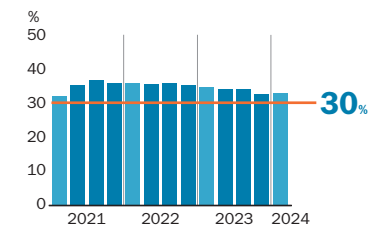


1) Rullande tolv månader.

Belåningsgrad netto



Soliditet



Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 25 april 2024

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.



Brinovastaden fortsätter att växa i Oxie

Brinova förväntas vara en aktiv samhällspartner på de orter vi är engagerade i. Då är vår egna lokala förvaltning det som gör skillnaden.

I Oxie, en av de yttre stadsdelarna i Malmö, har de senaste åren gjorts stora insatser för att skapa en trygg kärna kring ortscentrum och ett attraktivt tillskott av bostäder med bra kommunikationer till Malmös stadskärna. De insatser, investeringar och förvärv vi gjort i Oxie de senaste åren är ett utmärkt exempel på konceptet Brinovastaden – med en bredd i samhällsservice, moderna och energieffektiva bostäder och trygga kvarter.



Oxievång 7, Malmö
Brinova fortsätter att expandera sitt fastighetsbestånd i Oxie utanför Malmö. Under 2023 togs första spadtaget till nästa etapp med bostäder strax intill Oxie station. Här växer ett nytt kvarter fram med 34 moderna lägenheter i storlekarna 1–4 RoK och en Willys Hemma i bottenplan.



Brinova är en av flera aktörer som gjort omvandlingen möjlig. Brinova förvaltar cirka 13 900 kvadratmeter i Oxie Centrum och förvärvade 2019 fastigheten Oxievång 7 med byggrätter för bostäder motsvarande 3 400 kvadratmeter.

Oxie centrum är idag en trygg och attraktiv plats. Torget är tryggt med hyresgäster i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Som hyresgäster finns en vårdcentral, barnavårdscentral och en folktandvård finns på plats, liksom ett bibliotek. Här finns också två LSS-boenden med 14 lägenheter och 38 hyreslägenheter.

Utöver detta har Brinova ett pågående projekt med 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik samt en ytterligare byggrätt som medger möjligheten att producera 32 hyreslägenheter och lokaler för samhällsservice.

Att skapa trygga miljöer handlar inte bara om trivsamma lägenheter och ändamålsenliga lokaler. Tillsammans med polis, boende i området, väktare och socialtjänst har Brinova genomfört trygghetsvandringar för att skapa en handlingsplan för trygghet och attraktivitet. Brinova är också engagerade med lokala föreningar bland annat för att minska utanförskap.

Oxie är ett bra exempel på hur vi tillsammans med kommuner bedriver en aktiv stadsutveckling.

Nya bostäder klara för inflyttning i slutet av 2024

Nu pågår nästa etapp av nya bostäder precis vid Oxie station. Från tåg-

stationen nås Malmö C med tåg på bara 20 minuter. Hyreslägenheterna har en genomgående hög standard med kakel, klinkers, HTH-kök, parkettgolv och balkong.

Livsmedelsbutiken om cirka 3 000 kvadratmeter kommer att hyras ut till Axfood med deras koncept Willys. Energisnåla byggnader med solceller vars produktion täcker fastighetselen.

Första spadtaget togs under andra kvartalet 2023 och inflyttningen av bostäderna är beräknad till slutet av 2024, butiken beräknas öppna första kvartalet 2025.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

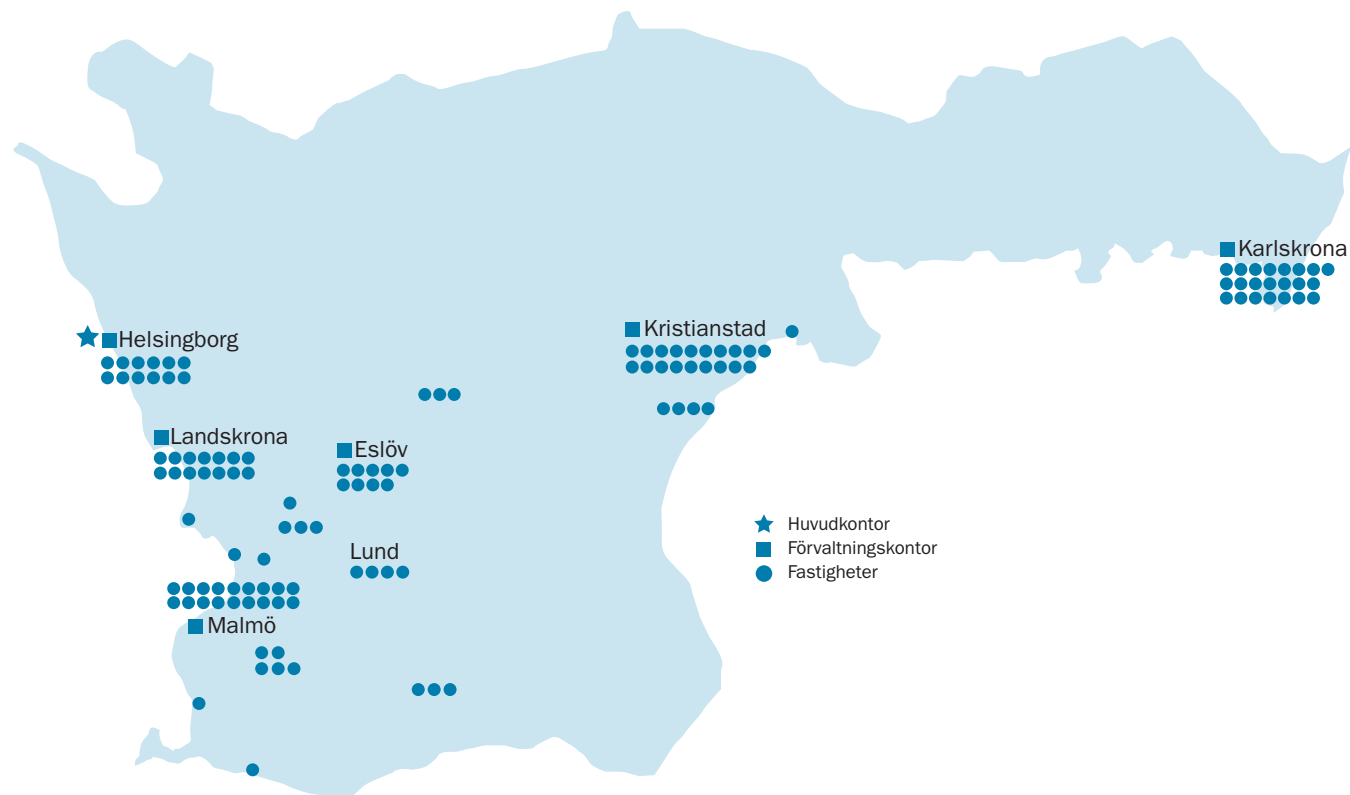
Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn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

Fastighetsbeståndet om cirka 345 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Attraktiva orter för boende och samhällsservice

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

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 19, för offentliggörande den 25 april 2024.