

Samhällsviktiga och lönsamma tillgångsslag med hög efterfrågan

Q2
2024



Bara Centrum, Svedala

I Bara centrum äger Brinova ett antal strategiskt placerade fastigheter. Runt torget finns 82 hyreslägenheter i storlekarna 1–4 rum och kök. Kvarteret erbjuder även trygghetsboende, en livsmedelsbutik, vårdcentral, folkvandård, restaurang och bibliotek. Läget är mycket centralt med utmärkta kommunikationsmöjligheter till Malmö och Lund.

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Januari-juni

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

Förvaltningsresultatet ökade även det med 4 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 17,4 Mkr (-238,1) och värdeförändringar på derivat till -4,5 Mkr (-10,0). Det gav sammantaget ett resultat om 43,8 Mkr (-155,2) motsvarande ett resultat per aktie om 0,45 kronor (-1,59).

Väsentliga händelser under kvartalet

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

Händelser efter periodens utgång

- Trygghetsboendet i Bromölla är färdigställt och inflyttning påbörjades i början av juli.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Fastighetsvärde

8 392 Mkr

Fastighetsvärde/kvm

24 318 kr

Uthyrbar yta

345 tkvm

Hyresvärde

573 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad

96 %

Koncernen i siffror

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	Föränd- ring, %	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Föränd- ring, %	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	135,3	130,0	4	271,2	256,6	6	528,0	513,4
Driftsöverskott, Mkr	89,9	85,7	5	172,5	163,0	6	348,3	338,8
Överskottsgrad, %	66,4	65,9		63,6	63,5		66,0	66,0
Förvaltningsresultat, Mkr	39,8	34,0	17	69,7	67,3	4	137,4	135,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,41	0,35	16	0,71	0,69	3	1,41	1,38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41,2	35,0	18	71,3	64,7	10	140,8	134,2
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	17,2	-139,7		17,4	-238,1		-123,3	-378,8
Värdeförändringar derivat, Mkr	-30,5	15,2		-4,5	-10,0		-137,7	-143,2
Periodens resultat, Mkr	14,8	-75,0	120	43,8	-155,2	128	-138,7	-337,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,15	-0,77	120	0,45	-1,59	128	-1,42	-3,46
Eget kapital per aktie, kr	29,34	30,77	-5	29,34	30,77	-5	29,34	28,90
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,32	32,31	0	32,32	32,31	0	32,32	31,56
Fastighetsvärde, Mkr	8 392,3	8 328,0	1	8 392,3	8 328,0	1	8 392,3	8 271,2
Uthyrbar yta, tkvm	345,1	353,8	-2	345,1	353,8	-2	345,1	345,5
Hyresvärde, Mkr	573,4	554,4	3	573,4	554,4	3	573,4	545,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,9		95,8	95,9		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 juni 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

Stärkt plattform inför fortsatt lönsam tillväxt

Vi har haft en stark inledning på året med en fortsatt god efterfrågan på våra hyresbostäder och lokaler. Under kvartalet ökade hyresintäkterna med 4 procent som en effekt av hyreshöjningar och nyuthyrningar. Driftöverskottet följde med och förbättrades med 5 procent. När vi analyserar föregående år och den konsolidering som vi gjorde med fokus på att utveckla vårt befintliga bestånd så ser vi betydande förbättringar och att vi under 2023 stärkt bolaget. Vi har idag en väldigt stark plattform som ger de bästa förutsättningarna till lönsam fortsatt tillväxt.

Affärsplan 2025–2027 sätter tonen för fortsatt tillväxt

Att arbeta med kombinationen av hyresbostäder och samhällsfastigheter är en svårslagen kombination, men inte unik, det unika hos oss är vår förvaltningsmodell. Där närhet till våra hyresgäster och vårt engagemang i de kommuner som vi är verksamma i ger oss fördelar. Det är dessa fördelar tillsammans med ett välpositionerat fastighetsbestånd som skapar de långsiktiga förutsättningarna för lönsam och hållbar utveckling.

Vi lägger just nu mycket tid på att analysera effekten av de demografiska förändringarna med lägre födelsetal, större andel äldre och en minskad migration. Allt för att kunna säkerställa lönsamma investeringar på både kort och lång sikt.

Detta ligger till grund för vår nya affärsplan för perioden 2025–2027 som beslutas och presenteras under hösten.

Under 2024 har vi genomfört vår återkommande NKI-undersökning till alla våra bostadshyresgäster. Resultatet bekräftar att vår förvaltningsmodell skapar värde och att vi gör ett bra arbete som hyresvärd. Hela 83 procent är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende hos oss.

Hållbarhetsinvesteringar skapar värde

Ett hållbart fastighetsbestånd skapar värde för både oss och våra hyresgäster. Vi fortsätter därför med vår offensiva investeringsplan avseende energibesparingar, solceller och laddinfrastruktur.

Under kvartalet har vi också anställt en hållbarhetsansvarig som kan fortsätta att utveckla vårt viktiga hållbarhetsarbete samt även hantera de ökade rapporteringskraven inom detta område.

Stark efterfrågan inom pågående projekt

Våra stora projekt med nya bostäder i Malmö, Lund och Bromölla löper på enligt plan. Totalt färdigställs cirka 190 nya hyreslägenheter inom flera kategorier med inflyttning under senare delen av året. Dessa projekt visar på både fortsatt efterfrågan och en stark marknad. Som exempel, kunde vi notera cirka 500 intresseansökningar till våra 34 nya lägenheter i Malmö.

Våra pågående planarbeten med att utveckla vårt kvarter Lindblad i Karlskrona samt Danne-mannen i Eslöv löper också enligt plan och bör kunna vinna laga kraft under slutet av året. Här kommer vi att tillskapa totalt cirka 17 000 kvm BTA byggrätt.

Stort intresse kring pågående bostadsprojekt

Goda resultat från NKI Bostad
Fortsatt hållbarhetsfokus 2024

Ljusnande marknadsförutsättningar



Stärkt plattform, ljusare marknadsförutsättningar

Det är fortsatt svårt att bedöma utvecklingen i närtid. Hur konjunkturen kommer att utvecklas, arbetslösheten, inflationen, räntan, den geopolitiska situationen. Detta är faktorer som har bäring på vår sektor. Vi är ödmjuka inför framtiden och förberedda på olika scenarier för att kunna navigera i alla typer av konjunkturer.

Vi ser dock ljusare på marknadsförutsättningarna med en inflation som är på väg ner till Riksbankens mål och efterföljande prognostiserade räntesänkningar. Det öppnar sannolikt upp för möjligheter att starta nya projekt och skapa lönsam tillväxt.

Efter fjolårets konsolidering och fokus på vårt befintliga bestånd har vi en stark grund att stå på, både utifrån vår fastighetsportfölj, organisation och ställning på marknaden.

Jag är övertygad om att vi fortsatt kommer att kunna utveckla vårt bestånd och skapa värden till våra olika intressenter.

Helsingborg, 12 juli 2024

Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	135,3	130,0	271,2	256,6	528,0	513,4
Övriga intäkter ²⁾	0,6	0,4	1,0	0,9	8,2	8,1
Fastighetskostnader	-46,0	-44,7	-99,7	-94,5	-187,9	-182,7
Driftsöverskott	89,9	85,7	172,5	163,0	348,3	338,8
Central administration	-7,6	-7,2	-14,7	-14,0	-28,1	-27,4
Finansiella intäkter	0,6	1,0	1,4	1,8	3,4	3,8
Finansiella kostnader	-43,1	-45,5	-89,5	-83,5	-186,2	-180,2
Förvaltningsresultat	39,8	34,0	69,7	67,3	137,4	135,0
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar ³⁾	0,0	0,0	-10,1	0,0	-10,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-1,2	0,5	-0,3	1,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	17,2	-139,7	18,6	-238,6	-123,0	-380,2
Värdeförändringar derivat	-30,5	15,2	-4,5	-10,0	-137,7	-143,2
Resultat före skatt	26,5	-90,5	72,5	-180,8	-133,7	-387,0
Skatt	-11,7	15,5	-28,7	25,6	-5,0	49,3
Periodens resultat	14,8	-75,0	43,8	-155,2	-138,7	-337,7
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	14,8	-75,0	43,8	-155,2	-138,7	-337,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,2	-0,8	0,5	-1,6	-1,4	-3,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	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 juni 2024 utgör 12,0 Mkr (11,3) 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.

Hyresintäkter

I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 4 procent till 135,3 Mkr (130,0). För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 271,2 Mkr (256,6). Ökningen är primärt en effekt av sena hyreshöjningar och nyuthyrningar. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 538,6 Mkr (522,0) 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.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 46,0 Mkr (44,7). För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 99,7 Mkr (94,5).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 89,9 Mkr (85,7), och för det första halvåret till 172,5 Mkr (163,0), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 63,6 procent (63,5).

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

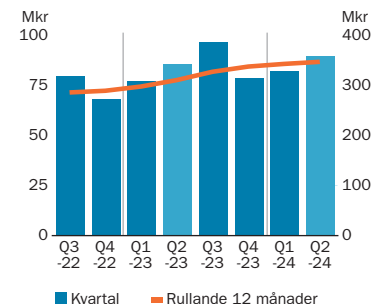
Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 39,8 Mkr (34,0). Förvaltningsresultatet för perioden förbättrades med 17 procent framför allt på grund av ökat driftsnetto. För det första halvåret ökade förvaltningsresultatet med 4 procent till 69,7 Mkr (67,3).

Finansnetto

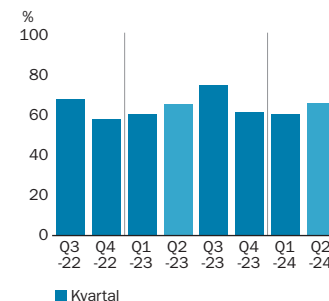
Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -42,5 Mkr (-44,5) och för det första halvåret till -88,1 Mkr (-81,7). Den betalda genomsnittsräntan för perioden uppgick till 3,5 procent (3,2). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av en ökad underliggande basränta.

För mer information, se sidan 7.

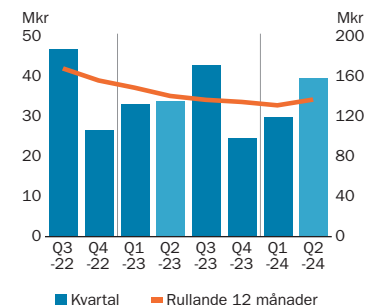
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Värdeförändringar

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

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgick till 17,2 Mkr (-139,7) och för det första halvåret 18,6 Mkr (-238,6). I det andra kvartalet har ingen förändring skett av avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivaten för det andra kvartalet uppgick till -30,5 Mkr (15,2) och för det första halvåret till -4,5 Mkr (-10,0).

Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det andra kvartalets skatt uppgick till -11,7 Mkr (15,5) och för det första halvåret -28,7 Mkr (25,6), vilket huvudsakligen hänförs till uppskjuten skatt kopplad till orealiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 14,8 Mkr (-75,0) och för det första halvåret 43,8 Mkr (-155,2).

Närstående

Inga närståendetransaktioner har skett under det första halvåret.

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-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Intäkter ¹⁾	173,3	168,6	97,9	88,0	1,0	0,9	272,2	257,5
Driftsöverskott	106,8	104,3	64,7	57,8	1,0	0,9	172,5	163,0
Förvaltningsresultat	12,8	23,7	17,4	21,9	39,5	21,7	69,7	67,3
Värdeförändringar fastigheter	10,4	-207,4	7,0	-30,7	0,0	0,0	17,4	-238,1
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,5	-10,0	-4,5	-10,0
Resultat före skatt	23,2	-183,7	24,4	-8,8	24,9	11,7	72,5	-180,8
Fastighetsvärde	5 691,0	5 675,4	2 701,3	2 652,6	-	-	8 392,3	8 328,0
Årets fastighetsförsäljningar	-5,0	0,0	0,0	-2,1	-	-	-5,0	-2,1
Årets fastighetsförvärv	0,0	0,0	0,0	15,1	-	-	0,0	15,1
Övriga investeringar i fastigheter	88,0	50,9	19,5	71,4	-	-	107,5	122,3

¹⁾ Av intäkterna utgör 5,8 Mkr (5,5) serviceintäkter från region Väst, respektive 6,2 Mkr (5,8) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	135,3	135,9	128,1	128,7	130,0	126,6	117,7	116,9
Driftsöverskott, Mkr	89,9	82,6	79,0	96,8	85,7	77,3	68,6	80,1
Överskottsgrad, %	66,4	60,8	61,7	75,2	65,9	61,1	58,3	68,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,8	95,5	95,8	95,9	94,9	94,3	94,2
Förvaltningsresultat, Mkr	39,8	29,9	24,7	43,0	34,0	33,3	26,8	46,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,41	0,31	0,25	0,44	0,35	0,34	0,27	0,48
Periodens resultat, Mkr	14,8	29,0	-138,3	-44,2	-75,0	-80,2	-32,1	49,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	17,2	0,2	-56,9	-83,8	-139,7	-98,4	-44,0	-19,9
Värdeförändringar derivat, Mkr	-30,5	26,0	-129,4	-3,8	15,2	-25,2	-10,1	34,5
Avkastning på eget kapital, %	0,5	1,0	-4,8	-1,5	-2,4	-2,6	-1,0	1,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,1	0,8	0,2	0,0	-0,7	-0,3	0,2	2,1
Soliditet, %	33,3	33,3	33,1	34,5	34,5	35,0	35,6	36,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,15	0,30	-1,42	-0,45	-0,77	-0,82	-0,33	0,51
Eget kapital per aktie, kr	29,34	29,19	28,90	30,31	30,77	31,53	32,34	32,68
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,32	31,76	31,56	31,89	32,31	33,40	34,06	34,24

Finansiell ställning

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

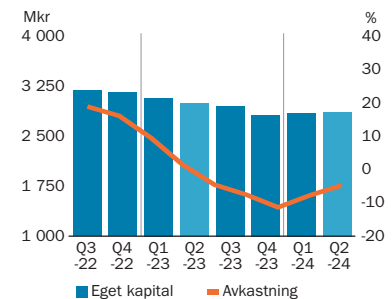
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 392,3	8 251,7 ¹⁾	8 271,2 ¹⁾
Rörelsefastigheter	0,0	76,3 ¹⁾	0,0 ¹⁾
Inventarier	1,4	1,9	1,6
Nyttjanderättstillgångar	5,3	5,2	3,9
Uppskjuten skattefordran	0,0	11,5	13,2
Derivatinstrument	74,4	209,4	76,1
Andra långfristiga fordringar	1,6	1,0	11,7
Summa anläggningstillgångar	8 475,0	8 557,0	8 377,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	33,6	44,3	32,3
Derivatinstrument	25,2	0,0	0,0
Likvida medel	77,9	122,5	125,9
Summa omsättningstillgångar	136,7	166,8	158,2
SUMMA TILLGÅNGAR	8 611,7	8 723,8	8 535,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 867,3	3 006,0	2 823,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,5	0,0	0,0
Summa eget kapital	2 867,8	3 006,0	2 823,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	364,6	371,8	349,2
Skulder till kreditinstitut	4 119,7	4 516,4	3 892,0
Derivatinstrument	27,9	0,0	0,0
Leasingskulder	30,0	30,2	29,2
Summa långfristiga skulder	4 542,2	4 918,4	4 270,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 057,0	652,1	1 268,4
Leasingskulder	3,5	2,9	2,7
Övriga kortfristiga skulder	141,2	144,4	170,9
Summa kortfristiga skulder	1 201,7	799,4	1 442,0
Summa eget kapital och skulder	8 611,7	8 723,8	8 535,9

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens slut till 2 867,8 Mkr, jämfört med 2 823,5 Mkr vid årets ingång, eller 29,3 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 77,9 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

	2024-06-30	2023-06-30	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	43,8	-155,2	-337,7
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital	2 867,3	3 006,0	2 823,5
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	2 823,5	3 161,2	3 161,2
Periodens resultat och totalresultat	-0,0	0,0	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,5	0,0	0,0
Utgående eget kapital	0,5	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 867,8	3 006,0	2 823,5

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

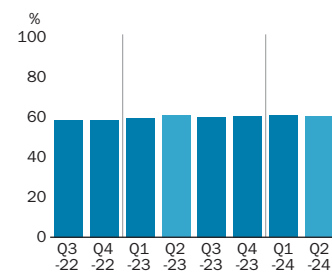
Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid kvartalets utgång uppgick till 5 176,7 Mkr, jämfört med 5 160,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju nordiska banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,2 år (1,7). Av den totala skulden är 20 procent (25) kortfristig. Under det första 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 60,8 procent (60,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 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 69,6 procent (71,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

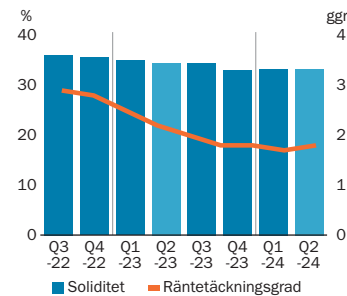
Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivat innehav uppgick till -30,5 Mkr (-129,4) och det första halvåret -4,5 Mkr (-10,0) vilket innebär att övervärdet uppgick till 99,6 Mkr (76,1). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. 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	1 107	1 057	50
1–2	2 911	2 911	0
2–3	830	830	0
3–4	379	379	0
Totalt	5 227	5 177	50

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	2 379	6,2	46
1–2	98	0,0	2
2–3	250	0,8	5
3–4	400	1,1	8
4–5	500	2,8	9
5–6	300	2,1	6
6–7	800	0,9	15
7–8	100	2,7	2
8–9	200	2,7	4
9–10	150	3,0	3
Totalt	5 177	3,6	100

¹⁾ Tabellen inkluderar effekten av räntederivat. Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte ut fördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta är <1 år exklusive derivat uppgår till 5,4 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	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2025	2031	2,5	250,0 ¹⁾
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			3 850,0

¹⁾ Denna räntesäkring påbörjas först 2025 och är därmed inte med i beräkningen för säkringsgrad.

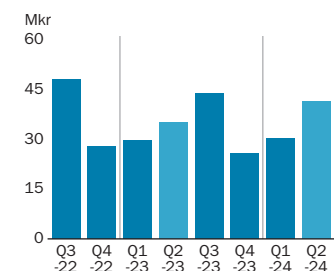
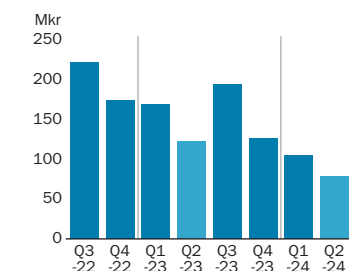
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	72,5	-180,8	-387,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-0,8	250,2	525,9 ¹⁾
Betald skatt	-0,4	-4,7	-4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71,3	64,7	134,2
Förändring av rörelsefordringar	0,2	2,2	-1,1
Förändring av rörelseskulder	-29,8	-20,3	3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,7	46,6	136,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	-5,4	-7,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,8	2,6	9,6
Investering i förvaltningsfastigheter	-107,5	-122,3	-279,9
Förvärv av inventarier	-0,1	-0,8	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104,8	-125,9	-278,4
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,5	0,0	0,0
Upptagna lån	233,6	190,3	1 356,3
Leasingskulder	-1,5	-1,4	-2,8
Amortering av låneskulder	-217,5	-160,8	-1 259,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15,1	28,1	93,7
Periodens kassaflöde	-48,0	-51,2	-47,8
Likvida medel vid periodens början	125,9	173,7	173,7
Likvida medel vid periodens slut	77,9	122,5	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 perioden januari till juni uppgick till 71,3 Mkr (64,7). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -107,5 Mkr (-122,3).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet**Likvida medel vid periodens slut****Piggvaren 4, Eslöv**

Med endast tio minuters promenad från centrala Eslöv ligger Piggvaren 4, ett område med tjugo stycken 3-våningshus och totalt 360 hyreslägenheter samt ett äldreboende med 65 lägenheter. Här finns en stor aktivitetsplats, sitttytor, lekplats, och närhet till förskolor, skolor, samt tåg- och busstrafik. Gångavstånd till livsmedelsbutik.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	34,3	33,3	67,6
Rörelsens kostnader	-44,0	-48,4	-96,3
Rörelseresultat	-9,7	-15,1	-28,7
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	6,1	11,1	10,7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68,1	58,9	85,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,8	-18,9	-56,4
Värdeförändringar derivat	7,3	-2,7	-68,5
Resultat efter finansiella poster	62,0	33,3	-57,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	34,6
Resultat före skatt	62,0	33,3	-22,6
Skatt på periodens resultat	-3,3	-2,6	6,9
Periodens resultat och periodens totalresultat	58,7	30,7	-15,7

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	102,0	108,9	102,7
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,9	1,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	979,7	911,0	985,5
Summa anläggningstillgångar	1 083,1	1 021,8	1 089,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 957,0	2 312,8	1 888,3
Kortfristiga fordringar	35,1	26,2	15,1
Kassa och bank	69,4	114,0	102,2
Summa omsättningstillgångar	2 061,5	2 453,0	2 005,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 144,6	3 474,8	3 095,4
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 764,5	1 752,3	1 705,9
	2 155,4	2 143,2	2 096,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	119,4	122,0	120,3
Övriga långfristiga skulder	27,9	4,7	16,2
Summa långfristiga skulder	147,3	126,7	136,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1,8	352,1	1,8
Skulder till koncernföretag	819,1	837,0	837,0
Övriga kortfristiga skulder	21,0	15,8	23,3
Summa kortfristiga skulder	841,9	1 204,9	862,1
Summa eget kapital och skulder	3 144,6	3 474,8	3 095,4

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 392,3 Mkr (8 271,2) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 121,1 Mkr (-103,7) för halvåret. Ökningen består främst av investeringar i pågående projekt i Lund, Malmö och Bromölla.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. 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 periodens slut uppgick till 573,4 Mkr (545,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 538,6 Mkr (511,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96).

Under kvartalet har Brinova valt att ej genomföra ett förvärv av bostadsprojektet Lerkruset 4 i Helsingborg. Säljare har meddelat att projektet ej blir klar inom tidsfristen för avtalet. Beslutet medför ingen ekonomisk påverkan för bolaget.

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 genomförs.

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

Avkastningsmetoden innebär att en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet görs där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, hyresnivåer efter hyresavtalets utgång, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Vidare görs en bedömning om det finns andra indikationer på

fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar, och kommande inflyttningar och rådande marknadsläge. Ett restvärde bedöms efter kalkyltidens utgång. Nuvärdet av kassaflödet och restvärdet beräknas med marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

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

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader.

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.

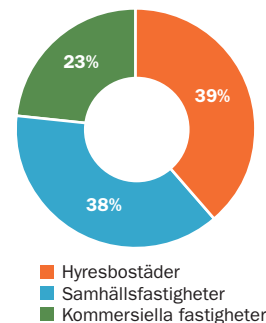
Vidare har ett långsiktigt inflationsantagande för hyresintäkter och kostnader avseende lokaler om 2,0 procent använts. Hyresutvecklingen för bostäder är bedömd till 4,0 procent för 2025, 3,0 procent för 2026 och därefter 2,0 procent årligen. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25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

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

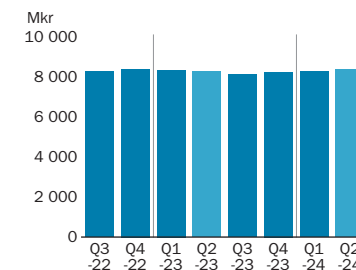
Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

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

Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	77	5 691	373	348	96	222
Öst	46	2 701	200	191	96	123
Summa	123	8 392	573	539	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	107,5
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	18,6
Summa	8 392,3

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys

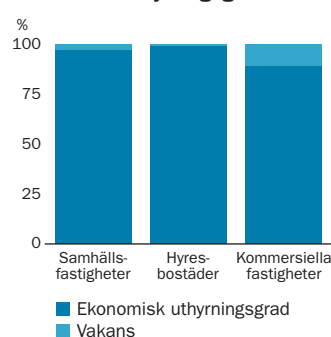
	Förändring	Värde- påverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5%	231,6/-231,6
Driftskostnader	+/- 5%	-127,6/127,6
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%- enheter	-356,6/381,6

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 18 700 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. Hysesbostäderna 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 7 900 kvm projektytor som är tomställda och där det pågår konverteringar till cirka 150 nya bostäder. Den genomsnittliga vakanshyran för de kommersiella ytorna är 1 175 kr/kvm.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Försäljningar

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

Lokal förvaltning

Genom en aktiv förvaltning med egna medarbetare säkerställer vi kostnadskontroll, uthyrning och lönsamma förvaltningsprojekt. Vår förvaltningsorganisation hanterar fastighetsskötsel, drift, energioptimering, digitalisering, uthyrning och ekonomisk förvaltning från våra enhetskontor, alla inom 30 minuters bilfärd från våra fastigheter. Detta möjliggör snabb respons och bättre förståelse för lokala behov



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 inkomsttagare med en genomsnittlig inkomst har ekonomisk möjlighet att betala hyran. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 40 procent yngre än 10 år.

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

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

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

1 511 kr
Genomsnittlig
hyra/kvm

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

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansriser, stor efterfrågan och där hyrorna inflationsjusterats, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 511 kr/kvm efter den årliga uppräkningsen som i genomsnitt blev 5,0 procent i 2024 års hyresförhandling.

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

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

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm
1 rok	9	1 671
2 rok	74	1 625
3 rok	87	1 480
4 rok	25	1 333
5 rok	3	1 179
6 rok	1	884
Blockförhyrning	9	1 651
Summa	208	1 511

Hammar, Kristianstad

2019 uppförde Brinova miljöcertifierade fastigheter med 60 attraktiva lägenheter fördelade på två punkthus, i den nya stadsdelen Hammar. Lägenheterna är fördelade på 1–3 rum och kök och storleken varierar mellan 38,4–70,7 kvm. Fina och ljusa lägenheter med tilltalande interiör och hög teknisk standard med fibernät och digitala låssystem. På innergården finns lekplats, grönyta och sittgrupp, förråd för barnvagn, cykelförråd med sedumtak och gemensamt miljöhus.

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.

7,4 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 7,4 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

Aktiva och engagerade medarbetare

Vi utför nästan all skötsel med egen personal för att vara närvarande i våra områden, säkerställa tryggheten och tidigt fånga upp fastigheternas behov.

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	64	1 779	31
Särskilt boende	28	56	2 064	28
Utbildning/barnomsorg	25	49	1 942	24
Anpassad samhällsservice	16	24	1 444	11
Friskvård	8	12	1 454	6
Summa	113	205	1 812	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.



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	1 214	93
Bank	18	2 487	100
Kontor	16	1 155	72
Garage/parkering	6	2 238	81
Restaurang/café	6	1 699	89
Livsmedel/apotek	5	1 585	93
Lager/förråd	1	144	43
Summa	100	1 451	89

23% Kommersiella fastigheters andel av Brinovas totala kontrakterade hyra.

Tryggt boende och trivsel

Vi vill bidra till att alla skall kunna ha likvärdiga förutsättningar att trivas och utvecklas på platser vi kan påverka. Därför arbetar vi aktivt med alltifrån att skapa enkla lösningar för kommunikation med våra hyresgäster till samarbeten med olika samhällsaktörer för att skapa trygghet och trivsel i och kring våra fastigheter.



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.

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.

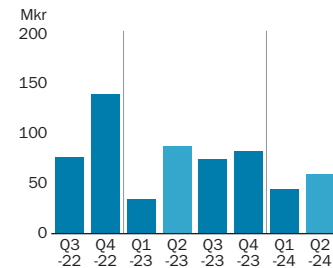
Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling, pågående projekt som tillträtts vid färdigställande och pågående planarbeten. Se definition i kolumnen till höger.

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick vid periodens slut till 276 Mkr, varav 69 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader.

Genomförda investeringar



När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinster.

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.

Kvm vid
projektavslut
8 993

Större pågående projekt

Projekt som är beslutade och byggstartade.

Kvm vid
projektavslut
13 380

Pågående projektutveckling

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

Kvm vid
projektavslut
16 750

Pågående planarbete

Projekt där detaljplanarbete pågår.

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Trygghetsboende	Q3-2024
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		

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. Taxonomin är ramverket på vad som ska rapporteras, CSRD 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.

25 procent egenproducerad el 2026

Ett hållbart fastighetsbestånd skapar värde för både oss och våra hyresgäster. Vi har en offensiv investeringsplan avseende energibesparingar, solceller och laddinfrastruktur. Ett av våra mål är att 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via solpaneler till 2026.

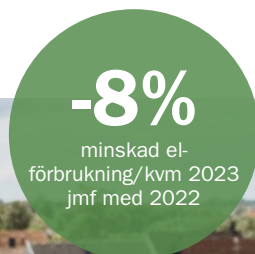
Grunden i vår affärsplan är vårt ramverk för hållbarhet



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 30 juni 2024 var 20,10 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2024 som var 20,00 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 1 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 4 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 1 procent. Under det andra kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 21,80 kronor bland annat den 15 maj och som lägst 18,95 kronor bland annat den 2 maj. Per den 30 juni 2024 hade Brinova 3 294 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

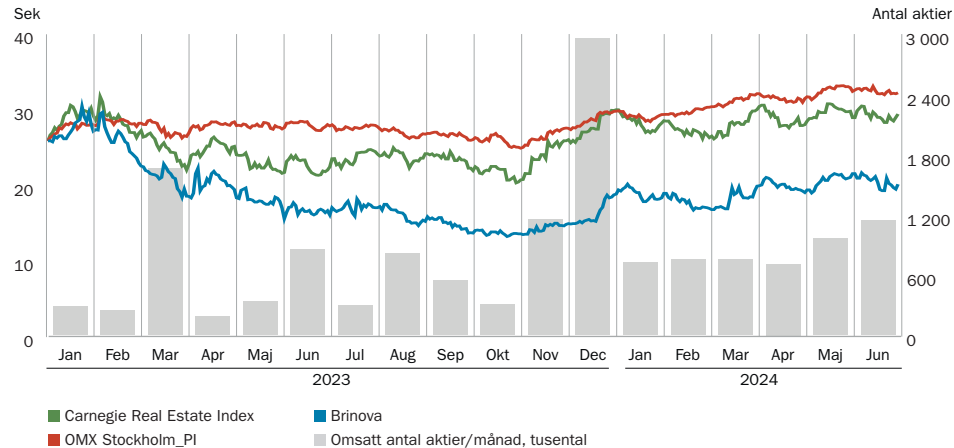
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför har bolagsstämman beslutat att ingen utdelning lämnas för 2023. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad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

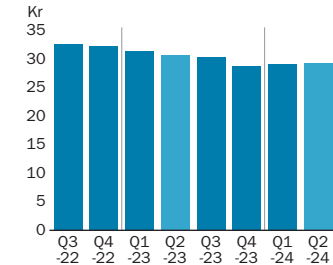
Kursutveckling



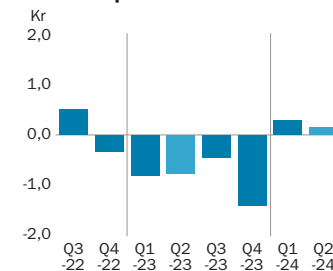
Ägarstruktur 2024-06-30

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		5 523	5,7	2,0
SEB Investment Management AB		4 243	4,3	1,6
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 553	3,6	1,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom		2 730	2,8	1,0
Lannebo Fonder		2 247	2,3	0,8
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 963	2,0	0,7
Övriga aktieägare		17 926	18,3	6,7
Summa	19 200	78 515	100,0	100,0

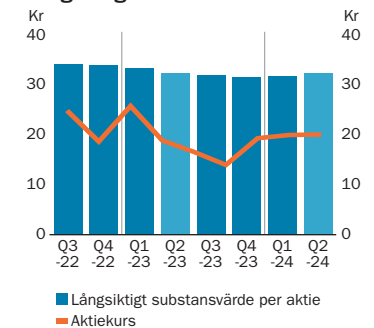
Eget kapital per aktie



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.

Kvartal 2

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

Händelser efter periodens utgång

- Trygghetsboendet i Bromölla är färdigställt och inflyttning påbörjades i början av juli.



Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Fortsatt hög inflation och oro på de finansiella marknaderna ökar risken för stigande marknadsräntor 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 utgår ifrån lokala kontor i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets 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.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september
24 oktober 2024

Bokslutskommuniké 2024
14 februari 2025

Delårsrapport januari–mars
24 april 2025

Årsstämma
7 maj 2025



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

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–jun	2023 jan–jun	2023 jul– 2024 jun	2023 jan–dec	Definitioner ²⁾
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	271,2	256,6	528,0	513,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	172,5	163,0	348,3	338,8	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	573,4	554,4	573,4	545,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	95,9	95,8	95,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	63,6	63,5	66,0	66,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,8	60,6	60,8	60,9	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	61,7	62,1	61,7	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	345,1	353,8	345,1	345,5	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	5,1	5,3	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	1,5	-5,0	-4,7	-11,3	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	-1,0	2,2	-0,8	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,6	3,5	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	2,7	3,1	3,3	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,2	2,0	1,2	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,3	34,5	33,3	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	69,7	67,3	137,4	135,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	72,5	-180,8	-133,7	-387,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	43,8	-155,2	-138,7	-337,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71,3	64,7	140,8	134,2	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	8 611,7	8 723,8	8 611,7	8 535,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade³⁾					
Eget kapital per aktie, kr	29,3	30,8	29,3	28,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,3	32,3	32,3	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	0,4	-1,6	-1,4	-3,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,7	0,7	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.

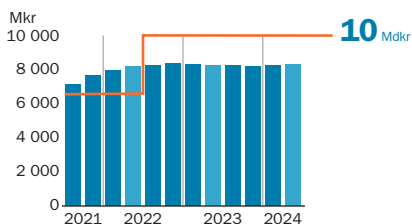
Härledning av nyckeltal

	Hän- visning	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 392,3	8 328,0	8 392,3	8 271,2
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	69,7	67,3	137,4	135,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	88,1	83,5	182,8	176,4
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		157,8	150,8	320,2	311,4
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,8	1,8	1,8
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	43,8	-155,2	-138,7	-337,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 845,7	3 083,6	2 936,9	2 992,4
Avkastning på eget kapital, %		1,5	-5,0	-4,7	-11,3
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 867,3	3 006,0	2 867,3	2 823,5
Balansomslutning, Mkr	BR	8 611,7	8 723,8	8 611,7	8 535,9
Soliditet, %		33,3	34,5	33,3	33,1
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 176,7	5 168,5	5 176,7	5 160,4
Likvida medel	BR	-77,9	-122,5	-77,9	-125,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 392,3	8 328,0	8 392,3	8 271,2
Belåningsgrad, %		60,8	60,6	60,8	60,9

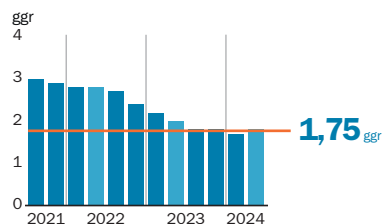
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

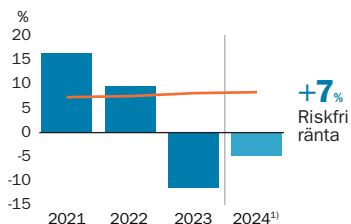
Fastighetsportföljens utveckling



Räntetäckningsgrad

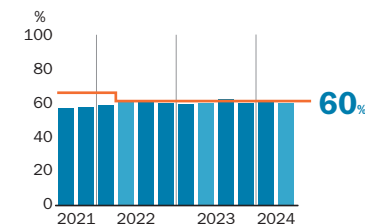


Avkastning på eget kapital

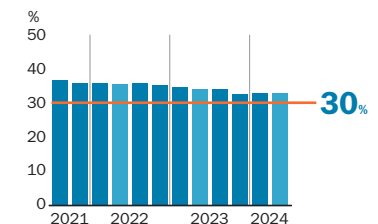


1) Rullande tolv månader.

Belåningsgrad netto



Soliditet



	Hän- visning	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan-dec
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 176,7	5 168,5	5 176,7	5 160,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 392,3	8 328,0	8 392,3	8 271,2
Belåningsgrad, %		61,7	62,1	61,7	62,4
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	72,5	-180,8	-133,7	-387,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	88,1	81,7	182,8	176,4
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	4,5	10,0	137,7	143,2
Genomsnitt av IB och UB balans- omslutning, Mkr	BR	8 573,8	8 806,4	8 667,7	8 712,5
Avkastning på totalt kapital, %		1,9	-1,0	2,2	-0,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	69,7	67,3	137,4	135,0
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,7	97,7	97,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,71	0,69	1,41	1,38
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	2 867,3	3 006,0	2 867,3	2 823,5
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	-11,5	0,0	-13,2
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-74,4	-209,4	-74,4	-76,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	364,6	371,8	364,6	349,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		3 157,5	3 156,9	3 157,5	3 083,4
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,7	97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,3	32,3	32,3	31,6

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 12 juli 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.



Välbesökta kapitalmarknadsdagar under tennisveckan i Båstad

Varje år samlas analytiker, investerare och branschfolk till Kapitalmarknadsdagarna under inledningen av tennisveckorna i Båstad. Värdföretag är nio fastighetsbolag från hela Sverige som är där för att möta marknaden, utbyta kunskap och avhandla trender – allt med fokus på fastighetsbranschen.

Den 9–10 juli avhölls årets evenemang och liksom tidigare år fanns Brinova på plats som ett av värdföretagen.

Bland årets teman för trender och spaningar inom fastighetsbranschen fanns "Hållbarhet och stadsutveckling", "Finansiering och risk", "Transaktionsmarknaden och värderingar", "Makro, geopolitik, omvärld" och "Fastighetsbolagen under lupp". Ett stort antal paneler med värdföretagen gav också deltagarna på Kapitalmarknadsdagarna möjligheten att bättre förstå de individuella fastighetsbolagens olika syn på årets teman och på hur bolagen ser på fastighetsmarknaden i stort och på respektive segment.

Brinovas VD Per Johansson och CFO Malin Rosén presenterade under tisdagen Brinovas verksamhet för intresserade deltagare. Där framhölls Brinovas unika affärsmodell där hyresbostäder

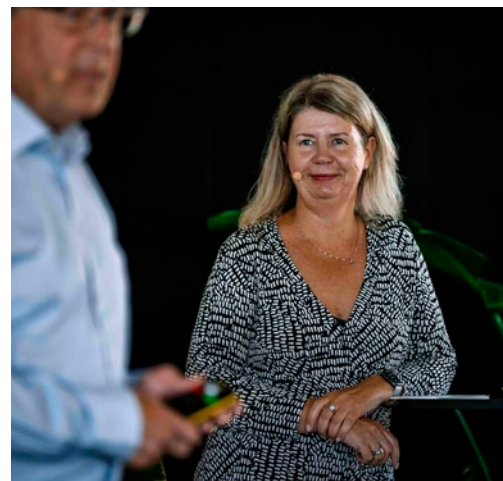
och samhällsfastigheter kombineras med en stark och lokal egen förvaltning. Närheten till hyresgästerna leder till en god dialog och tillsammans hittas de bästa och hållbaraste lösningarna.

Malin Rosén diskuterade sedan i en av panelerna om finansieringsstrategier för framtidens fastighetsmarknad. Per Johansson deltog i en av panelerna som diskuterade vad de nya marknadsförutsättningarna, efter en längre tids turbulens i fastighetssektorn, kan få för påverkan på bolagens strategier. Dessutom fick Per under den avslutande dagen chansen att framhålla Brinovas styrkor i samtal med analytiker från Chevreux och ABG Sundal Collier.

Årets värdföretag var Backahill, Balder, Brinova, Catena, Fabège, Diös, Platzer, Wallenstam samt Wahlborgs.

Sändningarna från kapitalmarknadsdagarna går att ta del av genom nedan länk:

[> Kapitalmarknadsdagarna 2024](#)



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

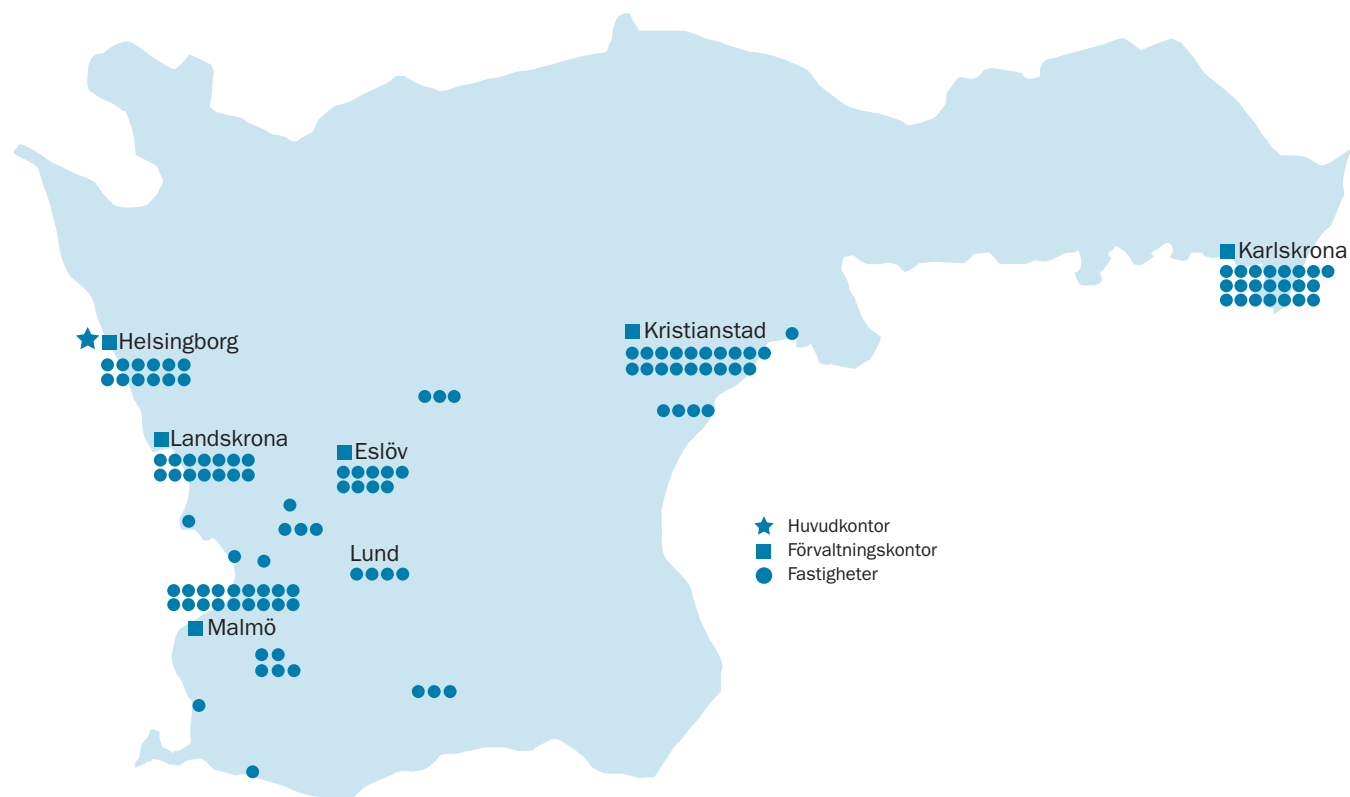
Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn 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 8,4 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.

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 12 juli 2024.