

# Ekonomisk tillväxt och stabila värden

Q3  
2024



## Lugnet 9, Bromölla

Trygghetsboende som omfattar 1 469 kvm, med 23 hyreslägenheter, lokal för gemensamma aktiviteter samt kommunalt tvätteri. Området utgörs av skola, bostäder och natur och fastigheten har direkt närhet till strövmråden, kommersiell service samt goda kommunikationer i form av tåg och buss.

# Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

## Januari–september

Hyresintäkterna ökade med 6 procent som en effekt av främst hyreshöjningar och nyuthyrningar. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 3 procent.

Förvaltningsresultatet ökade även det med 3 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 29,0 Mkr (-321,9) och värdeförändringar på derivat till -79,1 Mkr (-13,8). Det gav sammantaget ett resultat om 23,2 Mkr (-199,4) motsvarande ett resultat per aktie om 0,24 kronor (-2,04).

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Trygghetsboendet i Bromölla är färdigställt och inflyttning påbörjades i början av juli.
- Avtal om förvärv av samhällsfastigheten Malmö, Ögonstenen 2 tecknades. Fastigheten, som omfattar 72 moderna lägenheter för särskilt boende, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 115 Mkr. Tillträde skedde den 1 oktober 2024.

## Händelser efter periodens utgång

- Ett tioårigt hyresavtal är tecknat i fastigheten Kristianstad, Sjöhem 4, om cirka 800 kvm med inflyttning 1 mars 2025.

Fastighetsvärde

**8 448 Mkr**

Fastighetsvärde/kvm

**24 459 kr**

Uthyrbar yta

**345 tkvm**

Hyresvärde

**576 Mkr**

Ekonomisk uthyrningsgrad

**95 %**

### Koncernen i siffror

	2024 jul–sep	2023 jul–sep	Föränd- ring, %	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Föränd- ring, %	2023 okt– 2024 sep	2023 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	135,4	128,7	5	406,6	385,3	6	534,7	513,4
Driftsöverskott, Mkr	93,9	96,8	-3	266,4	259,8	3	345,4	338,8
Överskottsgrad, %	69,4	75,2		65,5	67,4		64,6	66,0
Förvaltningsresultat, Mkr	43,6	43,0	1	113,3	110,3	3	138,0	135,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,45	0,44	2	1,16	1,13	3	1,41	1,38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44,7	43,8	2	116,0	108,5	7	141,7	134,2
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	11,6	-83,8		29,0	-321,9		-27,9	-378,8
Värdeförändringar derivat, Mkr	-74,6	-3,8		-79,1	-13,8		-208,5	-143,2
Periodens resultat, Mkr	-20,6	-44,2	53	23,2	-199,4	112	-115,1	-337,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,21	-0,45	53	0,24	-2,04	112	-1,18	-3,46
Eget kapital per aktie, kr	29,13	30,31	-4	29,13	30,31	-4	29,13	28,90
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,46	31,89	2	32,46	31,89	2	32,46	31,56
Fastighetsvärde, Mkr	8 448,2	8 135,8	4	8 448,2	8 135,8	4	8 448,2	8 271,2
Uthyrbar yta, tkvm	345,4	342,4	1	345,4	342,4	1	345,4	345,5
Hyresvärde, Mkr	576,3	542,4	6	576,3	542,4	6	576,3	545,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,8		95,4	95,8		95,4	95,5

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.



## 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 september 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

# Ekonomisk tillväxt med forsatt positiv utveckling

Under 2024 har vi haft en stark utveckling, med fortsatt tillväxt även under det tredje kvartalet. Viktiga nyckeltal som hyresintäkter och driftsöverskott växte med 6 respektive 3 procent under perioden januari till september. Vår fastighetsportfölj med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter visar styrka, och vi ser en ökande efterfrågan inom dessa tillgångsslag. Framöver bedömer vi att hyresbostäder kommer att bli än mer attraktiva, med fortsatt låga vakanser och en stark hyresutveckling, som förväntas överträffa den inom lokalsektorn.

## Förvärv av samhällsfastighet i Malmö

Vi gläds åt att ha genomfört ett förvärv – ett äldreboende i Malmö med 76 lägenheter och omfattande gemensamhetsytor. Tillträdet skedde den 1 oktober, och vi ser fram emot samarbetet med Förenade Care som bedriver verksamheten. Denna investering ligger helt i linje med vår strategi att möta den stora efterfrågan på bra och ändamålsenliga boenden för en växande åldrande befolkning.

## Projekt löper planenligt

Våra större nyproduktionsprojekt fortskrider enligt plan.

I Bromölla sker inflyttning successivt i vårt trygghetsboende med 23 lägenheter och i Billesholm pågår ett förtätningsprojekt där vi tillför 7 hyresradhus, med inflyttning den 1 november 2024. Förtätningsprojekt är strategiskt viktiga då de möjliggör synergier genom att nyttja redan ägd mark.

I Oxie, Malmö är inflyttning av 34 hyreslägenheter planerad till den 1 november, medan den tillhörande livsmedelsbutiken öppnar den 1 januari 2025. Alla lägenheter är fullt uthyrda.

Vårt lyckade konverteringsprojekt i Lund med 126 lägenheter har en preliminär inflyttning i januari 2025.

## Fortsatta satsningar inom hållbarhet

Vi har under året tagit viktiga steg för att förbättra tryggheten för våra hyresgäster genom uppgraderingar av bland annat säkerhetssystem, ett arbete som fortsätter i linje med våra hållbarhetsmål.

Vi fortsätter också att prioritera vårt arbete inom energifrågor, med ökade investeringar i solceller och laddinfrastruktur. Vi har förstärkt vårt team för att driva dessa satsningar och ytterligare minska vår energiförbrukning.

Därtill är vår nya hållbarhetsansvariga nu på plats, en viktig resurs i vårt fortsatta viktiga hållbarhetsarbete och rapporter.

**Förvärv av samhällsfastighet i Malmö**

**Projekt löper enligt plan, stora inflyttningar**

**Fortsatta satsningar inom hållbarhet**



## Stabilare förutsättningar stödjer fortsatt lönsam tillväxt

Efter något år av utmaningar ser vi nu stabilare förutsättningar. Vårt förvärv i Malmö under kvartalet skall ses i det ljuset. Vi har det senaste året väsentligt stärkt vår verksamhet genom anpassningar. Stabilare förutsättningar och vår stärkta plattform är utgångspunkter i den affärsplan för 2025–2027 som vi presenterar i vår Q4-rapport i februari.

Trots positiva signaler om en minskande inflation och potentiella räntesänkningar som kan skapa möjligheter för nya projekt, kvarstår osäkerheten kring det makroekonomiska läget.

Faktorer som konjunkturen, arbetslöshet, inflation, räntor och geopolitiska händelser kan påverka vår sektor. Det är därför avgörande att vi förblir flexibla och förberedda för att navigera genom olika ekonomiska scenarier.

Med en stark fastighetsportfölj, en kompetent organisation och en god position på marknaden är vi väl rustade för att fortsätta skapa värde för våra intressenter och driva tillväxt framåt.

Helsingborg, 24 oktober 2024

Per Johansson, VD

# Intäkter och resultat

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

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt- 2024 sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	135,4	128,7	406,6	385,3	534,7	513,4
Övriga intäkter <sup>2)</sup>	0,3	6,5	1,3	7,4	2,0	8,1
Fastighetskostnader	-41,8	-38,4	-141,5	-132,9	-191,3	-182,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>93,9</b>	<b>96,8</b>	<b>266,4</b>	<b>259,8</b>	<b>345,4</b>	<b>338,8</b>
Central administration	-6,3	-7,0	-21,0	-21,0	-27,4	-27,4
Finansiella intäkter	0,3	0,9	1,7	2,7	2,8	3,8
Finansiella kostnader	-44,3	-47,7	-133,8	-131,2	-182,8	-180,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>43,6</b>	<b>43,0</b>	<b>113,3</b>	<b>110,3</b>	<b>138,0</b>	<b>135,0</b>
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar <sup>3)</sup>	0,0	0,0	-10,1	0,0	-10,1	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,8	-1,2	1,3	-1,1	1,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11,6	-84,6	30,2	-323,2	-26,8	-380,2
Värdeförändringar derivat	-74,6	-3,8	-79,1	-13,8	-208,5	-143,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-19,4</b>	<b>-44,6</b>	<b>53,1</b>	<b>-225,4</b>	<b>-108,5</b>	<b>-387,0</b>
Skatt	-1,2	0,4	-29,9	26,0	-6,6	49,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-20,6</b>	<b>-44,2</b>	<b>23,2</b>	<b>-199,4</b>	<b>-115,1</b>	<b>-337,7</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-20,6	-44,2	23,2	-199,4	-115,1	-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	-0,5	0,2	-2,0	-1,2	-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.

<sup>1)</sup> Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2024 utgör 17,2 Mkr (16,3) serviceintäkter.

<sup>2)</sup> Av övriga intäkter för perioden januari till september 2023 utgör 6,2 Mkr elstöd, för helår 2023 uppgick det till 6,7 Mkr.

<sup>3)</sup> Realiserade långfristiga fordringar avser handpenning på Varmröken 1 som skrevs ner vid ej fullföljt tillträde.

## Hyresintäkter

I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 5 procent till 135,4 Mkr (128,7). För de tre första kvartalen uppgick hyresintäkterna till 406,6 Mkr (385,3). Ökningen är primärt en effekt av hyreshöjningar och nyuthyrningar. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 539,4 Mkr (510,3) utgörs 61 procent (62) av hyror som är kopplade till indexering och resterande 39 procent (38) utgörs av hyror på bostäder där höjning sker efter årlig förhandling.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 41,8 Mkr (38,4). För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 141,5 Mkr (132,9).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet minskade till 93,9 Mkr (96,8) främst på grund av utbetalt elstöd om 6,2 Mkr i det tredje kvartalet 2023, och för de tre första kvartalen ökade driftsöverskottet till 266,4 Mkr (259,8), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 65,5 procent (67,4).

Brinova har kunnig 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

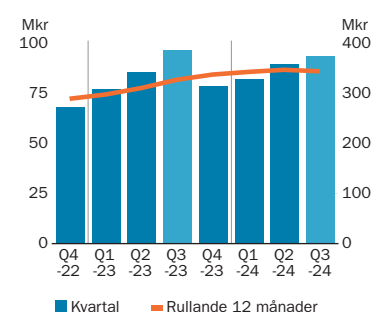
Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 43,3 Mkr (43,0). Förvaltningsresultatet för perioden förbättrades med 1 procent framför allt på grund av minskade finansiella kostnader. För de tre första kvartalen ökade förvaltningsresultatet med 3 procent till 113,3 Mkr (110,3).

## Finansnetto

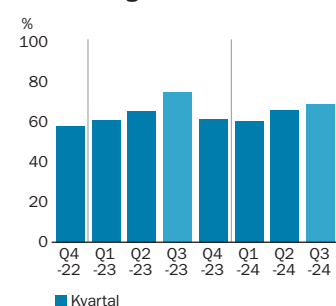
Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -43,9 Mkr (-46,8) och för de tre första kvartalen till -132,1 Mkr (-128,8). Den betalda genomsnittsräntan för perioden uppgick till 3,4 procent (3,4).

För mer information, se sidan 7.

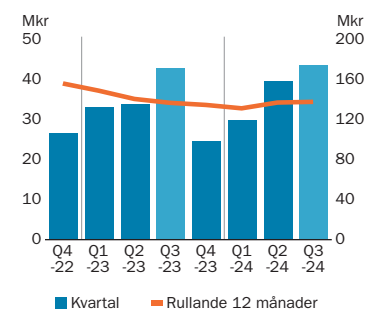
## Driftsöverskott



## 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 i Kävlinge.

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till 11,6 Mkr (-84,6) och för de tre första kvartalen till 30,2 Mkr (-323,2). I det tredje kvartalet har ingen förändring skett av avkastningskravet vid värdering av förvaltningsfastigheterna.

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivaten för det tredje kvartalet uppgick till -74,6 Mkr (-3,8) och för de tre första kvartalen till -79,1 Mkr (-13,8).

Läs mer på sidan 7.

### Skatt

Det tredje kvartalets skatt uppgick till -1,2 Mkr (0,4) och för de tre första kvartalen till -29,9 Mkr (26,0), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplad till realiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter.

### Periodens resultat

Det tredje kvartalets totalresultat uppgick till -20,6 Mkr (-44,2) och för de tre första kvartalen till 23,2 Mkr (-199,4).

### Närstående

Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om ca 500 tkr. Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett med Hansan AB, Catena AB, Rögle Marknads AB och Backahill AB till ett värde om sammanlagt ca 500 tkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

### 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

### Segmentsredovisning, Mkr

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	jan–sep	jan–sep	jan–sep	jan–sep	jan–sep	jan–sep	jan–sep	jan–sep
Intäkter <sup>1)</sup>	260,6	256,3	146,0	135,4	1,3	1,0	407,9	392,7
Driftsöverskott	166,9	166,9	98,2	91,9	1,3	1,0	266,4	259,8
Förvaltningsresultat	28,5	39,1	28,6	32,9	56,2	38,3	113,3	110,3
Värdeförändringar fastigheter	13,4	-281,1	15,6	-40,8	0,0	0,0	29,0	-321,9
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-79,1	-13,8	-79,1	-13,8
Resultat före skatt	41,9	-242,0	44,2	-7,9	-33,0	24,5	53,1	-225,4
Fastighetsvärde	5 729,1	5 472,8	2 719,1	2 663,0	-	-	8 448,2	8 135,8
Årets fastighetsförsäljningar	-5,0	-180,0	0,0	-4,5	-	-	-5,0	-184,5
Årets fastighetsförvärv	0,0	0,0	0,0	15,1	-	-	0,0	15,1
Övriga investeringar i fastigheter	123,1	101,7	28,7	95,4	-	-	151,8	197,1

<sup>1)</sup> Av intäkterna utgör 8,4 Mkr (7,9) serviceintäkter från region Väst, respektive 8,8 Mkr (8,4) från region Öst.

### Kvartalsöversikt

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	jul–sep	apr–jun	jan–mar	okt–dec	jul–sep	apr–jun	jan–mar	okt–dec
Hysesintäkter, Mkr	135,4	135,3	135,9	128,1	128,7	130,0	126,6	117,7
Driftsöverskott, Mkr	93,9	89,9	82,6	79,0	96,8	85,7	77,3	68,6
Överskottsgrad, %	69,4	66,4	60,8	61,7	75,2	65,9	61,1	58,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,8	95,8	95,5	95,8	95,9	94,9	94,3
Förvaltningsresultat, Mkr	43,6	39,8	29,9	24,7	43,0	34,0	33,3	26,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,45	0,41	0,31	0,25	0,44	0,35	0,34	0,27
Periodens resultat, Mkr	-20,6	14,8	29,0	-138,3	-44,2	-75,0	-80,2	-32,1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	11,6	17,2	0,2	-56,9	-83,8	-139,7	-98,4	-44,0
Värdeförändringar derivat, Mkr	-74,6	-30,5	26,0	-129,4	-3,8	15,2	-25,2	-10,1
Avkastning på eget kapital, %	-0,7	0,5	1,0	-4,8	-1,5	-2,4	-2,6	-1,0
Avkastning på totalt kapital, %	1,2	1,1	0,8	0,2	0,0	-0,7	-0,3	0,2
Soliditet, %	33,1	33,3	33,3	33,1	34,5	34,5	35,0	35,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,21	0,15	0,30	-1,42	-0,45	-0,77	-0,82	-0,33
Eget kapital per aktie, kr	29,13	29,34	29,19	28,90	30,31	30,77	31,53	32,34
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,46	32,32	31,76	31,56	31,89	32,31	33,40	34,06

segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassorna inte rättvisande kan särredovisas för de enskilda kategorierna.

# Finansiell ställning

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

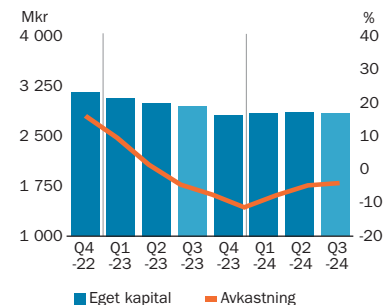
## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 448,2	8 135,8 <sup>1)</sup>	8 271,2 <sup>1)</sup>
Rörelsefastigheter	0,0	0,0 <sup>1)</sup>	0,0 <sup>1)</sup>
Inventarier	1,3	1,8	1,6
Nyttjanderättstillgångar	4,1	4,5	3,9
Uppskjuten skattefordran <sup>2)</sup>	0,0	8,6	13,2
Derivatinstrument	41,6	205,6	76,1
Andra långfristiga fordringar	1,4	1,0	11,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 496,6</b>	<b>8 357,3</b>	<b>8 377,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	32,8	45,3	32,3
Derivatinstrument	15,7	0,0	0,0
Likvida medel	59,2	193,5	125,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>107,7</b>	<b>238,8</b>	<b>158,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 604,3</b>	<b>8 596,1</b>	<b>8 535,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 846,7	2 961,8	2 823,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,8	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 847,5</b>	<b>2 961,8</b>	<b>2 823,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	365,8	368,1	349,2
Skulder till kreditinstitut	1 891,4	3 666,7	3 892,0
Derivatinstrument	60,2	0,0	0,0
Leasingskulder	29,4	29,5	29,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 346,8</b>	<b>4 064,3</b>	<b>4 270,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3 278,1	1 433,9	1 268,4
Leasingskulder	2,9	2,7	2,7
Övriga kortfristiga skulder	129,0	133,4	170,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 410,0</b>	<b>1 570,0</b>	<b>1 442,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 604,3</b>	<b>8 596,1</b>	<b>8 535,9</b>

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens slut till 2 847,5 Mkr, jämfört med 2 823,5 Mkr vid årets ingång, eller 29,1 kr per aktie (28,9). Soliditeten uppgick till 33,1 procent (33,1) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 59,2 Mkr (125,9).

## Eget kapital och avkastning<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Beräknat på rullande tolv månaders period.

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

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>2 823,5</b>	<b>3 161,2</b>	<b>3 161,2</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>2 823,5</b>	<b>3 161,2</b>	<b>3 161,2</b>
Periodens resultat och totalresultat	23,2	-199,4	-337,7
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>2 846,7</b>	<b>2 961,8</b>	<b>2 823,5</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Periodens resultat och totalresultat	0,0	0,0	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,8	0,0	0,0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>2 847,5</b>	<b>2 961,8</b>	<b>2 823,5</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Från och med Q3 2024 nettoredovisas samtliga uppskjutna skatter mot samma motpart.

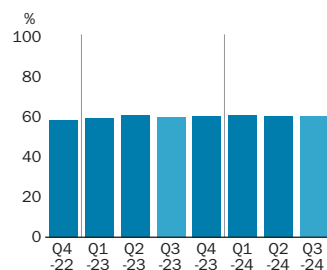
### Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid kvartalets utgång uppgick till 5 169,5 Mkr, jämfört med 5 160,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju nordiska banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,4 år (1,7). Av den totala skulden är 63 procent (25) kortfristig. Under det tredje kvartalet har cirka 800 Mkr refinansierats med en löptid om 3 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 60,5 procent (60,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 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 3,5 procent (3,6). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av det tredje kvartalet uppgår säkringsgraden till 76,4 procent (71,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

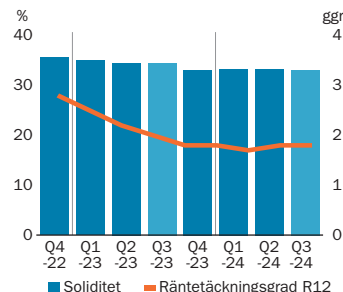
Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgår till -74,6 Mkr (-129,4) och för de tre första kvartalen till -79,1 Mkr (-10,0) vilket innebär att övervärdet uppgick till 41,6 Mkr (76,1). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 9,0 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. 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	3 378	3 278	100
1–2	673	673	0
2–3	1 218	1 218	0
<b>Totalt</b>	<b>5 269</b>	<b>5 169</b>	<b>100</b>

### Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
< 1	2 269	6,1	44
1–2	50	0,0	1
2–3	200	0,9	4
3–4	400	1,2	8
4–5	700	2,6	13
5–6	300	2,1	6
6–7	900	1,1	17
7–8	0	0,0	0
8–9	200	2,7	4
9–10	150	3,0	3
<b>Totalt</b>	<b>5 169</b>	<b>3,5</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Tabellen inkluderar effekten av räntederivat. Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta är <1 år exklusive derivat uppgår till 5,0 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade låneöften.

### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	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
2024	2029	2,1	200,0
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
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
<b>Totalt</b>			<b>3 950,0</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

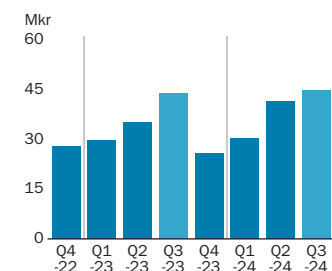
Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	53,1	-225,4	-387,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	63,3	338,6	525,9 <sup>1)</sup>
Betald skatt	-0,4	-4,7	-4,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>116,0</b>	<b>108,5</b>	<b>134,2</b>
Förändring av rörelsefordringar	1,4	0,1	-1,1
Förändring av rörelseskulder	-42,4	-29,7	3,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>75,0</b>	<b>78,9</b>	<b>136,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	-5,4	-7,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,8	6,3	9,6
Investering i förvaltningsfastigheter	-151,8	-197,1	-279,9
Förvärv av inventarier	-0,2	-0,8	-0,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-149,2</b>	<b>-197,0</b>	<b>-278,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,8	0,0	0,0
Upptagna lån	944,3	752,5	1 356,3
Leasingskulder	-2,2	-2,1	-2,8
Amortering av låneskulder	-935,4	-612,5	-1 259,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7,5</b>	<b>137,9</b>	<b>93,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-66,7</b>	<b>19,8</b>	<b>-47,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>125,9</b>	<b>173,7</b>	<b>173,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>59,2</b>	<b>193,5</b>	<b>125,9</b>

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

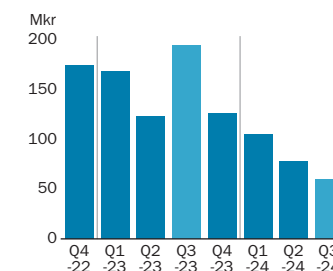
## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 116,0 Mkr (108,5). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -151,8 Mkr (-197,1).

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



## Likvida medel vid periodens slut



## Östra Rödeby 3:1, Rödeby

Fastighet med tre nyproducerade huskroppar i Östra Rödeby. Varje huskropp består av 6 lägenheter mellan 56,6–70,3 kvm i två plan med öppen planlösning, modern stil och hög kvalitet avseende materialval. Byggnaderna klarar energiklass B med solceller på varje tak. Laddstolpe finns till varje lägenhets parkeringsplats.



# Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Nettoomsättning	51,4	49,5	67,6
Rörelsens kostnader	-64,1	-71,1	-96,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12,7</b>	<b>-21,6</b>	<b>-28,7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	6,1	10,7	10,7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98,8	94,7	85,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,9	-28,5	-56,4
Värdeförändringar derivat	-34,3	-8,7	-68,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>43,0</b>	<b>46,6</b>	<b>-57,2</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	34,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>43,0</b>	<b>46,6</b>	<b>-22,6</b>
Skatt på periodens resultat	0,2	-5,3	6,9
<b>Periodens resultat och periodens totalresultat</b>	<b>43,2</b>	<b>41,3</b>	<b>-15,7</b>

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	101,7	105,7	102,7
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,8	1,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	983,3	914,2	985,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 086,3</b>	<b>1 021,7</b>	<b>1 089,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	2 008,0	2 153,2	1 888,3
Kortfristiga fordringar	24,8	16,7	15,1
Kassa och bank	40,3	184,8	102,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 073,1</b>	<b>2 354,7</b>	<b>2 005,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 159,4</b>	<b>3 376,4</b>	<b>3 095,4</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Bundet eget kapital	390,9	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 749,0	1 762,9	1 705,9
	<b>2 139,9</b>	<b>2 153,8</b>	<b>2 096,8</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	118,9	120,9	120,3
Övriga långfristiga skulder	60,2	4,5	16,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>179,1</b>	<b>125,4</b>	<b>136,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	1,8	255,4	1,8
Skulder till koncernföretag	817,4	820,5	837,0
Övriga kortfristiga skulder	21,2	21,3	23,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>840,4</b>	<b>1 097,2</b>	<b>862,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 159,4</b>	<b>3 376,4</b>	<b>3 095,4</b>

# Fastighetsbeståndet

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

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 448,2 Mkr (8 271,2) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 177,0 Mkr (-103,7) för de tre första kvartalen. Ökningen består främst av investeringar i pågående och avslutade 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 576,3 Mkr (545,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 539,4 Mkr (511,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (96).

## 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 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.

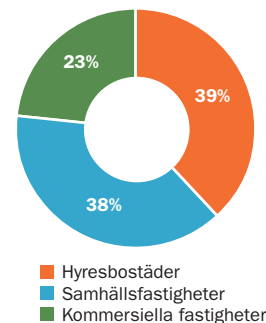
Vidare har ett långsiktigt inflationsantagande för hyresintäkter och kostnader avseende lokaler om 2,0 procent använts. Hyresutvecklingen för bostäder är bedömd till 4,0 procent för 2025, 3,0 procent för 2026 och därefter 2,0 procent årligen. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25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

Vid värdering av byggrätter tillämpas ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 96,0 Mkr (99,5) avseende byggrätter. Avtal om försäljning av en byggrätt till ett värde om 36 Mkr tecknades i maj 2023, frånträde sker i kvartal 4.

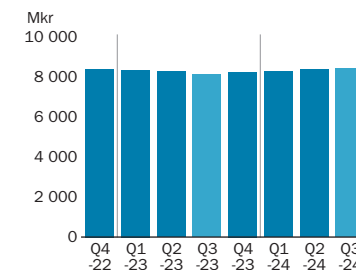
Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

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	5 729	374	349	96	222
Öst	46	2 719	202	191	94	123
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>8 448</b>	<b>576</b>	<b>540</b>	<b>95</b>	<b>345</b>

## Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 271,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	0,0
Fastighetsförsäljningar	-5,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	151,8
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	30,2
<b>Summa</b>	<b>8 448,2</b>

### 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%	236,5/-236,5
Driftskostnader	+/- 5%	-129,7/129,7
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%- enheter	-359,6/384,9

### Vakansanalys

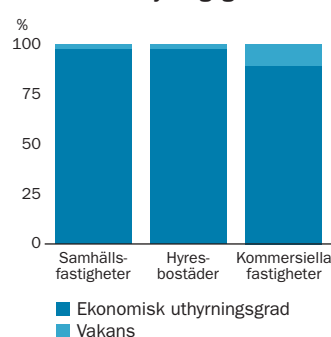
Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 20 700 kvm vakant yta, exkluderat för projektytor. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga 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 6 300 kvm projektytor som är tomställda och där det pågår konverteringar till cirka 130 nya bostäder. Den genomsnittliga vakanshyran för de kommersiella ytorna är 1 155 kr/kvm.

#### Svedala Värby 44:565, Bara

Fastighet i centrala Bara som består av tre byggnader: en med ICA-butik, en från 2018 som inrymmer folktandvården och en från 2020 där vårdcentralen har sin verksamhet. Mellan byggnaderna finns ett torg med cykelparkering, sittplatser och planteringar. Det centrala läget omges av bostäder, bibliotek och skolor, med busstrafik precis i närheten.

### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Försäljningar

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

### Ej tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Ögonstenen 2	Malmö	Samhällsfastighet	2024-10-01	4 354	115	9
<b>Summa</b>				<b>4 354</b>	<b>115</b>	<b>9</b>



# Bostadsfastigheter

Med cirka 140 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 närliggande 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.

## 1 526 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 hyresgäst-app, säkerhet via porttelefoni och digitala lås.

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansriser, stor efterfrågan och där hyrona inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 526 kr/kvm efter den årliga uppräknings 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	Hyresvärde/kvm
1 rok	9	1 665
2 rok	77	1 642
3 rok	88	1 495
4 rok	26	1 358
5 rok	3	1 185
6 rok	1	884
Blockförhyrning	9	1 651
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>1 526</b>

#### Klas klättermus 2, Landskrona

På ett fantastiskt vackert läge ligger Klättermusgården 2 och 4 med sina 76 bostäder. Fastigheten är belägen i norra delen av Landskrona med närhet till stadens serviceutbud, skolor och förskolor.

**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.

# 7,2 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 7,2 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
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>98</b>

### Bajonetten 6, Kristianstad

Förskola med 6 avdelningar och nattis. Unik utemiljö på taket. Hyresgäst är Kristianstad Kommun. I samma kvarter har vi även 126 hyresrätter och Willys Hemma, livsmedelsbutik.

**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	1 797	32
Särskilt boende	28	56	2 064	27
Utbildning/barnomsorg	25	49	1 942	24
Anpassad samhällsservice	16	24	1 449	11
Friskvård	8	12	1 454	6
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>206</b>	<b>1 819</b>	<b>100</b>



# Kommersiella fastigheter

Den största delen av den kommersiella andelen av fastigheter är ett bestånd med offentliga kontor och bank. Det är 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 av de kommersiella hyresintäkterna 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
<b>Summa</b>	<b>65</b>

## Typer av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	25	2 028	100
Butik	23	1 314	93
Bank	18	2 492	100
Kontor	16	1 670	71
Garage/parkering	6	2 257	80
Restaurang/café	6	1 859	92
Livsmedel/apotek	5	1 653	93
Lager/förråd	1	268	44
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>1 680</b>	<b>89</b>

**23%** Kommersiella fastigheters andel av Brinovas totala kontrakterade hyra.



**Skeppsbron 4, Karlskrona**  
Modern och klimatsmart fastighet i Karlskrona som erbjuder 1 900 kvm kontor på ett fantastiskt läge. Fastigheten var färdigställd 2023 med ett stort innehåll av återbruk samt försedd med solceller.



# Projektutveckling

Egen 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 en projektorganisation och en egen lokal förvaltning med väl utarbetade processer som främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

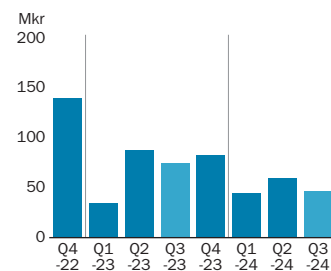
Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling, pågående projekt som tillträtts vid färdigställande och pågående planarbeten. Under kvartalet färdigställdes trygghetsboendet i Bromölla med inflyttning från och med 1 juli. Se definition i kolumnen till höger.

## Projektportföljen<sup>4)</sup>

### Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick vid periodens slut till 237 Mkr, varav 38 Mkr återstår att investera. Värderingen av projektet sker till löpande nedlagda kostnader.

### Genomförda investeringar



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

### De tre större pågående projekten är:

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.

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
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q4-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & Livsmedelsbutik	Q4-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q1-2025
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder	Q2-2025
<b>Summa</b>		<b>7 943</b>	<b>171</b>		

### Färdigställda projekt 2024

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Trygghetsboende
<b>Summa</b>		<b>1 050</b>	<b>23</b>	

<sup>4)</sup> 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](http://www.brinova.se).

Från och med år 2026 kommer Brinova att omfattas av de nya direktiven från EU om att hållbarhetsredovisa enligt CSRD och kommer i rapporten som släpps år 2027. Rapporten ska innehålla information om sociala, ledning/styrning och miljöfrågor för den egna verksamheten och enheter i värdekedjan som är väsentliga med avseende på påverkan, risker och möjligheter. Arbetet med att implementera detta pågår.



## 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 CO<sub>2</sub>-avtryck i ett 25-årigt perspektiv (noll nettoavtryck CO<sub>2</sub> 2045). I vår strävan att inverka positivt på våra lokalsamhällen erbjuder vi bland annat sommarjobb till unga boende och har ett egenutvecklat stödprogram, "Brinova Kompis". Alla av våra medarbetare och leverantörer undertecknar vår uppförandekod.

Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till jämställdhetsarbete, trygghetsfrågor och nollvisionen avseende arbetsplatsolyckor.



## 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.
- 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 CO<sub>2</sub> till år 2045.
- Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.

**-7%**  
minskad värmeförbrukning/kvm 2023 jmf med 2022



# Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2024 var 26,90 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2024 som var 20,10 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 34 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 15 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 4 procent. Under det tredje kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 28,00 kronor den 26 september och som lägst 19,55 kronor den 5 augusti. Per den 30 september 2024 hade Brinova 3 372 aktieägare (3 294) 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

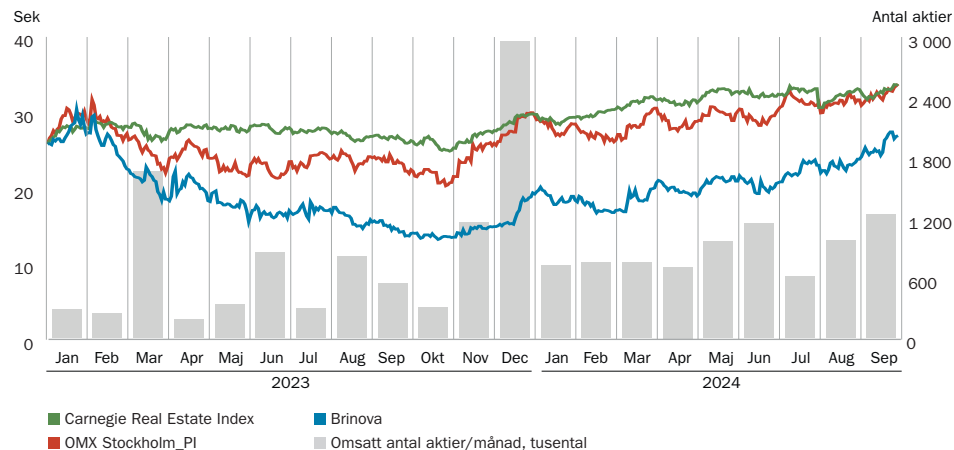
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför har bolagsstämman beslutat att ingen utdelning lämnas för 2023. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad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

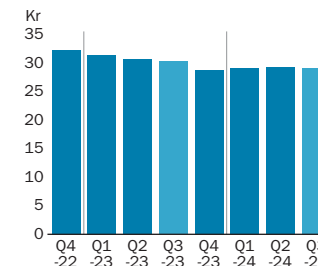
## Kursutveckling



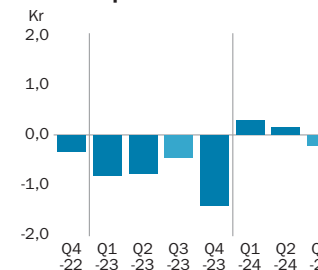
## Ägarstruktur 2024-09-30

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		5 094	5,2	1,9
SEB Investment Management AB		4 303	4,4	1,6
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 483	3,6	1,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom		2 730	2,8	1,0
Lannebo Fonder		2 352	2,4	0,9
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 101	2,2	0,8
Övriga aktieägare		18 122	18,4	6,6
<b>Summa</b>	<b>19 200</b>	<b>78 515</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 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.

## Kvartal 3

- Trygghetsboendet i Bromölla är färdigställt och inflyttning påbörjades i början av juli.
- Avtal om förvärv av samhällsfastigheten Malmö, Ögonstenen 2 tecknades. Fastigheten, som omfattar 72 moderna lägenheter för särskilt boende, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 115 Mkr. Tillträde skedde den 1 oktober 2024.

## Händelser efter periodens utgång

- Ett tioårigt hyresavtal är tecknat i fastigheten Kristianstad, Sjöhem 4, om cirka 800 kvm med inflyttning 1 mars 2025.



# 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.

Trots positiva signaler om en minskande inflation och potentiella räntesänkningar som kan skapa möjligheter för nya projekt, kvarstår osäkerheten kring det makroekonomiska läget. Faktorer som konjunkturen, arbetslöshet, inflation, räntor och geopolitiska händelser kan påverka vår sektor.

För att begränsa riske exponeringen 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

**Bokslutskommuniké 2024**  
14 februari 2025

**Delårsrapport januari–mars**  
24 april 2025

**Årsstämma**  
7 maj 2025

**Delårsrapport januari–juni**  
11 juli 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.

Definitioner samt syfte med valda nyckeltal finns på [brinova.se/investe-rare/rapporter](https://brinova.se/investe-rare/rapporter).

Nyckeltal	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 okt– 2024 sep	2023 jan–dec	Definitioner
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	406,6	385,3	534,7	513,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	266,4	259,8	345,4	338,8	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	576,3	542,4	576,3	545,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,8	95,4	95,5	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	65,5	67,4	64,6	66,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,5	60,3	60,5	60,9	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	61,2	62,7	61,2	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	345,4	342,4	345,4	345,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	5,2	5,3	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	0,8	-6,5	-4,0	-11,3	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	-1,0	3,3	-0,8	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,8	1,8	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,7	3,5	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	1,4	1,8	1,4	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,1	34,5	33,1	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	113,3	110,3	138,0	135,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	53,1	-225,4	-108,5	-387,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr <sup>2)</sup>	23,2	-199,4	-115,1	-337,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116,0	108,5	141,7	134,2	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	8 604,3	8 596,1	8 604,3	8 535,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>					
Eget kapital per aktie, kr	29,1	30,3	29,1	28,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,5	31,9	32,5	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 <sup>2)</sup>	0,2	-2,0	-1,2	-3,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,2	1,1	1,4	1,4	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner <sup>2)</sup>	97,7	97,7	97,7	97,7	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner <sup>2)</sup>	97,7	97,7	97,7	97,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

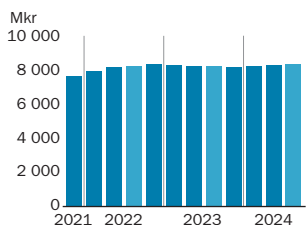
# Härledning av nyckeltal

	Hänvisning	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt-2024 sep	2023 jan-dec
<b>Fastigheternas redovisade värde, Mkr</b>					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 448,2	8 135,8	8 448,2	8 271,2
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	113,3	110,3	138,0	135,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	132,1	128,5	180,0	176,4
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		245,4	238,8	318,0	311,4
Räntetäckningsgrad, ggr		1,9	1,9	1,8	1,8
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	23,2	-199,4	-115,1	-337,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 835,5	3 061,5	2 904,7	2 992,4
Avkastning på eget kapital, %		0,8	-6,5	-4,0	-11,3
<b>Soliditet, %</b>					
Eget kapital, Mkr	BR	2 847,5	2 961,8	2 846,7	2 823,5
Balansomslutning, Mkr	BR	8 604,3	8 596,1	8 604,3	8 535,9
Soliditet, %		33,1	34,5	33,1	33,1
<b>Belåningsgrad netto, %</b>					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 169,5	5 100,6	5 169,5	5 160,4
Likvida medel	BR	-59,2	-193,5	-59,2	-125,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 448,2	8 135,8	8 448,2	8 271,2
Belåningsgrad, %		60,5	60,3	60,5	60,9

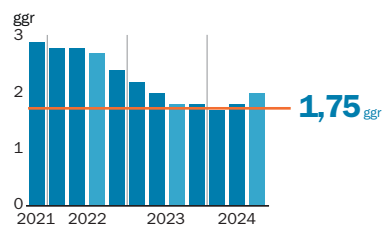
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

## Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

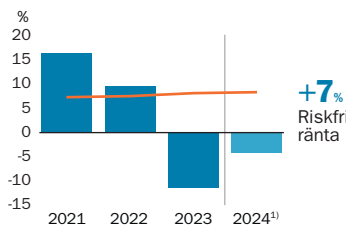
### Fastighetsportföljens utveckling



### Räntetäckningsgrad

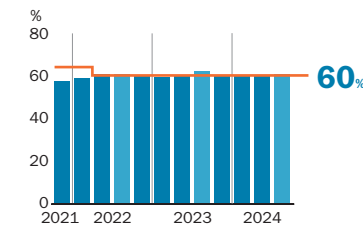


### Avkastning på eget kapital

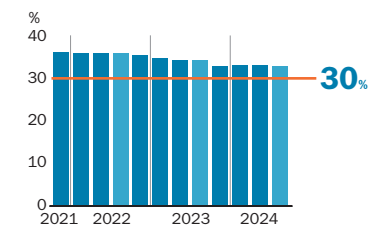


1) Rullande tolv månader.

### Belåningsgrad netto



### Soliditet



	Hänvisning	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt-2024 sep	2023 jan-dec
<b>Belåningsgrad, %</b>					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 169,5	5 100,6	5 169,5	5 160,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 448,2	8 135,8	8 448,2	8 271,2
Belåningsgrad, %		61,2	62,7	61,2	62,4
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>					
Resultat före skatt, Mkr	RR	53,1	-225,4	-108,5	-387,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	132,1	128,5	180,0	176,4
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	79,1	13,8	208,5	143,2
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 570,1	8 742,6	8 600,2	8 712,5
Avkastning på totalt kapital, %		3,1	-1,0	3,3	-0,8
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	113,3	110,3	138,0	135,0
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,7	97,7	97,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,16	1,13	1,41	1,38
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>					
Eget kapital, Mkr	BR	2 846,7	2 961,8	2 846,7	2 823,5
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	-8,6	0,0	-13,2
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-41,6	-205,6	-41,6	-76,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	365,8	368,1	365,8	349,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		3 170,9	3 115,7	3 170,9	3 083,4
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,7	97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,5	31,9	32,5	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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Selin  
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson  
VD

**Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

**Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

**Slutsats**

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

Helsingborg den 24 oktober 2024  
KPMG AB

Camilla Alm Andersson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson  
Auktoriserad revisor

## Behovet av effektiva särskilda boenden växer stadigt

Brinovas förvärv av fastigheten Malmö Ögonstenen 2, som består av det särskilda boendet Segevångsgården med 72 moderna lägenheter, ligger helt i linje med vår strategi. Fastigheten möter det ökande behovet av särskilda boenden och kompletterar vårt bestånd, vilket bidrar till effektiv förvaltning. Ett långt hyresavtal garanterar också ett stabilt kassaflöde.

I augusti förvärvade Brinova fastigheten med en uthyrningsbar yta om cirka 4 400 kvadratmeter och en total areal om 20 000 kvadratmeter. Segevångsgården rymmer 72 moderna och välplanerade lägenheter på 23–32 kvm. Entréplanet inrymmer även personalutrymmen, kontor, samlings-salar, läsrum, frisör, fotvård samt ett större tillagningskök. Boendet har sex avdelningar, varav fem för personer med demens och en för omsorgsboende.

De boende har tillgång till en stor parkliknande trädgård med promenadstråk, uteplatser och boulebanor. Fastigheten har även 31 parkeringsplatser för personal och besökare.

Segevångsgården ligger nära grönområden som Sege park och Beijer park, med goda kommunikationer till centrala Malmö.

I samband med förvärvet tecknades ett 10-årigt hyresavtal med den befintliga operatören, Forenede Care. Detta avtal säkerställer en stabil och långsiktig hyresgäst och innebär att den nuvarande verksamheten kan fortsätta utan avbrott.

### Framtida behov av särskilda boenden

På grund av Sveriges växande befolkning finns ett generellt behov av alla typer av samhällsfastigheter.

Vård och omsorg ses som ett långsiktigt och säkert segment med tanke på demografiska faktorer, som exempelvis Sveriges åldrande befolkning. Bristen på äldreboenden och särskilda gruppboenden i kombination med Sveriges starka

urbanisering gör segmentet till en långsiktigt attraktiv investering.

Enligt SCB väntas åldersgruppen + 80 år öka från knappa 600 000 personer år 2022 till cirka 850 000 år 2032.

**Ögonstenen 2, Malmö**  
Segevångsgården rymmer 72 moderna och välplanerade lägenheter med tillhörande parkliknande trädgård med promenadstråk, uteplatser och boulebanor.



### Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

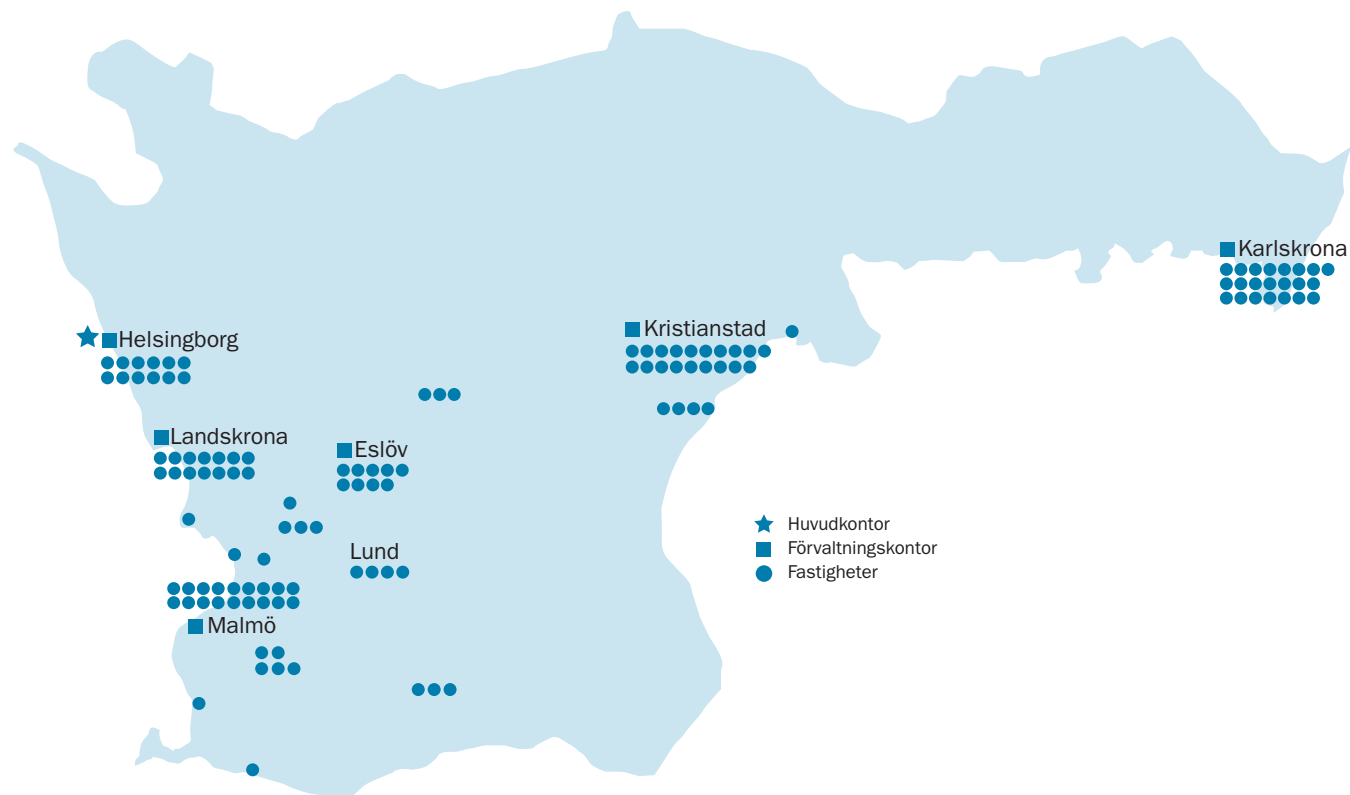
Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget 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](http://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 24 oktober 2024.