

# Sund verksamhet skapar långsiktiga värden

Q1  
2023



## **Billesholms gård 9, Bjuv**

Fastigheten med en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 700 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende med ytterligare 5 lägenheter som kommunen hyr på ett 15-årigt avtal. Fastigheten har hög kvalitet både avseende materialval, utrustning och utemiljö och är belägen nära tågstationen.

# Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Fastighetsvärde

**8 380 Mkr**

Uthyrbar yta

**353 tkvm**

Hyresvärde

**551 Mkr**

Uthyrningsgrad

**95 %**

## Januari–mars

Hyresintäkterna ökade med 11 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 12 procent.

Förvaltningsresultatet minskade med 18 procent på grund av ökade finansieringskostnader. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -98,4 Mkr (55,0) och värdeförändringar på derivat till -25,2 Mkr (112,6). Det gav sammantaget ett resultat om -80,2 Mkr (162,7) motsvarande ett resultat per aktie om -0,82 kronor (1,67).

## Väsentliga händelser

- Inflyttning har skett i fastigheten Bromölla Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende med 40 lägenheter samt ytor till hemtjänsten.
- Förvärv och tillträde till Karlskrona Skeppsbron 2 med en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.
- Inflyttning i 94 nybyggda hyreslägenheter i fastigheten Kristianstad Bajonetten 3.
- Inflyttning av Försäkringskassan i nyrenoverade lokaler om 2 100 kvm i fastigheten Karlskrona Lindblad 24, varvid fastigheten nu är fullt uthyrd.
- Framgångsrikt uthyrningskvartal med 10 strategiskt viktiga tecknade hyresavtal om cirka 2 000 kvm.

*Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.*

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 17.

## Koncernen i siffror

	2023 jan–mar	2022 jan–mar	Föränd- ring, %	2022 apr– 2023 mar	2022 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	126,6	114,2	11	476,2	463,8
Driftsöverskott, Mkr	77,3	68,8	12	298,8	290,3
Överskottsgrad, %	61,1	60,2		62,7	62,6
Förvaltningsresultat, Mkr	33,3	40,5	-18	149,3	156,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,42	-19	1,53	1,60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29,7	36,1	-18	148,2	154,6
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-98,4	55,0		-140,3	13,1
Värdeförändring derivat, Mkr	-25,2	112,6		80,5	218,3
Periodens totalresultat, Mkr	-80,2	162,7	-149	46,8	289,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,82	1,67	-149	0,48	2,97
Eget kapital per aktie, kr	31,53	31,03	2	31,53	32,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,40	33,29	0	33,40	34,06
Fastighetsvärde, Mkr	8 379,8	8 011,2	5	8 379,8	8 431,7
Uthyrbar yta, Tkvm	352,8	338,2	4	352,8	347,8
Hyresvärde, Mkr	551,3	485,7	14	551,3	504,4
Uthyrningsgrad, %	94,6	94,3		94,6	94,3



## 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.

# Sund verksamhet skapar långsiktiga värden

Brinova visade i årets första kvartal på ett fortsatt stabilt läge med en underliggande verksamhet som går starkt. Liksom alla andra fastighetsbolag påverkades vi av högre finansieringskostnader vilket påverkade vårt förvaltningsresultat. Samtidigt har vi stabila, långsiktiga kassaflöden och en stark utveckling av driftnettot tack vare vår kompetenta förvaltningsorganisation. Vi har under kvartalet glädjande nog kunnat öka vår uthyrningsgrad till 95 procent och åtnjuter fortsatt hög efterfrågan på våra ytor i samtliga orter.

Med en sund utveckling av verksamheten, god efterfrågan och en aktiv förvaltningsorganisation kommer vi att skapa fortsatt positiva värden för samtliga intressenter.

## Stabil hyresbas, stark finansieringsbas

I en finansiellt och konjunkturmässigt turbulent tid kan vi glädjas åt att vi endast har traditionell bankfinansiering med långa och bra relationer. Vi har inga instrument som stör vår intjäning som exempelvis hybridobligationer, preferensaktier eller D-aktier och ingen refinansieringsproblematik kopplat till obligationsmarknaden. Tvärtom har Brinova en oerhört stark finansieringsbas som ger oss ro att ta rätt beslut för verksamheten och förfina vårt bestånd och våra positioner.

Brinovas hyresbas består främst av samhällsfastigheter och hyresbostäder som ger stabila förutsättningar för vår lönsamhet. Vi har långa KPI-justerade avtal med stat, kommun, region och de stora privata aktörerna inom vård och omsorg. Våra hyresbostäder är en stabil tillgång med låg omflyttning och som i dessa tider ökar i attraktion. I vår känslighetsanalys så är det endast cirka 3 procent av vårt hyresflöde som är konjunkturkänsligt och skulle kunna få problem vid en vikande konjunktur och om hushållen drar ner på sin konsumtion.

Vi är i skrivande stund i princip färdiga med

samtliga förhandlingar om nya bostadshyror för 2023 och har landat på ett genomsnitt på cirka 4,8 procent. Dessa ger dock först effekt under andra kvartalet 2023. Snitthyran för våra hyresbostäder är 1 386 kr/kvm vilket ger långsiktiga bra förutsättningar till hyreshöjande projekt.

## Fortsatt stark efterfrågan, starkt uthyrningsarbete

Bostäder är fortsatt ett stabilt tillgångsslag med låga vakansriser, stor efterfrågan och som inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Med omsorgsfullt utvalda orter nära större städer har vi också ett fastighetsbestånd för hyresbostäder som vi ständigt kan utveckla.

Vårt bostadsprojekt på Bajonetten 3 i Kristianstad med 94 lägenheter blev inflyttat under mars månad. Kvarteret Bajonetten är Brinovas största projektområde som skapat ett helt nytt attraktivt kvarter i centrum av staden. Bajonetten 3 är ett fantastiskt bostadsprojekt med hög kvalitet inom samtliga områden så som boendattraktion, utemiljö och energiprestanda.

Under det första kvartalet har vi förvärvat ytterligare en mindre fastighet i Karlskrona, Skeppsbron 2 som bland annat har Karlskrona kommun som hyresgäst. Fastigheten ligger jämte vårt pågående projekt Skeppsbron 4, där vi ser goda synergier mellan fastigheterna. Skeppsbron 4 är fullt uthyrd med en genomsnittlig hyra som överstiger vår projektbudget vilket vi är mycket glada för.

Under årets andra kvartal kommer vi att påbörja inflyttning i våra bostadsprojekt i Östra Rödby och Jämsjö, Karlskrona med totalt 25 lägenheter i sex energioptimerade byggnader.

Den 24 april tar vi också första spadtaget för vårt nya bostadsprojekt i Oxie centrum där vi skall bygga 34 hyreslägenheter samt livsmedelsbutik i bottenplan. Det nya projektet stärker ett redan betydande fastighetsbestånd i Oxie.

Stabil hyresbas,  
stark finansieringsbas

Fortsatt stark efterfrågan

Fokus på energieffektivitet  
och hållbarhet



## Fokus på energieffektivitet, hållbarhet och kundnöjdhet

Vår egna förvaltning har ett tydligt hållbarhetsuppdrag. Fokus för 2023 är att fortsätta utveckla våra befintliga fastigheter där energieffektivisering är en prioriterad aktivitet. Det innefattar bland annat att fortsatt investera i nya solcellsanläggningar och att samtliga våra drifanläggningar skall vara uppkopplade och kunna hanteras på distans.

En egen förvaltning med personliga kontakter mellan Brinovas personal och hyresgäster skapar också trygghet och en känsla av samhörighet. Under året kommer vi att intensifiera arbetet med digitalisering av fler delar inom bolaget för att uppnå en bättre effektivitet för Brinova och större kundnytta för våra hyresgäster. Vi satsar också på ökad trygghet i våra bostadsområden, en av de frågor som är mest betydelsefull för våra hyres-

gäster. Utifrån ett urval av kriterier kommer vi att trygghetsoptimera samtliga fastigheter.

Vi fortsätter och investerar i nya solcellsanläggningar och att samtliga våra drifanläggningar skall vara uppkopplade och kunna hanteras på distans.

Osäkerhet kring inflation, höga räntor, konjunktur och geopolitiska spänningar gör sikten avseende vår omvärld och vår marknad fortsatt begränsad en tid. Med vår egna förvaltning nära våra fastigheter och hyresgäster så har vi den bästa förutsättningen att navigera i den marknad som vi befinner oss i.

Vi har en robust affärsmodell, trygga tillgångsslag, stabil finansiering och en stark efterfrågan. Vi ser positivt på framtiden.

Helsingborg, 27 april 2023  
Per Johansson, VD

# Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	126,6	114,2	476,2	463,8
Övriga intäkter	0,5	0,3	2,0	1,8
Fastighetskostnader	-49,8	-45,7	-179,4	-175,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>77,3</b>	<b>68,8</b>	<b>298,8</b>	<b>290,3</b>
Central administration	-6,8	-5,9	-27,7	-26,8
Finansiella intäkter	0,8	0,0	1,8	1,0
Finansiella kostnader	-38,0	-22,4	-123,6	-108,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>33,3</b>	<b>40,5</b>	<b>149,3</b>	<b>156,5</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,5	0,0	-2,0	-2,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-98,9	55,0	-138,3	15,6
Värdeförändringar derivat	-25,2	112,6	80,5	218,3 <sup>2)</sup>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-90,3</b>	<b>208,1</b>	<b>89,5</b>	<b>387,9</b>
Skatt	10,1	-45,4	-42,7	-98,2
<b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-80,2</b>	<b>162,7</b>	<b>46,8</b>	<b>289,7</b>
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-80,2</b>	<b>162,7</b>	<b>46,8</b>	<b>289,7</b>
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	-0,8	1,7	0,5	3,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	97,7	97,6

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2023 utgör 5,6 Mkr (5,1) serviceintäkter.

2) Av värdeförändringar derivat för perioden januari till december 2022 utgör 58,7 Mkr realiserade värdeförändringar.

## Hysesintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 11 procent till 126,6 Mkr (114,2). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 512,1 Mkr utgörs av 63 procent hyror som är kopplade till indexering och resterande 37 procent utgörs av hyror på bostäder. Det innebär att automatisk höjning skett med 10,9 procent för större delen av hyresintäkterna vid årsskiftet, men för bostadshyror sker höjningen löpande när förhandling med Hyresgästföreningen är klar. I dagsläget återstår ett fåtal orter där förhandlingarna inte är klara men bedömningen är att det i genomsnitt landar på en höjning på 4,8 procent, dessa ger dock först full effekt under andra kvartalet 2023.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

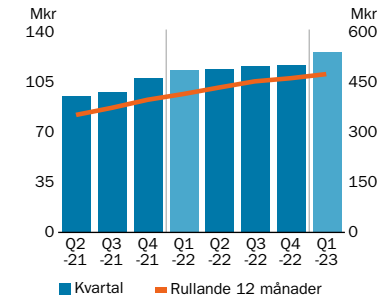
Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 49,8 Mkr (45,7). En ökning med 4,1 Mkr på grund av förvärvade och tillträdna fastigheter, färdigställda projekt samt allmän kostnadsökning. Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 77,3 Mkr (68,8), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 61,1 procent (60,2). 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. Under 2023 är hälften av elförbrukningen säkrad till 48 öre per kilowattimme. Gasförbrukningen är förmånligt upphandlad för både 2023 och 2024.

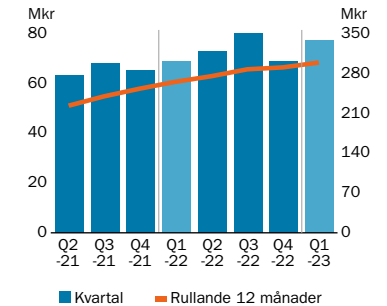
## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 33,3 Mkr (40,5). Förvaltningsresultatet försämrades med 18 procent på grund av ökade finansieringskostnader.

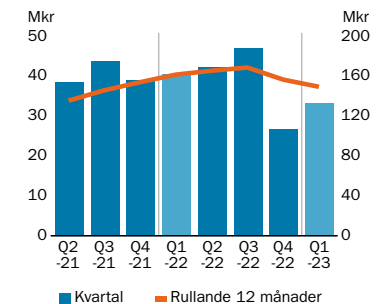
## Hysesintäkter



## Driftsöverskott



## Förvaltningsresultat



**Finansnetto**

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -37,2 Mkr (-22,4). Den betalda genomsnittsräntan för det första kvartalet uppgick till 2,9 procent (1,9). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av framförallt höjda marginaler i refinansieringar samt en ökad underliggande basränta.

För Brinovas portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

**Orealiserade värdeförändringar**

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till -98,9 Mkr (55,0). I det första kvartalet kan den negativa värdeförändringen direkt hänföras till förändring av avkastningskrav som motverkas till viss del av projektvinster. För det första kvartalet kan 25,8 Mkr hänföras till färdigställda projekt och resterande del -124,7 Mkr till förändring av avkastningskrav.

Värdeförändringen på räntederivaten för det första kvartalet uppgick till -25,2 Mkr (112,6).

**Skatt**

Det första kvartalets skatteintäkt uppgick till 10,1 Mkr (-45,4), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplad till orealiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter. Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

**Totalresultat**

Det första kvartalets totalresultat uppgick till -80,2 Mkr (162,7).

**Närstående**

Till närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

**Segmentsrapportering**

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

**Segmentsredovisning**

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Intäkter <sup>1)</sup>	83,6	80,7	43,0	33,5	0,5	0,3	127,1	114,5
Driftsöverskott	49,8	48,4	27,0	20,1	0,5	0,3	77,3	68,8
Förvaltningsresultat	12,8	35,0	12,1	15,2	8,4	-9,7	33,3	40,5
Värdeförändringar fastigheter	-98,9	42,4	0,5	12,6	0,0	0,0	-98,4	55,0
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	112,6	-25,2	112,6
Resultat före skatt	-86,1	77,4	12,6	27,8	-16,8	102,9	-90,3	208,1
Fastighetsvärde	5 743,4	5 748,6	2 636,4	2 262,6	-	-	8 379,8	8 011,2
Årets fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	-2,1	0,0	-	-	-2,1	0,0
Årets fastighetsförvärv	0,0	178,9	14,9	0,0	-	-	14,9	178,9
Övriga investeringar i fastigheter	10,1	17,2	24,2	62,5	-	-	34,3	79,7

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

**Kvartalsöversikt**

	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	126,6	117,7	116,9	115,0	114,2	108,3	98,3	95,5
Driftsöverskott, Mkr	77,3	68,6	80,1	72,8	68,8	65,2	68,1	63,0
Överskottsgrad, %	61,1	58,3	68,5	63,3	60,2	60,2	69,3	66,0
Uthyrningsgrad, %	94,6	94,3	94,2	93,4	94,3	94,3	93,7	94,3
Förvaltningsresultat, Mkr	33,3	26,8	46,9	42,3	40,5	38,9	43,7	38,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,27	0,48	0,43	0,42	0,40	0,47	0,43
Periodens totalresultat, Mkr	-80,2	-32,1	49,4	109,7	162,7	155,0	97,1	72,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-98,4	-44,0	-19,9	22,0	55,0	144,2	75,8	52,1
Värdeförändringar derivat, Mkr	-25,2	-10,1	34,5	81,3	112,6	15,9	10,2	4,9
Avkastning på eget kapital, %	-2,6	-1,0	1,6	3,7	5,5	5,6	3,8	3,2
Soliditet, %	35,0	35,6	36,1	36,0	36,1	36,3	37,0	35,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,82	-0,33	0,51	1,12	1,67	1,59	1,04	0,81
Eget kapital per aktie, kr	31,53	32,36	32,68	32,17	31,03	29,36	27,77	25,81
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,40	34,06	34,24	33,96	33,29	32,30	30,42	28,35

# Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

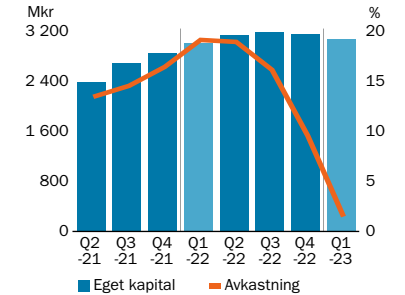
## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8 303,8	8 011,2	8 431,7
Rörelsefastigheter	76,0	0,0	0,0
Inventarier	1,9	1,4	1,5
Nyttjanderättstillgångar	4,8	34,1	5,6
Uppskjuten skattefordran	11,8	9,3	13,8
Derivatinstrument	194,2	113,7	219,4
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,0	1,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 593,5</b>	<b>8 170,7</b>	<b>8 673,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	53,0	55,3	42,3
Likvida medel	168,3	135,3	173,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>221,3</b>	<b>190,6</b>	<b>216,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 814,8</b>	<b>8 361,3</b>	<b>8 889,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 081,0	3 022,3	3 161,2
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	387,5	342,6	399,6
Skulder till kreditinstitut	4 042,2	1 807,0	4 052,8
Leasingskulder	30,1	32,3	30,5
Övriga långfristiga skulder	0,0	4,4	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 459,8</b>	<b>2 186,3</b>	<b>4 482,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 134,0	2 975,5	1 072,6
Leasingskulder	2,7	1,9	3,0
Övriga kortfristiga skulder	137,3	175,3	169,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 274,0</b>	<b>3 152,7</b>	<b>1 244,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 814,8</b>	<b>8 361,3</b>	<b>8 889,0</b>

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 3 081,0 Mkr, jämfört med 3 161,2 Mkr vid årets ingång, eller 31,5 kr per aktie (32,4). Soliditeten uppgick till 35,0 procent (35,6) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 168,3 Mkr (173,7).

## 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

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>3 161,2</b>	<b>2 859,6</b>	<b>2 859,6</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>3 161,2</b>	<b>2 859,6</b>	<b>2 859,6</b>
Periodens resultat	-80,2	162,7	289,7
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Transaktioner med ägare:			
Nyemission	0,0	0,0	11,9
<b>Belopp vid periodens slut</b>	<b>3 081,0</b>	<b>3 022,3</b>	<b>3 161,2</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	0,0	0,0
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>3 081,0</b>	<b>3 022,3</b>	<b>3 161,2</b>

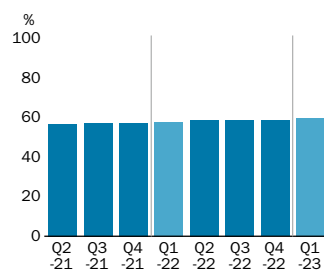
### Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 5 176,2 Mkr, jämfört med 5 125,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sex banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,2). Av den totala skulden är 22 procent (21) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 59,8 procent (58,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (2,4). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal.

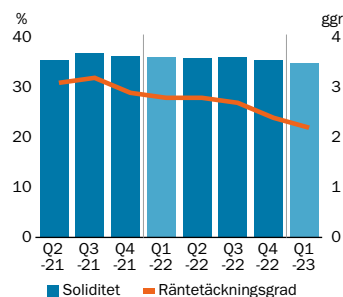
Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 3,4 procent (3,1). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljerna. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger. Andelen av lånen som är räntesäkrade uppgår till 49,3 procent (49,8). Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till -25,2 Mkr (-10,1) vilket innebär att övertillvärdet uppgick till 194,2 Mkr (219,4).

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten 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 61,6 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2022 års årsredovisning.

### Belåningsgrad netto



### Soliditet och räntetäckningsgrad



### 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
2021	2029	0,8	100,0
2020	2030	0,0	300,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
<b>Totalt</b>			<b>2 550,0</b>

### Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 128	1 065	63
1-2	1 648	1 404	244
2-3	1 769	1 769	0
3-4	517	517	0
4-5	421	421	0
<b>Totalt</b>	<b>5 483</b>	<b>5 176</b>	<b>307</b>

### Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
< 1	2 626	6,3	50
1-2	300	0,4	6
2-3	850	0,3	16
3-4	250	0,8	5
4-5	300	1,1	6
5-6	100	1,2	2
6-7	100	0,8	2
7-8	300	0,0	6
8-9	350	0,4	7
<b>Totalt</b>	<b>5 176</b>	<b>3,4</b>	<b>100</b>

1) Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tids segment då derivaten förfaller. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

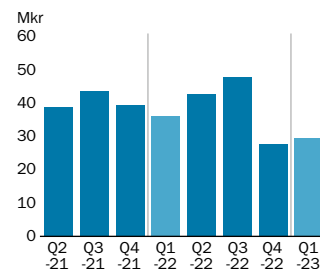
## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	-90,3	208,1	387,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	124,7	-167,0	-228,4
Betald skatt	-4,7	-5,0	-4,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29,7</b>	<b>36,1</b>	<b>154,6</b>
Förändring av rörelsefordringar	-7,3	7,1	10,5
Förändring av rörelseskulder	-31,2	-12,5	3,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8,8</b>	<b>30,7</b>	<b>168,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5,2	-92,3	-138,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,6	0,0	-2,5
Investering i förvaltningsfastigheter	-34,3	-79,7	-365,8
Förvärv av inventarier	-0,5	-0,1	-0,7
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	3,8	8,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37,4</b>	<b>-168,3</b>	<b>-498,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0,0	0,0	11,9
Upptagna lån	175,5	615,8	2 485,0
Leasingskulder	-0,7	-0,5	-2,5
Amortering av låneskulder	-134,0	-412,2	-2 060,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40,8</b>	<b>203,1</b>	<b>434,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5,4</b>	<b>65,5</b>	<b>103,9</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>173,7</b>	<b>69,8</b>	<b>69,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>168,3</b>	<b>135,3</b>	<b>173,7</b>

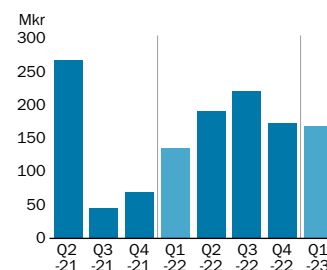
## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till mars uppgick till 29,7 Mkr (36,1). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -39,5 Mkr (-172,0) samt ökad skuldvolym om 41,5 Mkr (203,6).

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



## Likvida medel vid periodens slut



## Köpmannen 13, Landskrona

Fastigheten har en uthyrbar yta om cirka 1 500 kvm och är belägen i centrala Landskrona. Fastigheten består av totalt sex hyresbostäder, fördelat på femmor och sexor, samt fem butiker i bottenplan.



# Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	16,8	14,4	65,2
Rörelsens kostnader	-23,6	-20,7	-93,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>-28,0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	8,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26,5	12,3	70,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,2	-14,2	-38,9
Värdeförändringar derivat	-5,5	16,8	71,6 <sup>1)</sup>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,0</b>	<b>8,6</b>	<b>83,5</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	10,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5,0</b>	<b>8,6</b>	<b>94,1</b>
Skatt på periodens resultat	2,2	-2,0	0,4
<b>Periodens resultat och periodens totalresultat</b>	<b>7,2</b>	<b>6,6</b>	<b>94,5</b>

1) Av värdeförändringar derivat för perioden januari till december 2022 utgör 58,7 Mkr realiserade värdeförändringar.

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	112,0	124,2	115,2
Materiella anläggningstillgångar	1,9	1,4	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	0,0	382,7	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	922,8	840,8	926,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 036,7</b>	<b>1 349,1</b>	<b>1 425,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	2 333,3	3 173,2	1 910,1
Kortfristiga fordringar	11,8	12,1	8,3
Kassa och bank	148,9	124,6	161,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 494,0</b>	<b>3 309,9</b>	<b>2 079,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 530,7</b>	<b>4 659,0</b>	<b>3 505,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Bundet eget kapital	390,9	389,6	390,9
Fritt eget kapital	1 729,0	1 623,1	1 721,6
	<b>2 119,9</b>	<b>2 012,7</b>	<b>2 112,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	122,6	477,8	123,3
Övriga långfristiga skulder	2,1	1,7	2,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>124,7</b>	<b>479,5</b>	<b>125,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	355,1	1 432,7	370,1
Skulder till koncernföretag	910,5	714,8	875,8
Övriga kortfristiga skulder	20,5	19,3	21,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 286,1</b>	<b>2 166,8</b>	<b>1 267,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 530,7</b>	<b>4 659,0</b>	<b>3 505,2</b>

# Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 8 379,8 Mkr (8 431,7) vid kvartalets utgång. Detta är en minskning med 51,9 Mkr för kvartalet. Förändringen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av samhällsfastigheter och hyresbostäder. Fastighetsinnehavet består av 126 fastigheter (126) med en total uthyrningsbar yta om 352 849 kvm (347 777) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 551,3 Mkr (504,4). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 512,1Mkr (475,5). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94), ytor med pågående konverteringsprojekt där lokaler blir hyresbostäder är exkluderade.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	8 431,7
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	14,9
Fastighetsförsäljningar	-2,1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	34,3
Avskrivning av rörelsefastighet	-0,1
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-98,9
<b>Summa</b>	<b>8 379,8</b>

Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	80	5 743	368	342	96	234
Öst	46	2 637	183	170	93	119
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>8 380</b>	<b>551</b>	<b>512</b>	<b>95</b>	<b>353</b>

### Oxie, Malmö

Brinovas fastighetsbestånd i Oxie är ett bra exempel på konceptet Brinovastaden. Här kompletteras attraktiva hyresbostäder med fastigheter för apotek, bibliotek, vårdcentral och en livsmedelsbutik.

## Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advice AB. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader vilket bedöms motsvara verkligt värde. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Genomsnittligt avkastningskrav för samhällsfastigheter uppgick till 5,5 procent, bostadsfastigheter 4,0 procent samt kommersiella fastigheter 6,1 procent.

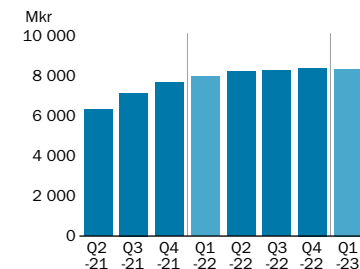
En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2022.

## Vakansanalys

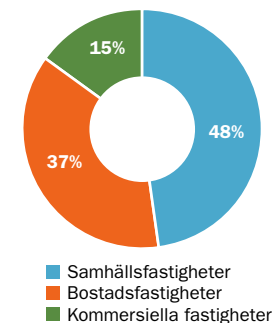
Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 25 000 kvm vakant yta. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Hyresbostäderna är 100 procent uthyrt och innehåller endast kortare planerade perioder där lägenheten är outhyrd pga. renovering vilket oftast också innebär en ökad hyra. Samhällsdelen är i princip fullt uthyrt. Det finns en del projektyta som är tomställd och där det pågår konverteringar till bostäder. Vi har just nu pågående projekt med totalt 170 lägenheter. Den genomsnittliga vakanshyran är 1 143 kr/kvm.



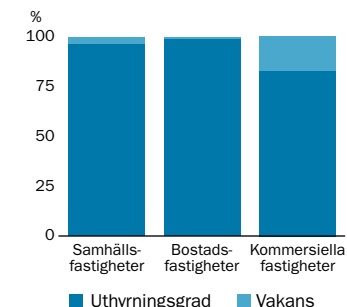
## Fastighetsbestånd



## Kontrakterad hyra



## Uthyrningsgrad



# Samhällsfastigheter

Brinova är en av södra Sveriges större hyresvärdar för den offentliga sektorn med mer än 142 000 kvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter. Andelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterad hyra motsvarar 48 procent.

Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med samhällsservice, särskilt boende, vård, utbildning och friskvård.

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 8 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.

## 10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	24
Karlskrona Kommun	13	23
Sparbanken Skåne AB	9	21
Landskrona Stad	10	21
Malmö Stad	10	20
Eslövs kommun	9	14
Försäkringskassan	5	10
Attendo Sverige AB	4	9
Bromölla Kommun	4	9
Trafikverket	4	8
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>159</b>

# 8 år

Återstående  
hyrestid

### Bromölla Lugnet 9

Under 2022 färdigställdes ett nytt omsorgsboende i Bromölla som nu består av 40 lägenheter och allmänna ytor, drygt 3 000 kvadratmeter samt cirka 575 kvadratmeter för hemtjänstens verksamhet. Bromölla hyr omsorgsboendet och hemtjänstlokaler på ett 25-årigt kontrakt.

## 48% Samhällsfastigheters andel av kontrakterad hyra.

### Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Samhällsservice	55	87	1 566	36
Särskilt boende	29	53	1 853	22
Vård	27	47	1 693	19
Utbildning	23	44	1 883	18
Friskvård	7	11	1 542	5
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>242</b>	<b>1 700</b>	<b>100</b>



# Bostadsfastigheter

Med mer än 135 000 kvm hyreslägenheter är Brinova en av de största hyresvärdarna i södra Sverige i växande orter nära arbetstillfällena och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 37 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 råd att betala hyran. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 35 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, störningsdygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro

med fastighetsronderingar och välskött utemiljö. Andra aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material och solcellsanläggningar, laddstolpar i anslutning till våra fastigheter, en ökad digitalisering med trygg kommunikation via vår hyresgästapp och trygg porttelefoni och digitala lås.

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisiker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 386 kr/kvm.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer såväl som trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning. 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	1 547
2 rok	67	1 514
3 rok	79	1 384
4 rok	23	1 266
5 rok	3	953
6 rok	1	795
Blockförhyrning	9	1 566
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>1 386</b>

# 1 386 kr

Genomsnittlig  
hyra/kvm

### Passaren och Pennan, Skurup

Passaren och Pennan är nyligen uppförda fastigheter i centrala Skurup med moderna hyresrätter nära skolor, vårdcentral, folktandvård, lekplats, handel och kommunikationer.

**37%** Bostadsfastigheters andel av kontrakterad hyra.



# Kommersiella fastigheter

Brinova har ett tydlig fokus i sitt fastighetsbestånd på samhällsfastigheter och bostadsfastigheter. Det är stabila tillgångsslag med en tydlig efterfrågan.

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

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

Det kan också innefatta mindre butiker och restauranger.

I mindre omfattning kan också kontorslokaler hyras ut till privata aktörer när det ger logiska synergieffekter för ortens bestånd.

Andelen kommersiella fastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 15 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	Hyresvärde, Mkr
Johan Ahlberg Bil AB	5
Peab Lokal AB	3
Coop Syd AB	3
Telefonaktiebolaget LM Ericsson (LME)	3
Dagab Inköp & Logistik AB	2
Leed Food AB	2
Cervera AB	1
ICA Sverige AB	1
Cederblads Revisionsbyrå AB	1
Halméns Musikinstrumenthandel AB	1
<b>Summa</b>	<b>22</b>

<3 %

Risk för uteblivna hyresbetalningar

## Typer av kommersiella fastigheter

	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %	Uthyringsgrad, %
Restaurang/Café	1 802	11	97
Livsmedel/Apotek	1 467	11	97
Kontor	1 163	29	73
Butik	1 128	37	89
Garage/Lager/Förråd	894	12	70
<b>Summa</b>	<b>1 106</b>	<b>100</b>	<b>83</b>

**15%** Kommersiella fastigheters andel av kontrakterad hyra.



**Bara, Svedala**  
Livsmedelsbutiken i Bara ökar attraktiviteten för Brinovas övriga fastighetsbestånd med hyresbostäder centralt beläget på orten.

# Projektutveckling

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

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

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

## Projektportföljen<sup>1)</sup>

### Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 31 mars 2023 till 343 Mkr, varav 260 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader.

När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst. I Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova 18 klimatsmarta lägenheter med inflyttning löpande under 2023.

I Karlskrona uppförs en kontorsfastighet som beräknas stå klar i Q3 2023.

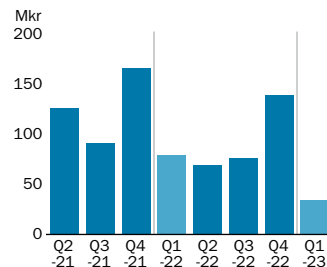
En nybyggnation sker av 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station.

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

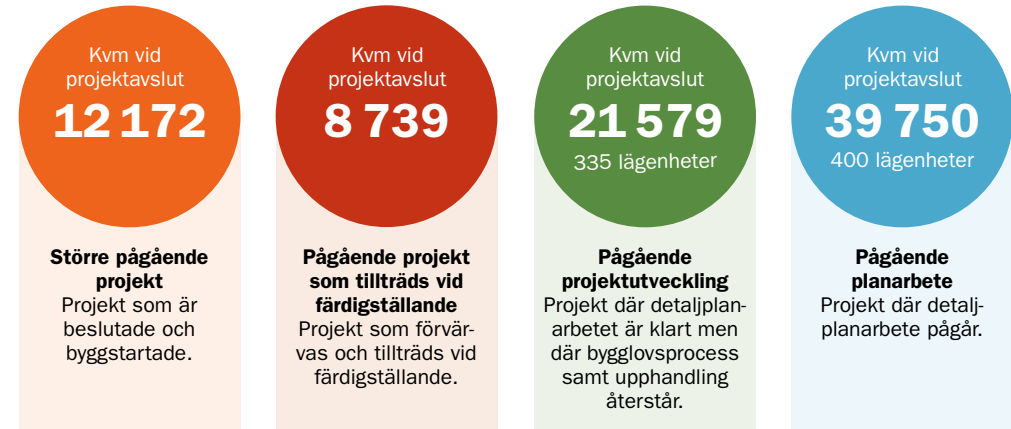
### Pågående projektutveckling

Planering pågår med ett antal projekt där beslut förväntas tas om eventuell byggstart under 2024. Exempelvis etapp två gällande 52 lägenheter inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad (Bajonetten 7). Därtill ytterligare 80 lägenheter i centrala Lund som blir ett förtättningsprojekt att inom befintlig fastighet addera på ytterligare bostadsvolymer.

Genomförda investeringar



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.



### Färdigställda projekt 2023

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Bajonetten 3	Kristianstad	5 790	94	Bostäder
Alkronan 3	Kristianstad	2 050	-	Kontor
Lindblad 24	Karlskrona	2 096	-	Samhällsservice
Sjöhem 4	Kristianstad	1 061	-	Vård
<b>Summa</b>		<b>10 997</b>	<b>94</b>	

### Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q2-2023
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q2-2023
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q3-2023
Billesholms Gärd 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q4-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Bostäder	Q2-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q3-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & livsmedelsbutik	Q4-2024
<b>Summa</b>		<b>12 172</b>	<b>216</b>		

### Pågående projekt som tillträtts vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Bankmannen 14	Eslöv	777	13	Bostäder	Q4-2023
Hjärup 4:306	Staffanstorp	2 000	34	Bostäder	Q4-2023
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q4-2024
Lerkruset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q2-2025
<b>Summa</b>		<b>8 739</b>	<b>138</b>		

# 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).

I januari 2023 har Brinova även publicerat information att bolaget kommer vara medfinansierare till ett nytt barnhem i Sydafrika. Barnhemmet beräknas stå klart under sommaren 2023 och kommer bli hem för 24 föräldralösa barn.

## 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.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska fortsatt 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).

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.
- CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> till år 2045.



# 50

laddstolpar har drifsets under det första kvartalet



# Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid-cap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2023 var 18,90 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 december 2022 som var 25,80 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 27 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 7 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 8 procent. Under det första kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 31,00 kronor den 23 januari och som lägst 17,80 kronor den 24 mars. Per den 31 mars 2023 hade Brinova 3 361 aktieägare (3 443) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,5 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

## Utdelning och utdelningspolicy

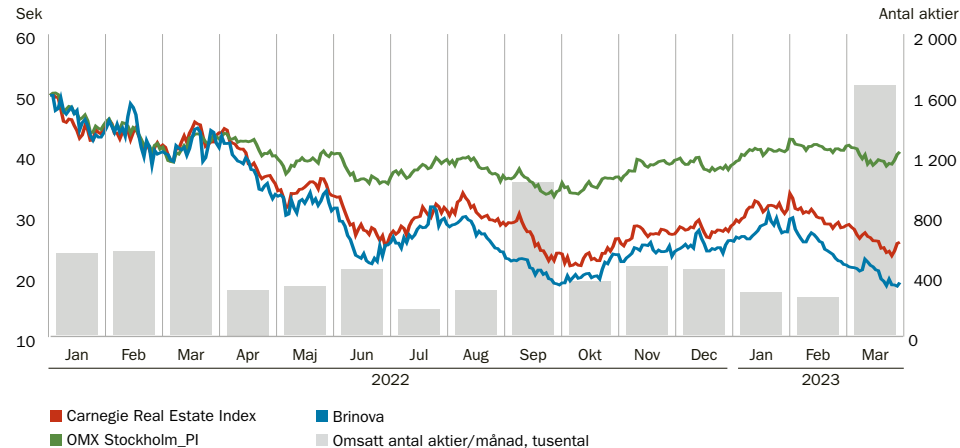
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför har styrelsen föreslagit till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2022. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter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

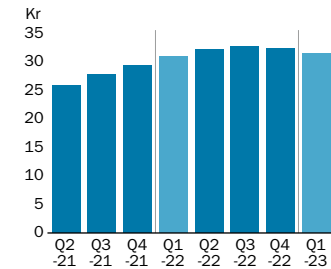
## Kursutveckling



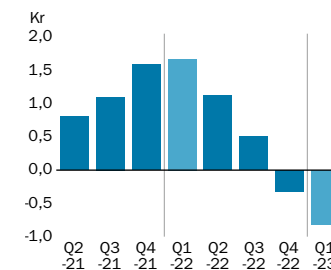
## Ägarstruktur 2023-03-31

Namn	Antal	Antal	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
	A-aktier, tusental	B-aktier, tusental		
Backahill	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
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		7 613	7,8	2,8
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 730	3,8	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		3 334	3,4	1,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 967	2,0	0,7
Verdipapirfondet First		1 949	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		17 709	18,1	6,6
<b>Summa</b>	<b>19 200</b>	<b>78 515</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

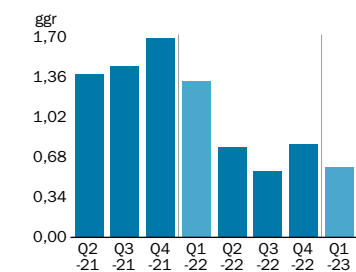
## Eget kapital per aktie



## Resultat per aktie



## Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag





# Väsentliga händelser

## Kvartal 1

- Inflyttning har skett i fastigheten Bromölla Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende med 40 lägenheter samt ytor till hemtjänsten.
- Förvärv och tillträde till Karlskrona Skeppsbron 2 med en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.
- Inflyttning i 94 nybyggda hyreslägenheter i fastigheten Kristianstad Bajonetten 3.
- Inflyttning av Försäkringskassan i nyrenoverade lokaler om 2 100 kvm i fastigheten Karlskrona Lindblad 24, varvid fastigheten nu är fullt uthyrd.
- Framgångsrikt uthyrningskvartal med 10 strategiskt viktiga tecknade hyresavtal om totalt 2 000 kvm.

## Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

## Skeppsbron 2, Karlskrona »

I kvartalet tillträdde Brinova Skeppsbron 2 i Karlskrona. Fastigheten om 400 kvm ligger precis bredvid Brinovas pågående nybygge Skeppsbrokajen 4, vilket kommer att skapa många goda synergier. Fastigheten har bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst.

## Grönare närmiljö gynnar trivsel och biologisk mångfald

Träd och planteringar är självklara för att skapa en trivsam miljö, men det finns fler ytor som kan hjälpa oss att bidra med positiva effekter på klimatet. Sedumtak, som på bilden från Bajonetten 3 i Kristianstad, bidrar förutom till trivsel också till biologisk mångfald. Sedum tar bland annat upp och binder föroreningar i luften och dämpar buller.



# Övrig information

## Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2022 års årsredovisning.

Det geopolitiska läget i Europa medför en humanitär kris och olika typer av osäkerhetsfaktorer, så som leveransproblem av vissa råvaror, refinansieringsrisk och ökad inflation som också ökar osäkerheten kring det aktuella ränteläget. De ökade materialpriserna inom byggsektorn har en direktpåverkan på kommande projekt. Detta innebär att vi justerar tidsplaner för pågående projekt och projektutveckling och arbetar med att hitta nya metoder och materialval i våra kommande projekt för att säkerställa fortsatt lönsam projektutveckling. De ökade energipriserna påverkar oss i lägre utsträckning då vi har en viss del av förbrukning upphandlad för de kommande åren. Vi följer effekterna av det geopolitiska läget noggrant och kan konstatera att våra tillgångsslag är en trygg och säker investering, med långsiktigt stabila kassaflöden.

## Personal och organisation

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

## Marknadsutsikter

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

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

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2022.

## Ändrad redovisningsprincip

Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2022.

## Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2023 eller senare

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

### Malin Rosén

Brinovas CFO & Vice VD  
samt Brinovas IR-kontakt.



## Finansiell kalender

Årsstämma 2023	4 maj 2023
Delårsrapport januari–juni	14 juli 2023
Delårsrapport januari–september	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	27 februari 2024

## 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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec	Definitioner <sup>2)</sup>
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Hysesintäkter, Mkr	126,6	114,2	476,2	463,8	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	77,3	68,8	298,8	290,3	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	551,3	485,7	551,3	504,4	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,3	94,6	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	61,1	60,2	62,7	62,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	59,8	58,0	59,8	58,7	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	61,8	59,7	61,8	60,8	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	352,8	338,2	352,8	347,8	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,0	4,6	5,0	4,9	Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	-2,6	5,5	1,5	9,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	-0,3	1,5	1,5	3,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8	2,2	2,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,4	1,9	3,4	3,1	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,2	3,3	2,2	2,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,0	1,2	2,0	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	35,0	36,1	35,0	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	33,3	40,5	149,3	156,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	-90,3	208,1	89,5	387,9	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	-80,2	162,7	46,8	289,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 814,8	8 361,3	8 814,8	8 889,0	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>					
Eget kapital per aktie, kr	31,5	31,0	31,5	32,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,4	33,3	33,4	34,1	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	-0,8	1,7	0,5	3,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,4	1,5	1,6	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	97,7	97,7	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	97,7	97,6	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

2) Definition enligt IFRS.

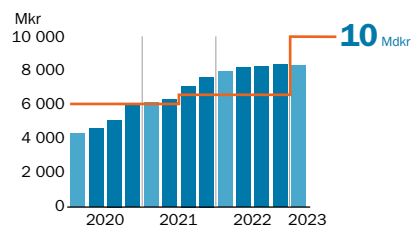
# Härledning av nyckeltal

	Hänvisning	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
<b>Fastigheternas redovisade värde, Mkr</b>					
Förvaltnings- och rörelsefastigheter, Mkr	BR	8 379,8	8 011,2	8 379,8	8 431,7
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>					
Resultat före skatt, Mkr	RR	-90,3	208,1	89,5	387,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	37,2	22,4	121,8	107,0
Värdeförändringar, Mkr	RR	124,1	-167,6	57,8	-233,9
<i>Justerat resultat före skatt, Mkr</i>		<i>71,0</i>	<i>62,9</i>	<i>269,1</i>	<i>261,0</i>
Räntetäckningsgrad, ggr		1,9	2,8	2,2	2,4
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	-80,2	162,7	46,8	289,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 121,1	2 941,0	3 051,7	3 010,4
Avkastning på eget kapital, %		-2,6	5,5	1,5	9,6
<b>Soliditet, %</b>					
Eget kapital, Mkr	BR	3 081,0	3 022,3	3 081,0	3 161,2
Balansomslutning, Mkr	BR	8 814,8	8 361,3	8 814,8	8 889,0
Soliditet, %		35,0	36,1	35,0	35,6
<b>Belåningsgrad netto, %</b>					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 176,2	4 782,5	5 176,2	5 125,4
Förvaltnings- och rörelsefastigheter, Mkr	BR	8 379,8	8 011,2	8 379,8	8 431,7
Likvida medel	BR	168,3	135,3	168,3	173,7
Belåningsgrad netto, %		59,8	58,0	59,8	58,7

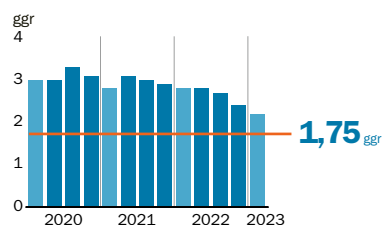
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

## Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

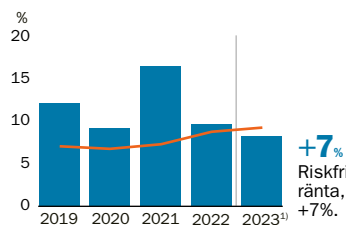
### Fastighetsportföljens utveckling



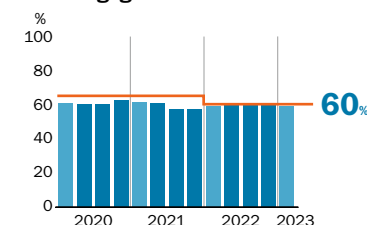
### Räntetäckningsgrad



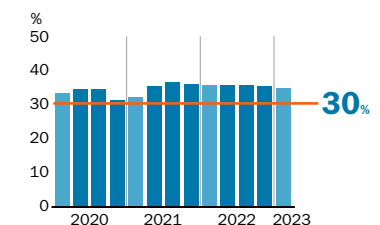
### Avkastning på eget kapital



### Belåningsgrad netto



### Soliditet



	Hänvisning	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
<b>Belåningsgrad, %</b>					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 176,2	4 782,5	5 176,2	5 125,4
Förvaltnings- och rörelsefastigheter, Mkr	BR	8 379,8	8 011,2	8 379,8	8 431,7
Belåningsgrad, %		61,8	59,7	61,8	60,8
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>					
Resultat före skatt, Mkr	RR	-90,3	208,1	89,5	387,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	37,2	22,4	121,8	107,0
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	25,2	-112,6	-80,5	-218,3
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 851,9	8 118,2	8 588,1	8 382,1
Avkastning på totalt kapital, %		-0,3	1,5	1,5	3,3
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	33,3	40,5	149,3	156,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,4	97,7	97,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,34	0,42	1,53	1,60
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>					
Eget kapital, Mkr	BR	3 081,0	3 022,3	3 081,0	3 161,2
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-11,8	-9,3	-11,8	-13,8
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-194,2	-113,7	-194,2	-219,4
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	387,5	342,6	387,5	399,6
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		<i>3 262,5</i>	<i>3 241,9</i>	<i>3 262,5</i>	<i>3 327,6</i>
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,4	97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		33,4	33,3	33,4	34,1

**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 27 april 2023

Erik Selin  
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson  
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

# Ökad kundnytta och attraktivitet med digitalisering och trygghetsoptimeringar

Det goda grannskapet – trygga kvarter, attraktiva miljöer, snabba kontaktvägar.

Vi vill att det ska vara tryggt att hyra en lägenhet av oss och bo i ett av våra kvarter. Genom att öka tryggheten i och kring våra fastigheter ökar vi attraktiviteten både för vårt egna fastighetsbestånd och för samhället i stort.

Vi vill också att det ska vara enkelt att hyra av oss. En nära personlig förvaltning skapar trygghet och digitala lösningar gör livet enklare för alla.

## Nu trygghetsoptimerar vi våra fastigheter

Brinova arbetar med en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring våra fastigheter och öka attraktiviteten för både det egna fastighetsbeståndet och samhället i stort. Satsningar på en attraktiv utemiljö är ett stående inslag i förvaltningsarbetet. Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet. Ett aktivt samarbete med lokala föreningar är exempel på ytterligare initiativ.

Trygghet i våra bostadsområden är en av de frågor som är mest betydelsefull för våra hyresgäster, det framgår tydligt i de kundundersökningar vi genomför regelbundet.

Under 2023 påbörjar vi därför optimering av samtliga fastigheter utifrån det egna konceptet Brinova Trygghet där vi efter analys har valt ut vilka delar vi ska fokusera på. De delar som ingår i Brinova Trygghet är:

- Bra belysning både inne och ute, tids- eller rörelsestyrt
- Tydlig störningsjour, felanmälan dygnet runt
- Säkerhetsdörrar/brytskydd till lägenheter och allmänna utrymmen
- Närvaro i våra fastigheter, med dokumenterade fastighetsronderingar
- Välskött utemiljö – inga buskage som döljer, inget klotter, rent och snyggt överallt

## Smart digitalisering skapar bättre effektivitet och större kundnytta

Brinova har de senaste åren infört ett digitaliserat fastighetssystem med en rad moduler. Felanmälan, teknisk förvaltning med digitala arbetsordrar, delar av underhållsarbetet, systematiskt brandskydd och ronderingar som ger bättre kontroll är olika funktioner i fastighetssystemet som implementerats i förvaltningsorganisationen. Ekonomisk förvaltning och att besiktningens arbetet vid hyresgästbyten är digitaliserat är andra exempel. För en ökad service till hyresgästerna utvecklas kontinuerligt Brinovas mobil-app som förenklar för hyresgästen.

Vi ökar nu takten och digitaliserar fler delar inom bolaget för att uppnå bättre effektivitet och större kundnytta. I år kommer vi fokusera på:

- Digitala hyresgästpärmar
- Digital kommunikation med våra hyresgäster
- Digitalt låssystem – iLOQ/Porttelefoni
- Uppkopplad ventilation, värme och temperaturgivare i lägenheter
- Fiber till hyresgäster och intranät/fastighetsportar i fastigheterna
- Erbjudande om digital signering avtal, hyresgäster och entreprenörer

**Tillsammans bygger vi goda grannskap.  
Tillsammans bygger vi Brinovastaden!**

**Digitala låssystem »**  
Digitala låssystem som iLOQ/Porttelefoni ökar både trygghet och förenklar vardagen.

**Trygg närvaro ☺**  
I konceptet Brinova Trygghet ingår tydlig närvaro av Brinovas egen personal i våra fastigheter, med dokumenterade fastighetsronderingar.



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

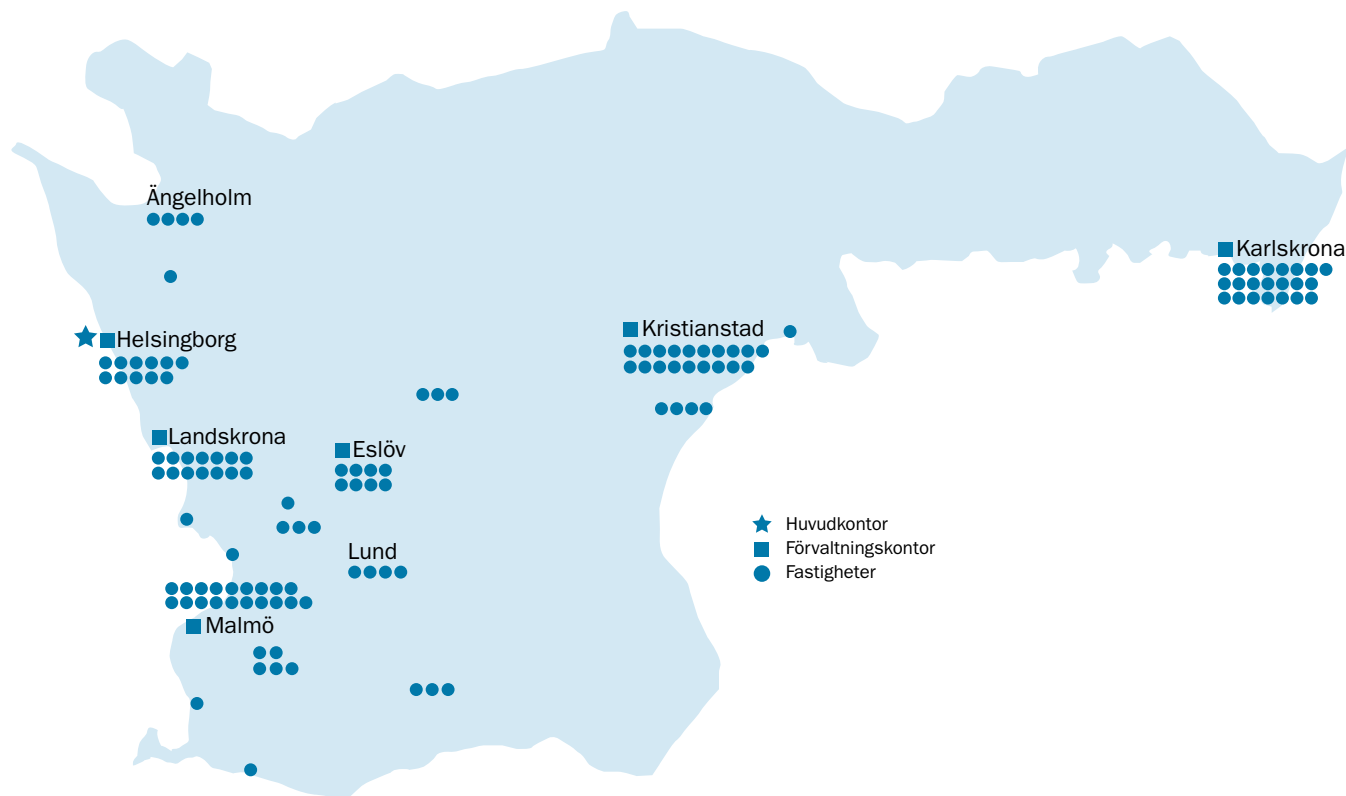
Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget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

Fastighetsbeståndet om cirka 353 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,4 miljarder kronor. Värdet 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 18, för offentliggörande den 27 april 2023.