

Strategiska förvärv och fokus på projektutveckling

Q4
2021

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 16, för offentliggörande den 25 februari 2022.

Fokus på projektutveckling och närvarande förvaltning

Fastighetsvärde

7 698 Mkr

Uthyrbar yta

328 tkvm

Hyresvärde

462 Mkr

Överskottsgrad¹⁾

63 %

1) Rullande 12 månader

Koncernen i siffror

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	Förändring, %	2021 jan-dec	2020 jan-dec	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	108,3	84,1	29	399,0	311,4	28
Driftsöverskott, Mkr	65,2	51,7	26	253,1	197,8	28
Förvaltningsresultat, Mkr	38,9	30,8	26	153,9	120,8	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39,5	31,3	26	152,4	121,6	25
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	144,2	84,7	70	308,2	109,8	181
Värdeförändring derivat, Mkr	15,9	9,3	71	52,4	-21,0	-
Periodens totalresultat, Mkr	155,0	91,1	70	399,8	160,5	149
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,59	1,08	47	4,41	2,03	117
Eget kapital per aktie, kr	29,36	23,45	25	29,36	23,45	25
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,30	26,14	24	32,30	26,14	24
Fastighetsvärde, Mkr	7 697,6	6 048,1	27	7 697,6	6 048,1	27
Uthyrbar yta, tkvm	328,2	304,8	8	328,2	304,8	8
Hyresvärde, Mkr	462,3	404,2	14	462,3	404,2	14
Överskottsgrad, %	60,2	61,5	-	63,4	63,5	-
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,1	-	94,3	94,1	-

Januari–december

Hyresintäkterna ökade med 28 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 28 procent.

Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 27 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 308,2 Mkr (109,8) och värdeförändringar på derivat till 52,4 Mkr (-21,0). Det gav sammantaget ett resultat om 399,8 Mkr (160,5) motsvarande ett resultat per aktie om 4,41 kronor (2,03).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tillträde har skett den 1 oktober 2021 till två bostadsfastigheter i Skurup, Passaren 1 och Pennan 1. Fastigheterna består av 65 nyuppförda lägenheter.
- Avtal har tecknats om förvärv av tre samhällsfastigheter i Malmö. Dekoratorn 21, Åkertisteln 1 och Ask 3 bestående av förskola, LSS-boende, offentliga kontor, gym samt förrådshotell. Fastigheterna tillträdde den 1 december.
- Avtal om förvärv har tecknats avseende en bostadsfastighet i Borstahuset i Landskrona med 76 hyresbostäder och byggrätter om cirka 9 500 kvm bostäder. Tillträde skedde den 31 januari 2022.
- Avtal om förvärv av bostadsfastigheter under produktion i Hjärup, Staffanstorps har tecknats. Fastigheten Hjärup 4:306 kommer vid färdigställande bestå av 34 bostadslägenheter. Tillträde beräknas ske under det första kvartalet 2024.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Avtal om förvärv har tecknats avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 1 000 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske första kvartalet 2024.
- Bygglov har erhållits för att uppföra lokalytor om 1 800 kvadratmeter inom fastigheten Skeppsbrokajen 4 i Karlskrona, vilket innebär att byggnationen påbörjas omgående med inflyttning beräknad till första kvartalet 2023.
- Bygglov har erhållits om att uppföra åtta hyresbostäder inom befintlig fastighet Binga 9:237 vilket kommer komplettera befintligt LSS-boende.
- Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 750 kvadratmeter inom fastighetsområdet Sjöhem i Kristianstad.
- Ny detaljplan har vunnit laga kraft inom fastigheten Lugnet 9 i Bromölla som möjliggör att förtäta fastigheten med ytterligare hyresbostäder.
- Ett grönt hyresavtal på drygt 2 200 kvm har tecknats med Försäkringskassan i Karlskrona.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

På omslaget: I Borstahuset, Landskrona har Brinova förvärvat en bostadsfastighet, Klas Klättermus 2, med 76 hyresbostäder och 9 500 kvm BTA för att uppföra ytterligare bostäder.

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

Brinova Fastigheter AB 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.

Starkt tillväxtår drivet av aktiv projektutveckling och strategiska kompletteringsförvärv

Det gångna året var ett starkt tillväxtår. Det samlade fastighetsvärdet ökade under året med 1,6 miljarder. Drivkrafterna bakom tillväxten är vår aktiva projektutveckling med flera avslutade projekt under året och ett antal lyckosamma förvärv. Vår affärsmodell med tydliga tillväxtmål, ett fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt en egen lokal förvaltning bidrar till ett starkt driftsöverskott på 63 procent och ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital om 152,4 Mkr, vilket ger goda möjligheter att fortsätta utveckla vårt företag.

Historisk tillväxt, fortsatt tydlig efterfrågan

Hyresbostäder och samhällsfastigheter är fastighetsslag som har en stor efterfrågan på våra marknader. Det är också stabila och säkra tillgångsslag som vi, som långsiktig ägare och förvaltare, kan utveckla vidare på ett optimalt lönsamt sätt.

Under 2021 har vi genomfört ett antal förvärv, stora portföljer som stärker våra fastighetskluster och vår unika plattform i södra Sverige. Vi har gjort affärer och tillträtt fastigheter med ett värde om cirka 1 000 Mkr samt gjort ytterligare affärer med senare tillträden för cirka ytterligare 600 Mkr. Det gör 2021 till vårt starkaste tillväxtår hittills. För en så stark tillväxt krävs kapital. Med årets två fullteknade nyemissioner gläds vi därför åt en breddad ägarbas. Vi ser det som ett bevis för att vår affärsmodell är ett starkt investeringsalternativ.

Hög aktivitet i vår projektportfölj

Brinovas tillväxtmål i vår nya affärsplan anger att fastighetsportföljen ska ha vuxit till minst 10 Mdkr 2024. Prioriterat för tillväxten är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar inom samhällssegmentet och det är det lönsammaste sättet för oss att växa. Under 2021 har vi haft en hel del projektavslut med bland annat färdigställda förskolor i Trelleborg och Kristianstad och en hel del hyresbostäder (läs mer på sidorna 22–23).

Inför verksamhetsåret 2022 har vi projekt i skarpt läge för ett fastighetsvärde om cirka 937 Mkr, och räknar med att kunna starta ytterligare projekt under året för cirka 750 Mkr.

Hållbarhetsfokus och genomtänkt renoveringsmodell

De senaste 1,5 åren har vi ökat vårt fokus på hållbarhetsfrågor betydligt och vår senaste affärsplan utgår helt från vårt gröna ramverk. I affärsplanen finns en rad nya målsättningar relaterade till hur vi hanterar hållbarhetsfrågor idag och i morgon, inte minst vid nyproduktion och avseende energiförbrukning i våra fastigheter och vi har under året ytterligare stärkt upp vår energigrupp med kompetent personal. Även vår renoveringsmodell av det befintliga beståndet sker med stor fokus på hållbarhet och att göra smarta renoveringar med utgångspunkt i att kunna fortsätta ha långsiktigt attraktiva hyror. En låg omflyttning är ett nyckeltal vi bevakar noggrant där balansen med attraktiva bostadshyror, bra förvaltning och hyresgästdialog skapar de bästa förutsättningarna. 2021 var omflyttningen 12,5 procent mot 18 procent för bara något år sedan. Under kommande år är ambitionen att hålla oss under 12 procent.

Egen förvaltning är basen i vår affär

Vår egen lokala förvaltning är en viktig del av vår framgång. Det är i de lokala relationerna nya möjligheter skapas. Det är i vårt lokala arbete med vårt bestånd som vi kan optimera och skapa långsiktig lönsam utveckling. Därför var det glädjande att NKI-resultatet för våra lokalhyresgäster inom framförallt samhällssegmentet gav ett fortsatt bra betyg för vår närvarande förvaltning, omhändertagande av våra hyresgäster och fastigheter. Vi har nya, tydliga mål i vår affärsplan för nöjda kunder och följer upp utvecklingen på alla nivåer i Brinova.

Fortsatt lönsam tillväxt är en prioritet

Vi ser nu framemot ett nytt år som kommer att präglas av fortsatt lönsam tillväxt, nya projektstarter och projektavslut. Vi arbetar kontinuerligt med att hitta både nya projektutvecklingsmöjligheter och kompletterande förvärv. Parallellt fortsätter arbetet med att förbättra vårt befintliga bestånd genom aktiv förvaltning där vi bland annat arbetar vidare med digitaliseringen av våra fastigheter och vår kundkommunikation samt investeringar i kringliggande infrastruktur som laddstolpar och trygga utemiljöer. Med en bevisat lönsam affärsmodell och en stark finansiell ställning fortsätter vi att skapa värde 2022.

Helsingborg 25 februari 2022
Per Johansson, VD



- Samlade fastighetsvärdet växte med 1,6 Mdkr 2021
- Projekt i skarpt läge till ett fastighetsvärde om 937 Mkr under 2021
- Stärkt fokus på hållbarhetsfrågor

Intäkter och resultat

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

Hyresintäkter

I det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 29 procent till 108,3 Mkr (84,1). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För helåret uppgick hyresintäkterna till 399,0 Mkr (311,4).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 43,4 Mkr (34,5). En ökning med 8,9 Mkr på grund av förvärvade och tillträdna fastigheter samt färdigställda projekt. För helåret uppgick fastighetskostnaderna till 147,1 Mkr (116,4). Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 65,2 Mkr (51,7) och för helåret till 253,1 Mkr (197,8), vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 63,4 procent (63,5). Brinova har anställt personal, med kompetens inom drift och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmissigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 38,9 Mkr (30,8) och för helåret 153,9 Mkr (120,8). Förvaltningsresultatet för helåret förbättrades med 33,1 Mkr motsvarande 27 procent.

Finansnetto

Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -20,0 Mkr (-15,1) och för helåret -77,2 Mkr (-57,2). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolym i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgick till 144,4 Mkr (84,9) och för helåret till 307,1 Mkr (110,2) och kan hänföras bland annat till uthyrningar av vakanta ytor, omförhandlingar och höjda bostadshyror samt förändrade direktavkastningskrav på framför allt bostäder. Värdeförändringen på räntederivatet för det fjärde kvartalet uppgick till 15,9 Mkr (9,3) och för helåret till 52,4 Mkr (-21,0).

Skatt

Det fjärde kvartalets skattekostnad uppgick till 44,0 Mkr (33,7) och för helåret 114,7 Mkr (49,1). Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Totalresultat

Det fjärde kvartalets totalresultat uppgick till 155,0 Mkr (91,1) och för helåret 399,8 Mkr (160,5).

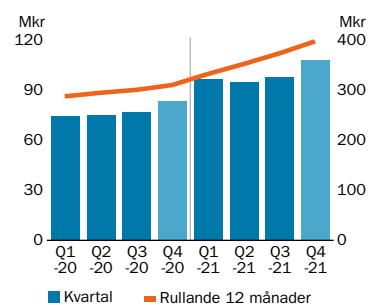
Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader på en säljarrevers till Backahill AB om 0,3 Mkr (0,5). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

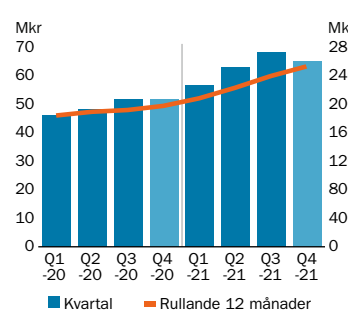
Segmentsrapportering

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

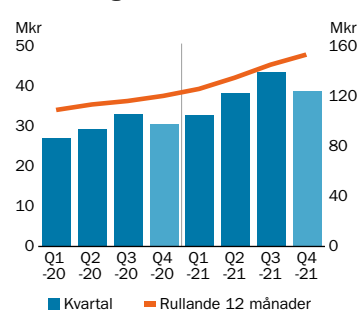
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Skurup, Tell 13

Brinova förvärvade under året en bostadsfastighet i Skurup med 22 hyresbostäder belägna på ett attraktivt läge nära Skurups station.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	108,3	84,1	399,0	311,4
Övriga intäkter	0,3	2,1	1,2	2,8
Fastighetskostnader	-43,4	-34,5	-147,1	-116,4
Driftsöverskott	65,2	51,7	253,1	197,8
Central administration	-6,3	-5,8	-22,0	-19,8
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,1	0,0
Finansiella kostnader	-20,1	-15,1	-77,3	-57,2
Förvaltningsresultat	38,9	30,8	153,9	120,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	-0,2	1,1	-0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	144,4	84,9	307,1	110,2
Värdeförändringar derivat	15,9	9,3	52,4	-21,0
Resultat före skatt	199,0	124,8	514,5	209,6
Skatt	-44,0	-33,7	-114,7	-49,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	155,0	91,1	399,8	160,5
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	155,0	91,1	399,8	160,5
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	1,6	1,1	4,4	2,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	90,7	79,1

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2021 utgör 17,5 Mkr (14,5) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter ¹⁾	284,7	220,2	114,2	91,2	1,3	2,8	400,2	314,2
Driftsöverskott	177,8	137,1	74,0	57,9	1,3	2,8	253,1	197,8
Förvaltningsresultat	132,1	104,4	54,5	42,9	-32,7	-26,5	153,9	120,8
Värdeförändringar fastigheter	229,8	67,1	78,4	42,9	0,0	-0,2	308,2	109,8
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	52,4	-21,0	52,4	-21,0
Resultat före skatt	361,9	171,5	132,9	85,7	19,7	-47,6	514,5	209,6
Fastighetsvärde	5 510,2	4 552,4	2 187,4	1 495,7	-	-	7 697,6	6 048,1
Årets fastighetsförsäljningar	-136,9	-22,0	-16,5	0,0	-	-	-153,4	-22,0
Årets fastighetsförvärv	780,7	1 277,5	248,1	226,1	-	-	1 028,8	1 503,6
Investeringar i befintliga fastigheter	84,6	74,9	382,4	60,1	-	-	467,0	135,0

1) Av intäkterna utgör 10,4 Mkr (7,3) serviceintäkter från region Väst, respektive 7,1 Mkr (7,2) från region öst.

Kvartalsöversikt

	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	108,3	98,3	95,5	96,9	84,1	77,0	75,5	74,8
Driftsöverskott, Mkr	65,2	68,1	63,0	56,8	51,7	51,6	48,3	46,2
Överskottsgrad, %	60,2	69,3	66,0	58,6	61,5	67,0	64,0	61,8
Uthyrningsgrad, %	94,3	93,7	94,3	93,6	94,1	95,1	94,6	94,1
Förvaltningsresultat, Mkr	38,9	43,7	38,4	32,9	30,8	33,3	29,4	27,3
Periodens totalresultat, Mkr	155,0	97,1	72,0	75,7	91,1	37,3	17,1	15,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	144,2	75,8	52,1	36,1	84,7	9,8	3,1	12,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	15,9	10,2	4,9	21,4	9,3	1,1	-9,2	-22,2
Avkastning på eget kapital, %	5,6	3,8	3,2	4,7	4,7	2,1	1,1	1,0
Soliditet, %	36,3	37,0	35,6	32,5	31,6	34,7	34,8	33,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,59	1,04	0,81	0,90	1,08	0,46	0,22	0,21
Eget kapital per aktie, kr	29,36	27,77	25,81	24,35	23,45	22,38	21,50	21,06
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,30	30,42	28,35	26,96	26,14	24,78	23,99	23,59

Finansiell ställning

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

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till december uppgick till 152,4 Mkr (121,6). Kassaflödet för helåret, som uppgick till -43,7 Mkr (10,9) har främst påverkats av nyemissioner med 479,5 Mkr och av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -1 001,8 Mkr (-761,6) samt ökad skuldvolym om 255,0 Mkr (265,3).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 4 489,4 Mkr, jämfört med 3 820,1 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (1,7). Av den totala skulden är 66 procent (22) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Belåningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 58,3 procent (63,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,1). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 1,8 procent (1,8).

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 15,9 Mkr (-21,0) vilket innebär att övervärdet uppgick till 1,1 Mkr (-51,3). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

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 953,8 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2020 års årsredovisning.

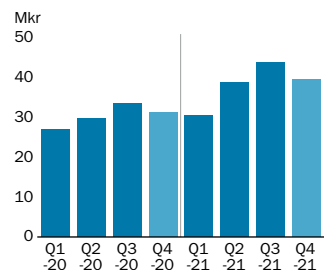
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 2 859,6 Mkr, jämfört med 1 979,1 Mkr vid årets ingång, eller 29,4 kr per aktie (23,5). Soliditeten uppgick till 36,3 procent (31,6) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 69,8 Mkr (113,5).

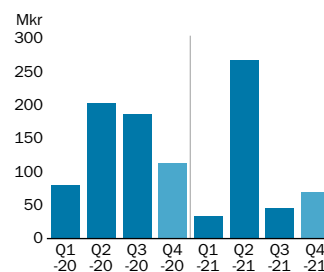
Brinova genomförde i maj en nyemission om cirka 8,2 miljoner aktier av serie B till en teckningskurs om 32,50 kr, vilket innebär att Brinova tillfördes cirka 266,5 Mkr före emissionskostnader.

Brinova genomförde i september en riktad nyemission om cirka 4,8 miljoner aktier av serie B till en teckningskurs om 45,37 kr, vilket innebär att Brinova tillfördes cirka 217,8 Mkr före emissionskostnader.

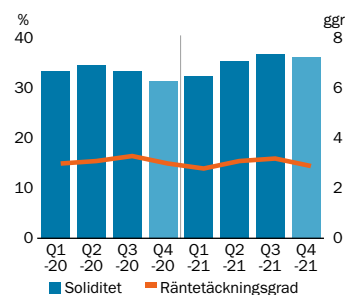
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



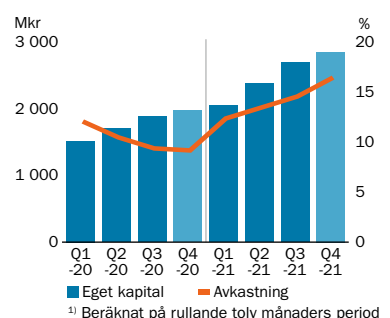
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning⁴⁾

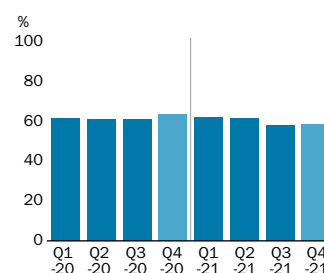


Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr		
	2021-12-31	2020-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 979,1	1 508,0
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	1 979,1	1 508,0
Nyemission	480,7	310,6
Periodens resultat	399,8	160,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	2 859,6	1 979,1
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 859,6	1 979,1



Skurup, Passaren 1 och Pennan 1
Brinova tillträdde två fastigheter i Skurup med 65 nybyggda hyresbostäder med hög standard på attraktivt läge i centrala Skurup.

Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	514,5	209,6	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-359,7	-87,3	
Betald skatt	-2,4	-0,7	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152,4	121,6	
Förändring av rörelsefordringar	-16,7	48,8	
Förändring av rörelseskulder	11,6	14,4	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147,3	184,8	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-534,8	-626,6	
Avyttring av förvaltningsfastigheter	75,0	9,3	
Investering i förvaltningsfastigheter	-467,0	-135,0	
Förvärv av inventarier	-0,8	-1,0	
Förändring av finansiella tillgångar	3,9	6,4	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-923,7	-746,9	
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	479,5	309,1	
Upptagna lån	1 221,7	1 166,5	
Amortering leasing	-1,8	-1,4	
Amortering av låneskulder	-966,7	-901,2	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	732,7	573,0	
Periodens kassaflöde	-43,7	10,9	
Likvida medel vid periodens början	113,5	102,6	
Likvida medel vid periodens slut	69,8	113,5	

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	3 260	2 944	316
1-2	488	488	0
2-3	1 098	928	170
4-5	129	129	0
Totalt	4 975	4 489	486

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 379	2,8	53
1-2	1	2,1	0
2-3	209	0,4	4
3-4	200	0,3	4
4-5	150	0,8	3
5-6	300	0,9	7
6-7	300	1,2	7
7-8	300	0,9	7
8-9	300	0,0	7
9-10	350	0,4	8
Totalt	4 489	1,8	100

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2021-12-31	2020-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 697,6	6 048,1	
Inventarier	1,3	1,2	
Nyttjanderättstillgångar	34,2	33,6	
Uppskjuten skattefordran	10,1	19,9	
Derivatinstrument	1,1	0,0	
Andra långfristiga fordringar	1,4	7,4	
Summa anläggningstillgångar	7 745,7	6 110,2	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	59,6	30,8	
Likvida medel	69,8	113,5	
Summa omsättningstillgångar	129,4	144,3	
SUMMA TILLGÅNGAR	7 875,1	6 254,5	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 859,6	1 979,1	
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	297,9	195,5	
Skulder till kreditinstitut	1 511,0	2 980,0	
Derivatinstrument	0,0	51,3	
Leasingskulder	32,3	32,3	
Övriga långfristiga skulder	4,6	37,5	
Summa långfristiga skulder	1 845,8	3 296,6	
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 978,4	840,1	
Leasingskulder	1,8	1,4	
Övriga kortfristiga skulder	189,5	137,3	
Summa kortfristiga skulder	3 169,7	978,8	
Summa eget kapital och skulder	7 875,1	6 254,5	

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

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 7 697,6 Mkr (6 048,1) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 1 649,5 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 121 fastigheter (111) med en total uthyrningsbar yta om 328 249 kvm (304 837) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 462,3 Mkr (404,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 435,8 Mkr (380,5). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	78	5 510	332	316	95	226
Öst	43	2 188	130	120	92	102
Summa	121	7 698	462	436	94	328

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 523	46
Bostäder	2 979	39
Kommersiellt	787	10
Projekt/Mark	409	5
Summa	7 698	100

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	6 048,1
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	1 028,8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	467,0
Försäljningar	-153,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	307,1
Summa	7 697,6

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv och försäljningar under fjärde kvartalet (se övriga kvartal på sidorna 12–13)

Tillträde har skett den 1 oktober 2021 till två bostadsfastigheter i Skurup, Passaren 1 och Pennan 1. Fastigheterna med en uthyrningsbar bostadsyta om 4 872 kvm består av 65 nyuppförda lägenheter.

Avtal har i oktober tecknats om förvärv av tre samhällsfastigheter i Malmö. Dekoratorören 21, Åkertisteln 1 och Ask 3 bestående av förskola, LSS-boende, offentliga kontor, gym samt förråds-hotell. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 2 400 kvm, ett hyresvärde om 4,4 Mkr och förvärvas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 72,2 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 december.

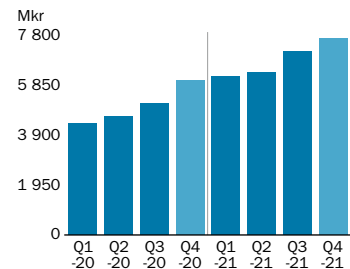
Avtal om förvärv har i december tecknats avseende en bostadsfastighet i Borstahuset i Landskrona med 76 hyresbostäder och byggrätter om cirka 9 500 kvm BTA där Brinova planerar att uppföra 18 radhus samt två punkthus med 10 våningar, totalt 86 bostadslägenheter. Fastigheten, Landskrona Klas Klättermus 2, har i dagsläget en uthyrningsbar yta om cirka 5 000 kvm, ett hyresvärde om 7,8 Mkr och förvärvas i bolagsform för 185 Mkr. Tillträde skedde den 31 januari 2022.

Avtal om förvärv av bostadsfastigheter under produktion i Hjärup, Staffanstorp har tecknats i december. Fastigheten Hjärup 4:306 kommer vid färdigställande bestå av 34 bostadslägenheter. Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvm, ett hyresvärde om 4 Mkr och förvärvas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 83 Mkr. Tillträde sker när fastigheten är slutbesiktigad vilket beräknas ske under det första kvartalet 2024.

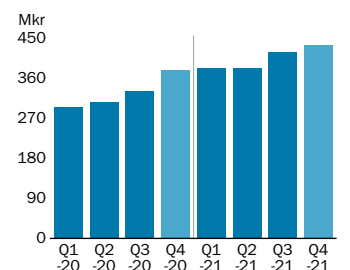
Investeringar

Under perioden januari till december har investeringar i befintliga fastigheter skett med 467,0 Mkr jämfört med 135,0 Mkr samma period 2020, varav större delen avser byggnation av ett omsorgsboende i Bromölla, en vårdcentral i Bara, en förskola i Kristianstad samt nyproduktion av hyresbostäder i Åhus, Kristianstad och Karlskrona.

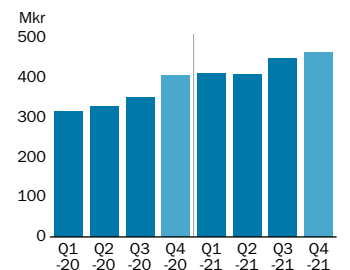
Fastighetsbestånd



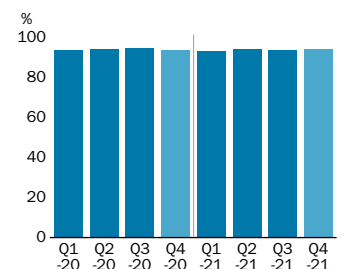
Kontrakterad hyra



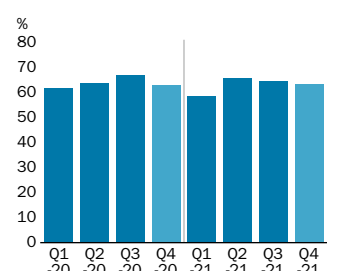
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det fjärde kvartalet uppgick till 144,4 Mkr (84,9) och för helåret 307,1 Mkr (110,2) på grund av effekter av hyreshöjningar, uthyrningar, projektvinster och ändrade direktavkastningskrav på bostäder.

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. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2020.

Tillträdade förvärv						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Brågarp 6:883	Staffanstorp	Bostäder	2021-03-15	1 337	35	2
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	Bostäder, projekt	2021-04-26	mark	11	-
Dockan 10	Karlskrona	Parkeringshus, projekt	2021-06-01	mark	1	-
Tell 13	Skurup	Bostäder	2021-06-01	1 225	21	1
Fältmarskalken 3	Kristianstad	Bostäder, kontor	2021-08-31	4 995	127	9
Hans Kock 9	Kristianstad	Bostäder	2021-08-31	1 679	30	2
Hans Kock 14	Kristianstad	Bostäder	2021-08-31	3 347	78	5
Nattskärran 7	Malmö	Bostäder	2021-09-01	1 918	40	2
Göta 1	Helsingborg	Utbildning	2021-09-15	3 914	140	9
Fiskaren 27	Helsingborg	Vård	2021-09-15	4 582	166	9
Magnus Stenbock 8	Helsingborg	Bostäder, kontor	2021-09-15	1 786	52	3
Norden 9	Helsingborg	Kontor	2021-09-15	2 008	79	5
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	2021-10-01	4 872	150	8
Ask 3	Malmö	Förrådshotell	2021-12-01	1 320	36	2
Dekoratören 21	Malmö	LSS-boende	2021-12-01	718	27	1
Åkertisteln 1	Malmö	Förskola	2021-12-01	336	9	1
Summa				34 037	1 002	59

Förvärv, ej tillträdade						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Klas Klättermus 2	Landskrona	Bostäder	2022-01-31	5 000	185	8
Billesholms gård 9:467	Bjuv	Bostäder	2022-06-01	2 700	88	5
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-06-01	777	27	2
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2023-09-01	5 000	195	10
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2024-01-01	2 000	83	4
Summa				15 477	578	29

Försäljningar						
Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Blentarp 67:35	Sjöbo	Bostäder	2021-02-15	1 120	25	2
Vellinge 40:130	Vellinge	Kommersiell	2021-04-01	2 013	20	2
Eskilstorp 27:8	Vellinge	Kommersiell	2021-04-01	2 129	15	2
Skomakaren 5	Växjö	Kommersiell	2021-05-03	1 823	12	2
Åhus 42:536, 537	Åhus	Bostäder	2021-06-01	228	5	-
Hjorten 14	Trelleborg	Kontor	2021-09-01	2 680	62	4
Snickeriet 10	Trelleborg	Industri	2021-09-01	2 349	17	2
Summa				12 342	156	14



Bjuv, Billesholms gård 9:467

Brinova förvärvade under året en bostadsfastighet under produktion som kommer att bestå av 32 hyresbostäder och ett LSS-boende med ytterligare 5 bostadslägenheter som kommunen hyr på ett 15-årigt hyresavtal. Tillträde beräknas ske i september 2022.



Landskrona, Klas Klättermus



Malmö, Dekoratören 21

Projektutveckling

Egen projektutveckling är prioriterat för att öka fastighetsportföljen. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

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

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 december 2021 till 431,4 Mkr, varav 244,2 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

I Trelleborg har Brinova genomfört en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 340 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal. Projektet är klart och tillträtt av hyresgästen den 1 juli 2021. I Jämfjö, Nättraby och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad 58 klimatsmarta lägenheter varav 26 är inflyttade under det första halvåret 2021 och resterande med inflyttning löpande under hösten 2021 samt början av 2022.

I Kristianstad har projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 och 6 startats vilket innehåller en förskola, en ny livsmedelsbutik och 94 hyresbostäder. Projektet är färdigställt avseende livsmedelsbutik och förskola under 2021 och bostäderna beräknas stå klara under 2022.

I Åhus har Brinova uppfört 48 hyreslägenheter som är inflyttade.

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

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

Pågående projektutveckling

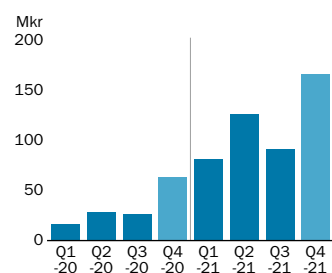
Planering pågår för fullt med ett antal projekt som vi bedömer kunna byggstarta under året, som till exempel 94 lägenheter inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad (Bajonetten 7) där vi förväntar oss bygglov under mars 2022, 100 lägenheter i centralt läge i Lund (Sandryggen 1) som är ett konverteringsprojekt, där kontor blir attraktiva hyresbostäder och där vi räknar med att skicka in bygglov under februari 2022, 40 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station, där vi räknar med bygglov under mars 2022, 13 lägenheter med ett unikt läge vid Limhamnsvägen i Malmö (Sånékulla 16) som är ett konverteringsprojekt från vård till hyreslägenheter där vi förväntar oss bygglov under mars 2022, 80 lägenheter i centrala Lund (Sandryggen 1) som blir ett förtätningsprojekt att inom befintlig fastighet addera på ytterligare bostadsvolymer där detaljplanen är klar medans bygglov räknas vi med att skicka in under kvartal 4 2022.

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

Färdigställda projekt 2021

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Garvaren 17	Eslöv	160	2	Bostäder
Väsby 44:565	Bara	1 185	-	Vårdcentral
Sadeln 2	Trelleborg	1 340	-	Förskola
Sjöhem 10	Kristianstad	1 370	-	Padelhall
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder
Mjövik 2:36	Karlskrona	840	12	Bostäder
Jämfjö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder
Passaren 1 & Pennan 1	Skurup	4 872	65	Bostäder
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200	-	Livsmedel
Getramsen 2, Kamomillen 2	Åhus	2 624	48	Bostäder
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352	-	Förskola
Summa		16 890	142	

Genomförda investeringar



Pågående projekt som tillträtts vid färdigställande



Projekt som förvärfvas och tillträtts vid färdigställande.

Pågående projekt



Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projektutveckling



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

Pågående planarbete



Projekt där detaljplanarbete pågår.

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Jämjö 6:5 mfl etapp 3 och 4	Karlskrona	288	4	Bostäder	Q1-2022
Saxen 11	Tollarp	644	11	Bostäder	Q1-2022
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder	Q1-2022
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder	Q1-2022
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q2-2022
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	20	Bostäder	Q2-2022
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus	Q3-2022
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	Q4-2022
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 760	-	Kontor	Q1-2023
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	Q1-2023
Summa		18 175	201		

Hyresvärde	28 Mkr
Driftsnetto	25 Mkr
Investering	431 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	187 Mkr
Värde vid projektslut	544 Mkr

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Tillträde
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	2 754	32	Bostäder	Q3-2022
Bankmannen 14	Eslöv	777	13	Bostäder	Q1-2023
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q3-2023
Hjärup 4:306	Staffanstorps	2 000	34	Bostäder	Q1-2024
Summa		10 561	156		

Hyresvärde	20 Mkr
Driftsnetto	17 Mkr
Investering	393 Mkr

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karl XV 18	Landskrona	1 200	18	Bostäder	Q2-2022
Sånekulla 16	Malmö	795	12	Bostäder	Q4-2022
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q4-2022
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	160	6	LSS-boende	Q1-2023
Sandryggen 1	Lund	4 790	100	Bostäder	Q1-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 200	16	Bostäder	Q3-2023
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	Q3-2023
Oxievång 7	Malmö	3 098	39	Bostäder	Q3-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 050	21	Bostäder	Q1-2024
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	Q1-2025
Summa		24 432	394		

Hyresvärde	44 Mkr
Driftsnetto	35 Mkr
Investering	628 Mkr
Värde vid projektslut	753 Mkr

Pågående planarbete

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

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

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder

Ort	Konverterade ytor, kvm	Pågående konvertering, kvm
Eslöv	460	514
Karlskrona	700	-
Kristianstad	-	644
Landskrona	387	1 600
Malmö	-	1 100
Summa	1 547	3 858

Väsentliga händelser

Kv 1

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

Avtal om förvärv tecknades avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorps respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorp förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträdet när projektet är klart, preliminärt i juni 2023.

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

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

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

Kv 2

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

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

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

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

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

Kv 3

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

I augusti tecknades avtal om förvärv av två bostadsfastigheter under produktion i Bjuv och Kävlings. Tillträde sker under 2022 och 2023 när byggnaderna är klara och totalt sett kommer fastigheterna tillföra 114 lägenheter, ett hyresvärde om 15 Mkr och förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 283 Mkr.

Avtal tecknades om förvärv av tre citybostadsfastigheter i Kristianstad. Fastigheterna har en total yta om 10 023 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 16 Mkr och förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 294 Mkr. Tillträdet skedde den 31 augusti 2021.

Avtal tecknades i september om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg. Fastigheterna har en total yta om 12 283 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 26 Mkr och förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 457 Mkr. Tillträde skedde den 15 september 2021. Förvärvet finansierades delvis genom en emission av egna aktier i Brinova.

Antalet aktier av serie B i Brinova ökade med cirka 4,8 miljoner aktier och emitterades på en teckningskurs om 45,369 kr.

En ny affärsplan för perioden 2022–2024 har antagits av styrelsen. Övergripande fokus är ett fastighetsvärde överstigande 10 Mdkr, en överskottsgrad överstigande 65 procent, ett nöjd kund-index överstigande 4,8 av 6 och ett nöjd medarbetarindex överstigande 5,4 av 6.



Helsingborg, Norden 9

Brinova förvärvade fyra cityfastigheter i centrala Helsingborg. En av fastigheterna ligger mitt i centrala Helsingborg, vid Stortorget.

Kv 4

Tillträde har skett den 1 oktober 2021 till två bostadsfastigheter i Skurup, Passaren 1 och Pennan 1. Fastigheterna med en uthyrningsbar bostadsyta om 4 872 kvm består av 65 nyuppförda lägenheter.

Avtal har i oktober tecknats om förvärv av tre samhällsfastigheter i Malmö. Dekoratóren 21, Åkertisteln 1 och Ask 3 bestående av förskola, LSS-boende, offentliga kontor, gym samt förrådshotell. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 2 400 kvm, ett hyresvärde om 4,4 Mkr och förvärfas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 72,2 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 december.

Avtal om förvärv har i december tecknats avseende en bostadsfastighet i Borstahuset i Landskrona med 76 hyresbostäder och byggrätter om cirka 9 500 kvm BTA där Brinova planerar att uppföra 18 radhus samt två punkthus med 10 våningar, totalt 86 bostadslägenheter. Fastigheten, Landskrona Klas Klättermus 2, har i dagsläget en uthyrningsbar yta om cirka 5 000 kvm, ett hyresvärde om 7,8 Mkr och förvärfas i bolagsform för 185 Mkr. Tillträde skedde den 31 januari 2022.

Avtal om förvärv av bostadsfastigheter under produktion i Hjärup, Staffanstorps har tecknats i december. Fastigheten Hjärup 4:306 kommer vid färdigställande bestå av 34 bostadslägenheter. Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvm, ett hyresvärde om 4 Mkr och förvärfas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 83 Mkr. Tillträde sker när fastigheten är slutbesiktigad vilket beräknas ske under det första kvartalet 2024.

Händelser efter periodens utgång

Avtal om förvärv har tecknats avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 1 000 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske första kvartalet 2024.

Bygglov har erhållits för att uppföra lokalytor om 1 800 kvadratmeter inom fastigheten Skeppsbrokajen 4 i Karlskrona, vilket innebär att byggnationen påbörjas omgående med inflyttning beräknad till första kvartalet 2023.

Bygglov har erhållits om att uppföra åtta hyresbostäder inom befintlig fastighet Binga 9:237 vilket kommer komplettera befintligt LSS-boende.

Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 575 kvadratmeter inom fastighetsområdet Sjöhem i Kristianstad.

Ny detaljplan har vunnit laga kraft inom fastigheten Lugnet 9 i Bromölla som möjliggör att förtäta fastigheten med ytterligare hyresbostäder.

Kristianstad, Fältmarskalken 3

Under det tredje kvartalet förvärvades och tillträdde tre citybostadsfastigheter i Kristianstad, Fältmarskalken 3, Hans Kock 9 och Hans Kock 14. Fastigheterna som är belägna i de centrala delarna av Kristianstad består främst av hyresbostäder, gym och daglig verksamhet



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	52,0	44,8
Rörelsens kostnader	-77,3	-67,4
Rörelseresultat	-25,3	-22,6
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	14,2	47,5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56,7	34,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-51,1	-33,8
Värdeförändringar derivat	37,4	-18,0
Resultat efter finansiella poster	31,9	7,4
Bokslutsdispositioner	32,2	49,3
Resultat före skatt	64,1	56,7
Skatt på periodens resultat	-9,2	-1,9
Periodens resultat	54,9	54,8

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	127,4	138,9
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,2
Långfristiga fordringar på koncernföretag	382,7	1 517,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	842,8	836,6
Summa anläggningstillgångar	1 354,2	2 494,1
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	2 964,2	1 231,5
Kortfristiga fordringar	12,4	9,7
Kassa och bank	46,2	67,2
Summa omsättningstillgångar	3 022,8	1 308,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 377,0	3 802,5
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	389,6	337,5
Fritt eget kapital	1 616,5	1 133,0
	2 006,1	1 470,5
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	481,5	1 625,1
Övriga långfristiga skulder	18,5	55,7
Summa långfristiga skulder	500,0	1 680,8
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 252,0	247,4
Skulder till koncernföretag	598,8	378,0
Övriga kortfristiga skulder	20,1	25,8
Summa kortfristiga skulder	1 870,9	651,2
Summa eget kapital och skulder	4 377,0	3 802,5

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 december 2021 var 49,80 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 september 2021 som var 40,60 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 23 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 20 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 12 procent. Under det fjärde kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 57,20 kronor den 18 november och som lägst 38,90 kronor den 12 oktober. Per den 30 december hade Brinova 3 452 aktieägare (3 325¹) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,2 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 föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas för 2021. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019–2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets långsiktiga tillväxtmål har uppnåtts.

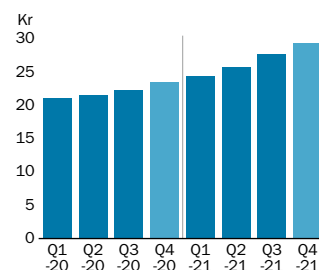
1) Föregående kvartal.

Aktieinformation

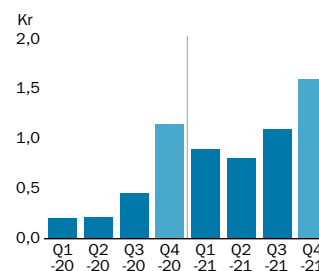
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

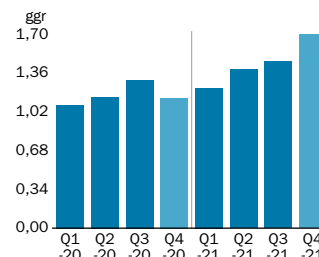
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag

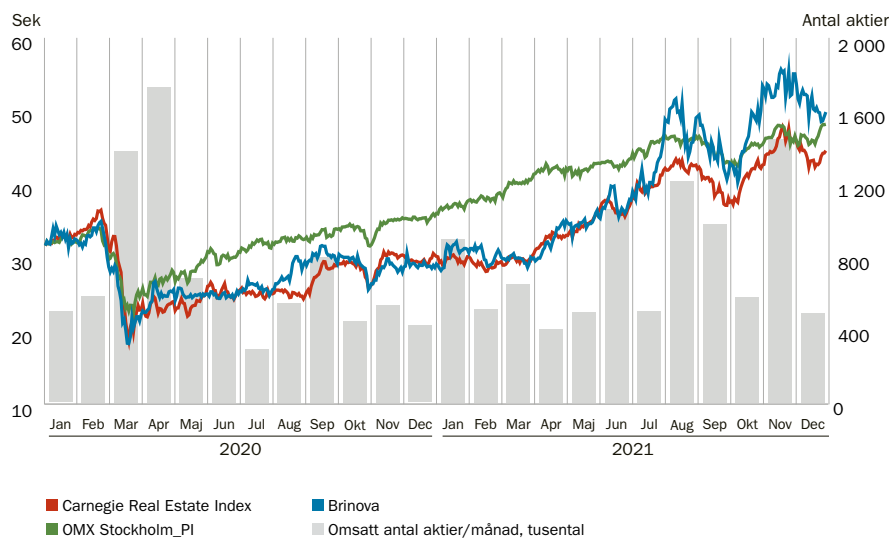


Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Från 2021 är Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Nordic Mid-Cap i sektorn Real Estate. Aktien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

Ägarstruktur per 2021-12-31

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,1	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,5
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 715	10,4	11,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 109	9,4	3,4
Bevaclean Aktiebolag		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 757	3,9	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		2 601	2,7	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 355	2,4	0,9
SEB Investment Management		1 924	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		16 239	16,6	5,9
Summa	19 200	78 197	100,0	100,0

Kursutveckling



Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2020 års årsredovisning.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan av Covid-19 i den löpande verksamheten och i våra projekt. Vår bedömning är att den rådande situationen har marginell påverkan.

Hållbarhetsarbetet

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

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 48 personer jämfört med 40 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och Helsingborg.

Marknadsutsikter

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

Förändrad skattelagstiftning

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2020.

Ändrad redovisningsprincip

Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2020.

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

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

För vidare information, vänligen kontakta:

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

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021,
24 mars 2022

Delårsrapport januari-mars,
26 april 2022

Årsstämma,
5 maj 2022

Delårsrapport januari-juni,
15 juli 2022

Delårsrapport januari-september,
25 oktober 2022

Bokslutskommuniké 2022,
24 februari 2023



Alla mål uppfyllda i affärsplanen 2019–2021

Under 2018 antogs en ny affärsplan för perioden 2019–2021. Ambitionen i den nya affärsplanen låg på en tydlig tillväxt under lönsamma former. Ett tydligt mål för tillväxten var egen projektutveckling som en viktig komponent. Affärsplanen förtydligade också Brinovas fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Brinovas finansiella mål för lönsamhet och finansiell stabilitet låg fast för perioden 2019–2021. Samtliga uppsatta mål hade nåtts eller överskridits då affärsplanen löpte ut vid årsskiftet 2021.

Mål	Utfall 2021-12-31	Status
Tillväxt Ett fastighetsvärde överstigande 6,6 Mdkr senast utgången av 2021.	7,7 Mdkr	✓
Projektutveckling 50 procent av tillväxten ska ha kommit från egen projektutveckling.	50 %	✓
Fokus på bostadstyp Minst 90 procent av fastighetsportföljens värde ska utgöras av hyresbostäder och samhällsfastigheter.	90 %	✓
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	3,0 ggr	✓
Avkastningen på det egna kapitalet 7 procent utöver riskfri ränta. Allt under en finansiell kontroll definierad.	16,5 %	✓
Soliditet ska över tid inte understiga 30 procent.	36,3 %	✓

Brinovas affärsplan – ett viktigt styrmedel

Brinovas affärsplan är ett viktigt styrmedel för såväl styrelse, ledning som för anställda. Ett gediget arbete har lagts på att uppdatera och förfina affärsplanen för kommande treårsperioden 2022–2024.

Den nya affärsplanen är väl förankrad och skall utgöra grunden för arbetet i och med våra fastigheter. Den är kommunicerad till både medarbetare och viktiga aktörer i vår marknad och har sin utgångspunkt i vår vision, affärsidé och vårt ramverk för hållbarhet.

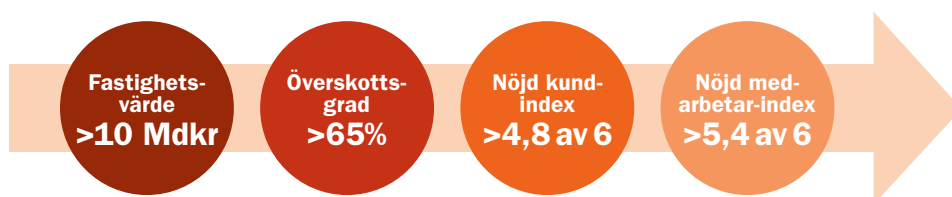
Vår värdestyrda affärsmodell bygger fortsatt på en expansiv projektutveckling med egna resurser, strategiska förvärv som stödjer tillväxt och lönsamhet samt en egen aktiv förvaltning.

För de grundläggande strategierna och aktiviteterna har vi utgått från de fyra centrala begreppen i vårt ramverk för hållbarhet och som alla har underliggande mål, strategier och aktiviteter: *Det trygga samhället, En lönsam och ansvarsfull verksamhet, Den framtida miljön och Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare.*

Övergripande mål under planeringsperioden

I de övergripande målen för 2022–2024 fortsätter vår tillväxtresa. Till slutet av planeringsperioden förväntas Brinova nå ett sammanlagt fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor. Det bygger på att vi fortsätter med vår lönsamma och ansvarsfulla verksamhet. Därför har vi satt ett övergripande mål om en överskottsgrad överstigande 65 procent. Därtill har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 4,8 av 6 och Nöjd medarbetare-index som skall nå över 5,4 av 6.

Finansiella mål för lönsamhet och finansiell stabilitet kvarstår från tidigare affärsplaner.



Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Brinova anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa

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

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

Nyckeltal	2021 jan-dec	2020 jan-dec ²⁾	Definitioner
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	399,0	311,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	253,1	197,8	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	462,3	404,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,4	63,5	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	58,3	63,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	328,2	304,8	
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	16,5	9,2	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	5,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,2	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,3	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	36,3	31,6	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	153,9	120,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	514,5	209,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	399,8	160,5	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	7 875,1	6 254,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾			
Eget kapital per aktie, kr	29,4	23,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,3	26,1	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	4,4	2,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,7	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	90,7	79,1	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

Finansiella mål

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2019-2021:

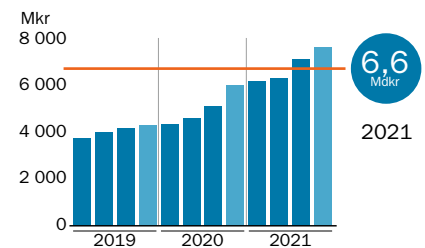
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6,6 Mdkr före utgången av 2021.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

Ny affärsplan för perioden 2022-2024 på sidan 17.

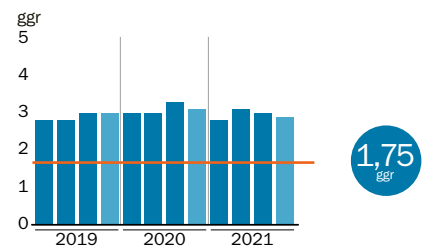
	Hänvisning	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	7 697,6	6 048,1
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före skatt, Mkr	RR	514,5	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	77,2	57,2
Värdetförändringar, Mkr	RR	-360,6	-88,8
<i>Justerat resultat före skatt, Mkr</i>		231,1	178,0
Räntetäckningsgrad, ggr		3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	399,8	160,5
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 419,4	1 743,6
Avkastning på eget kapital, %		16,5	9,2
Soliditet, %			
Eget kapital, Mkr	BR	2 859,6	1 979,1
Balansomslutning, Mkr	BR	7 875,1	6 254,4
Soliditet, %		36,3	31,6
Belåningsgrad, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	4 489,4	3 820,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	7 697,6	6 048,1
Belåningsgrad, %		58,3	63,2
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt, Mkr	RR	514,5	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	77,2	57,2
Återläggning av värdetförändringar derivat, Mkr	RR	-52,4	21,0
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	7 064,8	5 382,0
Avkastning på totalt kapital, %		7,6	5,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
Eget kapital, Mkr	BR	2 859,6	1 979,1
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-10,1	-19,9
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-1,1	51,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	297,9	195,5
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		3 146,3	2 206,0
Antal utestående aktier, miljoner		97,4	84,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,3	26,1

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

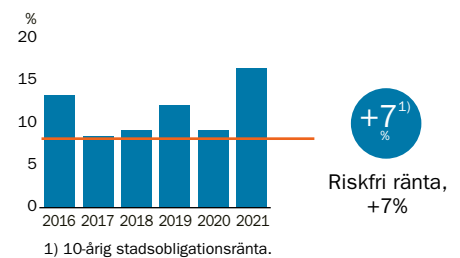
Fastighetsportföljens utveckling Mål



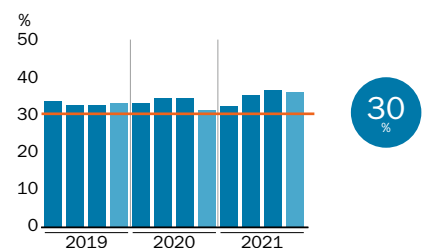
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 25 februari 2022

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

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



Vår vision

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



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av:

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

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

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



Vårt löfte

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



Vårt hållbarhetsarbete

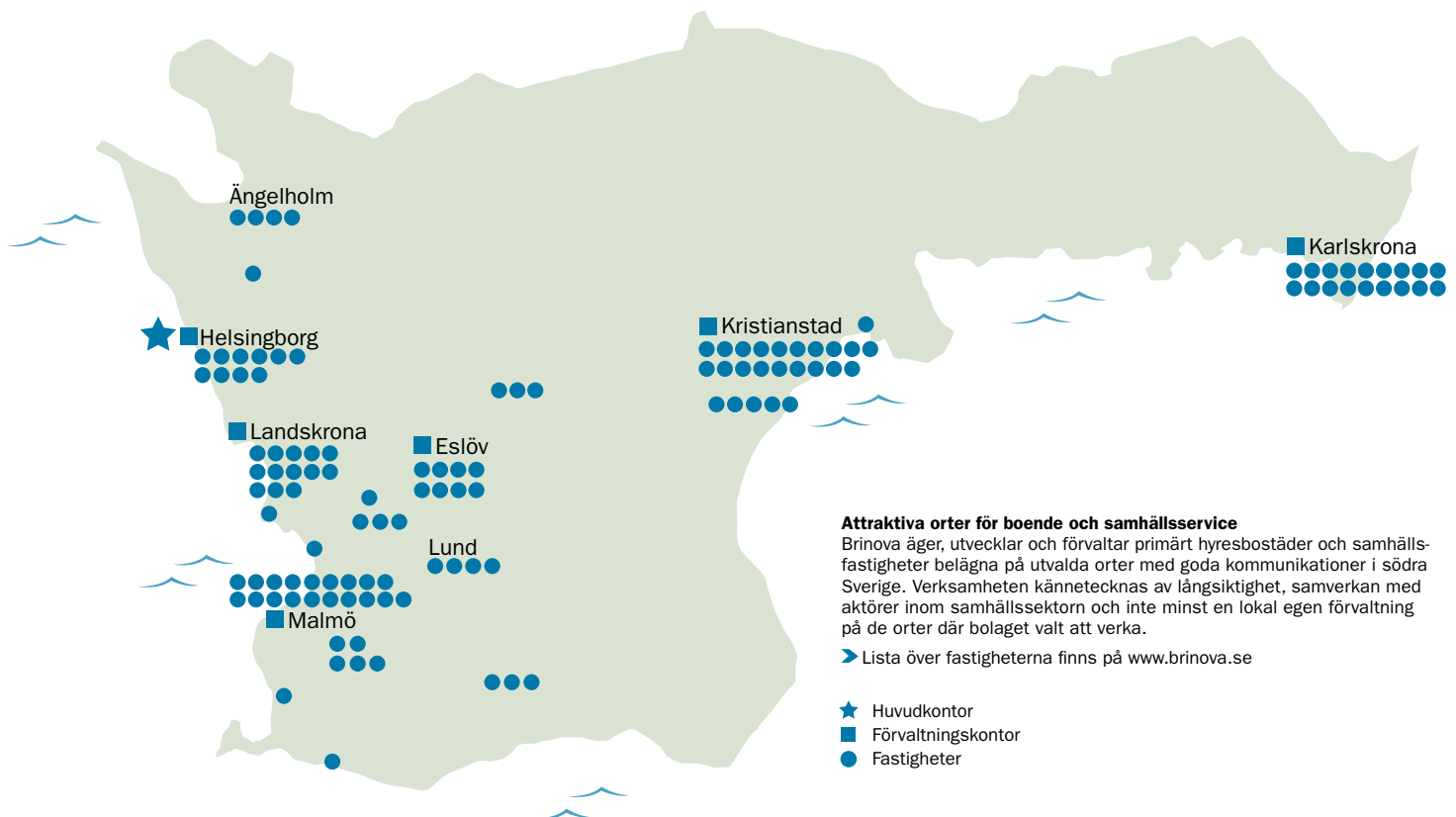
Vi arbetar aktivt för en hållbar utveckling. Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som revideras årligen i takt med nya insikter och frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till över 7,7 miljarder i fastighetsvärde. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om drygt 32 kronor per aktie.

➤ Läs mer på www.brinova.se



Egen aktiv projektutveckling ger lönsam tillväxt

Brinova bygger ett fastighetsbestånd för långsiktigt ägande med egen förvaltning. En uttalad ambition är att växa genom utveckling av såväl befintliga som nyförvärvade fastigheter, och på så sätt stärka våra positioner på utvalda marknader. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet. Under 2021 gjordes ett antal viktiga projektavslut på ett flertal orter.

Egen projektutveckling prioriteras

Brinovas tillväxtnål anger att fastighetsportföljen ska ha vuxit till minst 10 Mdkr 2024. Prioriterat för tillväxten är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna för oss att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners inom samhällssegmentet och är det lönsammaste sättet för oss att växa. Vi har kompetensen för en framgångsrik projektutveckling och har utarbetade processer som sträcker sig från detaljplan via igångsättning till slutleverans av projektet till vår egna förvaltningsorganisation.

Flera viktiga projektavslut 2021

Under 2021 hade vi projekt i skarpt läge för ett fastighetsvärde om 937 Mkr. Vi avslutade projekt under året till ett sammanlagt värde på 482 Mkr. Tre av de större avslutade projekten, i Trelleborg, Kristianstad och Åhus, får illustrera projektåret.

Sadeln 2 – Förskola Trelleborg

Brinovas hyresgäst Trelleborgs kommun önskade utöka sin befintliga förskolelokal på Sadeln 2 vilket har resulterat i en om- och tillbyggnad utförd av Brinova. Ombyggnaden skapade en helt ny förskola om totalt 1 340 kvm. Inflyttning skedde i juni 2021 och Trelleborgs kommun hyr fastigheten på ett 25-årigt hyresavtal.



Bajonetten 6 – Förskola i Kristianstad

Kvarteret Bajonetten är Brinovas största pågående projekt. En av fastigheterna, en förskola, stod klart för inflyttning vid årsskiftet 2021/2022. Förskolan, som fungerar både för dag- och nattverksamhet, är en viktig del av utvecklingen av kvarteret, med en yta på cirka 2 300 kvm, 6 avdelningar, tillagningskök och personaldel. Detta är en unik enhet med stora lektytor både på innergården och på taket. Förskolan uppförs med hänsyn till en hållbar framtida förvaltning, där materialval utgörs av material som uppfyller kraven enligt Basta och Sunda Hus. Hyresgäst är Kristianstads kommun med ett 25-årigt hyresavtal.



Getramsen 2 och Kamomillen 2 – Hyresbostäder i Åhus

I Åhus, på attraktiva Tåppet med närhet till skog, hav och charmiga Åhus bykärna, har vi uppfört 48 hyreslägenheter med hjälp av investeringsbidrag som säkerställer rimliga hyresnivåer. I samarbete med Möller Arkitekter och Eksjöhus Bostad har vi tagit fasta på Åhus unika natur och skapat yteffektiva 2:or och 3:or med hög standard. Stort fokus för fastigheterna är på inre och yttre miljö. Lägenheterna är ljusa och varje lägenhet är försedd med balkong eller uteplats mot söder. Området har försetts med god infrastruktur för laddstolpar. En solcellsanläggning gör att byggnader kan certifieras enligt Green Building. Inflyttning har skett i etapper och blev klart i december 2021.

Energi-
effektivitet
genom
solceller





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 328 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 7,7 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Förvaltningskontor

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova – Helsingborg
Stortorget 9
252 23 Helsingborg

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv