

Stabilt kassaflöde och starkt driftnetto skapar positiva värden

Q2
2023



Lugnet 9, Bromölla

Det nybyggda omsorgsboendet Brogården i Bromölla, om 40 lägenheter samt ytor till hemtjänsten, hyrs av Bromölla kommun på ett 25 årigt hyresavtal. På fastigheten har vi även ett pågående konverteringsprojekt om 23 nya hyresbostäder i konceptet trygghetsboende som beräknas stå klart under andra kvartalet 2024.

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Januari–juni

Hysesintäkterna ökade under det första halvåret med 12 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 15 procent.

Förvaltningsresultatet minskade med 19 procent på grund av ökade finansieringskostnader. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -238,1 Mkr (77,0) och värdeförändringar på derivat till -10,0 Mkr (193,9). Det gav sammantaget ett resultat om -155,2 Mkr (272,4) motsvarande ett resultat per aktie om -1,59 kronor (2,79).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal har tecknats avseende försäljning av byggrätt i Lund om cirka 6 000 kvm BTA. Frånträde sker under hösten 2024.
- Årsstämma genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.
- Första spadtaget för 34 hyresbostäder och lokaler för livsmedel i Oxie, strax utanför Malmö. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Räntesäkringar om totalt 400 Mkr är tecknade på genomsnittlig nivå om 2,7 procent och med en löptid mellan 5–10 år.
- Refinansiering har säkrats för cirka 500 Mkr i Danske bank. Ny löptid är 2 år från förlängningen av lånen som sker 30 september.
- Inflyttning har skett av första etappen i Karlskrona, Rödeby med 6 hyresbostäder och i Karlskrona, Jämjö med 7 hyresbostäder.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Första spadtaget för konvertering av kontorslokaler i Lund till 126 hyresbostäder, varav 80 studentbostäder. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Uthyrning av 445 kvm till en större samhällsaktör på ett 5-årigt avtal med en hyresnivå om 1 600 kr per kvm i Kristianstad, Sjöhem 4.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 17.

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

Fastighetsvärde

8 328 Mkr

Uthyrbar yta

354 tkvm

Hyresvärde

554 Mkr

Uthyrningsgrad

96 %

Koncernen i siffror

	2023 apr–jun	2022 apr–jun	Föränd- ring, %	2023 jan–jun	2022 jan–jun	2022 jul– 2023 jun	2022 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	130,0	115,0	13	256,6	229,2	491,2	463,8
Driftsöverskott, Mkr	85,7	72,8	18	163,0	141,6	311,7	290,3
Överskottsgrad, %	65,9	63,3		63,5	61,8	63,5	62,6
Förvaltningsresultat, Mkr	34,0	42,3	-20	67,3	82,8	141,0	156,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,35	0,43	-19	0,69	0,85	1,44	1,60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35,0	42,9	-18	64,7	79,0	140,3	154,6
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-139,7	22,0		-238,1	77,0	-302,0	13,1
Värdeförändring derivat, Mkr	15,2	81,3		-10,0	193,9	14,4	218,3
Periodens totalresultat, Mkr	-75,0	109,7	-168	-155,2	272,4	-137,9	289,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,77	1,12	-169	-1,59	2,79	-1,41	2,97
Eget kapital per aktie, kr	30,77	32,17	-4	30,77	32,17	30,77	32,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,31	33,96	-5	32,31	33,96	32,31	34,06
Fastighetsvärde, Mkr	8 328,0	8 248,2	1	8 328,0	8 248,2	8 328,0	8 431,7
Uthyrbar yta, Tkvm	353,8	343,0	3	353,8	343,0	353,8	347,8
Hyresvärde, Mkr	554,4	494,9	12	554,4	494,9	554,4	504,4
Uthyrningsgrad, %	95,9	94,0		95,9	94,0	95,9	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.

Stabilt kassaflöde och starkt driftnetto skapar positiva värden

Brinova åtnjuter ett fortsatt stabilt läge med en underliggande verksamhet som går starkt. Vi drabbas som alla fastighetsbolag av högre finansieringskostnader vilket påverkar förvaltningsresultatet negativt. Vi har stabila långsiktiga kassaflöden och en stark utveckling av vårt driftnetto som långsiktigt kommer att skapa positiva värden för samtliga intressenter. Vi står robusta i en osäker värld och kommer fortsatt kunna leverera en stabil utveckling, klara våra åtagande och säkerställa en lönsam verksamhet.

Stabila tillgångsslag och stor efterfrågan

Vår hyresbas består främst av samhällsfastigheter och hyresbostäder som ger stabila förutsättningar för vår lönsamhet. Vi har långsiktiga avtal med stat, kommun, region och de stora privata aktörerna inom vård och omsorg. Hyresbostäder är fortsatt ett stabilt tillgångsslag med låga vakansrisiker, stor efterfrågan och blir inflationsjusterad, även om det är med viss fördröjning.

Lång genomsnittlig hyrestid avseende vårt samhällssegment på 7 år, samt en låg genomsnittlig hyra på våra hyresbostäder om 1 409 kr/kvm (trots att cirka 35 procent av beståndet är tämligen nybyggt) skapar goda finansiella förutsättningar.

Inflyttningar i viktiga projekt

Under kvartalet har vi haft inflyttning i våra nya bostäder i Karlskrona, två projekt med totalt 14 lägenheter. Båda projekten är fullt uthyrda och inflyttade. Vi har ytterligare två etapper med totalt 12 lägenheter som blir klara för inflyttning under sommaren/hösten.

Vårt projekt Skeppsbron 4 i Karlskrona om totalt 1 800 kvm lokalyta, är nu fullt uthyrt och inflyttning sker löpande under augusti/september månad.

Under slutet av september månad så är våra bostadsprojekt i Hjärup och Eslöv klara med beräknad inflyttning under oktober månad. De båda projekten omfattar totalt 47 lägenheter som håller en mycket hög kvalitet och därtill klassas som energismarta hus.

Stark projektutveckling säkrar lönsamhet

Brinova har tre större pågående projekt på expansiva orter där vi redan finns etablerade. I Oxie centrum strax utanför Malmö, endast någon minut från tågstationen, uppförs 34 nya hyresbostäder och en livsmedelsbutik. På bästa läge i centrala Lund pågår en konvertering av kontor till 126 hyreslägenheter. I Bromölla uppförs ett nytt trygghetsboende med 23 lägenheter intill det nyligen invigda särskilda boendet som Brinova äger och förvaltar.

Vi är oerhört glada att vi, i denna marknad, har möjlighet att genomföra dessa projekt. Det visar på vår styrka inom projektutveckling och vår förmåga att kombinera expansion med lönsamhet.

Fortsatt fokus på nöjda kunder, hållbarhet och energi

Vi har precis tagit del av resultatet av den NKI-undersökning vi gjort med våra lokalhyresgäster.

Stabila tillgångar,
fortsatt stark efterfrågan

Viktiga inflyttningar,
lönsam projektutveckling

Fokus på kundnöjdhet,
energieffektivitet
och hållbarhet



Undersökningen visar på fortsatt starka resultat. Det stora flertalet är väldigt nöjda med oss som hyresvärd. Ett viktigt betyg på att vår affärsmodell fungerar med egen närvarande förvaltning som har kunden i första rummet.

Inom hållbarhetsområdet har vi ett fortsatt stort fokus på att minska vår energiförbrukning. En ambitiös och offensiv plan, med insatser för att få alla våra driftsystem uppkopplade, närvarostyrd belysning, LED belysning, men även utbildning av vår driftpersonal.

Investeringsplanen gällande utbyggnad av solceller och laddpunkter för bilar ligger fast och där ser vi redan nu att vi har säkrat upp målen för 2023.

Osäkerheten kring inflation, höga räntor, konjunktur och geopolitiska spänningar kvarstår i vår omvärld. Vi har en stark finansieringsbas som ger oss ro att ta långsiktiga beslut för verksamheten och förfina vårt bestånd och våra positioner.

Vår egna förvaltning nära våra fastigheter och hyresgäster ger oss den bästa förutsättningen att navigera i den marknad som vi befinner oss i.

Vi har en robust affärsmodell, trygga tillgångsslag och en stark efterfrågan. Vi tror på vår framtid som en ledande fastighetsaktör i södra Sverige.

Helsingborg 14 juli 2023
Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	130,0	115,0	256,6	229,2	491,2	463,8
Övriga intäkter	0,4	0,3	0,9	0,6	2,1	1,8
Fastighetskostnader	-44,7	-42,5	-94,5	-88,2	-181,6	-175,3
Driftsöverskott	85,7	72,8	163,0	141,6	311,7	290,3
Central administration	-7,2	-6,9	-14,0	-12,8	-28,0	-26,8
Finansiella intäkter	1,0	0,0	1,8	0,0	2,8	1,0
Finansiella kostnader	-45,5	-23,6	-83,5	-46,0	-145,5	-108,0
Förvaltningsresultat	34,0	42,3	67,3	82,8	141,0	156,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,5	0,0	-2,0	-2,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-139,7	22,0	-238,6	77,0	-300,0	15,6
Värdeförändringar derivat	15,2	81,3	-10,0	193,9	14,4	218,3 ²⁾
Resultat före skatt	-90,5	145,6	-180,8	353,7	-146,6	387,9
Skatt	15,5	-35,9	25,6	-81,3	8,7	-98,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-75,0	109,7	-155,2	272,4	-137,9	289,7
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-75,0	109,7	-155,2	272,4	-137,9	289,7
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	-0,8	1,1	-1,6	2,8	-1,4	3,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,6	97,7	97,5	97,7	97,6

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2023 utgör 11,3 Mkr (9,7) serviceintäkter.

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

Hysesintäkter

I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 13 procent till 130,0 Mkr (115,0). För det andra halvåret uppgick hyresintäkterna till 256,6 Mkr (229,2). Ökningen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 522 Mkr utgörs 63 procent av hyror som är kopplade till indexering och resterande 37 procent utgörs av hyror på bostäder.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 44,7 Mkr (42,5). En ökning med 2,2 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter, färdigställda projekt samt allmän kostnadsökning. För det andra halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 94,5 Mkr (88,2).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 85,7 Mkr (72,8), och för det första halvåret till 163,0 Mkr (141,6), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 63,5 procent (61,8).

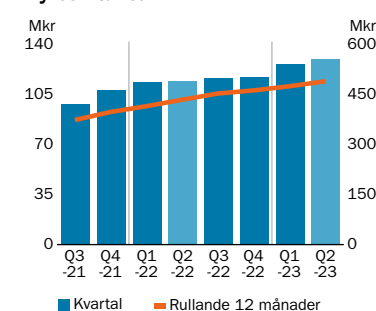
Brinova har anställt personal, med kompetens inom drift och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

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.

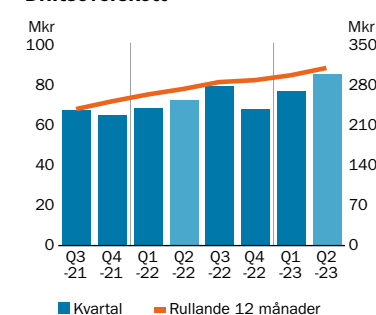
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 34,0 Mkr (42,3), och för det första halvåret 67,3 Mkr (82,8). Förvaltningsresultatet för det första halvåret försämrades med 19 procent på grund av ökade finansieringskostnader.

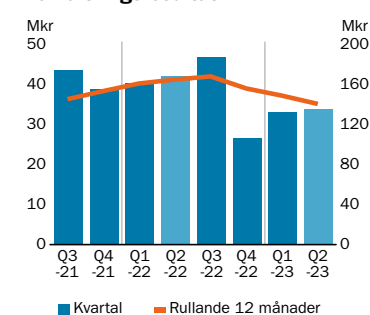
Hysesintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -44,5 Mkr (-23,6) och för det första halvåret -81,7 Mkr (-46,0). Den betalda genomsnittsräntan för det första halvåret uppgick till 3,2 procent (1,9). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av 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 andra kvartalet uppgick till -139,7 Mkr (22,0) och för det första halvåret -238,6 Mkr (77,0). I det andra kvartalet kan den negativa värdeförändringen direkt hänföras till förändring av avkastningskrav.

Värdeförändringen på räntederivaten för det andra kvartalet uppgick till 15,2 Mkr (81,3) och för det första halvåret -10,0 Mkr (193,9).

Skatt

Det andra kvartalets skatt uppgick till 15,5 Mkr (-35,9) och för det första halvåret 25,6 Mkr (-81,3), 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 andra kvartalets totalresultat uppgick till -75,0 Mkr (109,7) och det första halvåret -155,2 Mkr (272,4).

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-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Intäkter ¹⁾	168,6	161,6	88,0	67,6	0,9	0,6	257,5	229,8
Driftsöverskott	104,3	98,7	57,8	42,3	0,9	0,6	163,0	141,6
Förvaltningsresultat	23,7	71,2	21,9	30,9	21,7	-19,3	67,3	82,8
Värdeförändringar fastigheter	-207,4	46,0	-30,7	31,0	0,0	0,0	-238,1	77,0
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,0	193,9	-10,0	193,9
Resultat före skatt	-183,7	117,2	-8,8	61,9	11,7	174,6	-180,8	353,7
Fastighetsvärde	5 675,4	5 868,4	2 652,6	2 379,8	-	-	8 328,0	8 248,2
Årets fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	-2,1	0,0	-	-	-2,1	0,0
Årets fastighetsförvärv	0,0	268,9	15,1	55,7	-	-	15,1	324,6
Övriga investeringar i fastigheter	50,9	43,3	71,4	105,7	-	-	122,3	149,0

1) Av intäkterna utgör 5,5 Mkr (5,5) serviceintäkter från region Väst, respektive 5,8 Mkr (4,2) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	130,0	126,6	117,7	116,9	115,0	114,2	108,3	98,3
Driftsöverskott, Mkr	85,7	77,3	68,6	80,1	72,8	68,8	65,2	68,1
Överskottsgrad, %	65,9	61,1	58,3	68,5	63,3	60,2	60,2	69,3
Uthyrningsgrad, %	95,9	94,9	94,3	94,2	93,4	94,3	94,3	93,7
Förvaltningsresultat, Mkr	34,0	33,3	26,8	46,9	42,3	40,5	38,9	43,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,35	0,34	0,27	0,48	0,43	0,42	0,40	0,47
Periodens totalresultat, Mkr	-75,0	-80,2	-32,1	49,4	109,7	162,7	155,0	97,1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-139,7	-98,4	-44,0	-19,9	22,0	55,0	144,2	75,8
Värdeförändringar derivat, Mkr	15,2	-25,2	-10,1	34,5	81,3	112,6	15,9	10,2
Avkastning på eget kapital, %	-2,4	-2,6	-1,0	1,6	3,7	5,5	5,6	3,8
Soliditet, %	34,5	35,0	35,6	36,1	36,0	36,1	36,3	37,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,77	-0,82	-0,33	0,51	1,12	1,67	1,59	1,04
Eget kapital per aktie, kr	30,77	31,53	32,34	32,68	32,17	31,03	29,36	27,77
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,31	33,40	34,06	34,24	33,96	33,29	32,30	30,42

Finansiell ställning

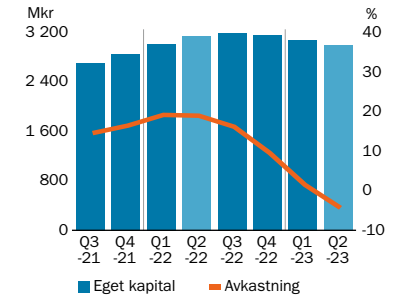
Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 251,7	8 248,2	8 431,7
Rörelsefastigheter	76,3	0,0	0,0
Inventarier	1,9	1,5	1,5
Nyttjanderättstillgångar	5,2	28,8	5,6
Uppskjuten skattefordran	11,5	9,0	13,8
Derivatinstrument	209,4	195,0	219,4
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,0	1,0
Summa anläggningstillgångar	8 557,0	8 483,5	8 673,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	44,3	57,2	42,3
Likvida medel	122,5	191,3	173,7
Summa omsättningstillgångar	166,8	248,5	216,0
SUMMA TILLGÅNGAR	8 723,8	8 732,0	8 889,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 006,0	3 143,9	3 161,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	371,8	378,2	399,6
Skulder till kreditinstitut	4 516,4	3 019,7	4 052,8
Leasingskulder	30,2	26,9	30,5
Summa långfristiga skulder	4 918,4	3 424,8	4 482,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	652,1	2 032,6	1 072,6
Leasingskulder	2,9	2,0	3,0
Övriga kortfristiga skulder	144,4	128,7	169,3
Summa kortfristiga skulder	799,4	2 163,3	1 244,9
Summa eget kapital och skulder	8 723,8	8 732,0	8 889,0

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 3 006,0 Mkr, jämfört med 3 161,2 Mkr vid årets ingång, eller 30,8 kr per aktie (32,4). Soliditeten uppgick till 34,5 procent (35,6) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 122,5 Mkr (173,7).

Eget kapital och avkastning¹⁾



1) Beräknat på rullande tolv månaders period.

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

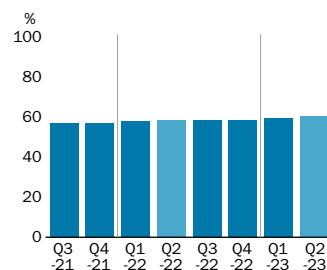
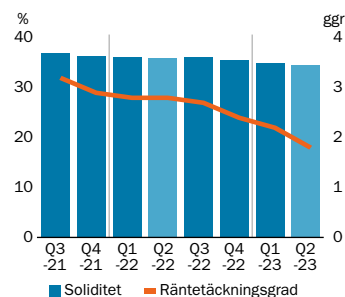
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	3 161,2	2 859,6	2 859,6
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	3 161,2	2 859,6	2 859,6
Periodens resultat	-155,2	272,4	289,7
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Nyemission	0,0	11,9	11,9
Belopp vid periodens slut	3 006,0	3 143,9	3 161,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 006,0	3 143,9	3 161,2

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 5 168,5 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 13 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 60,6 procent (58,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 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 3,5 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. Under kvartalet har nya swappar tagits för 400 Mkr på en genomsnittlig fast ränta om 2,7 procent och löptid mellan 5-10 år. Andelen av lånen som är räntesäkrade uppgår till 57 procent (49,8).

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 15,2 Mkr (81,3) vilket innebär att övervärdet uppgick till 209,4 Mkr (219,4). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. 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 eventalförpliktelser, 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
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			2 950,0

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 314	1 074	240
1-2	1 518	1 399	119
2-3	1 886	1 886	0
3-4	805	805	0
4-5	4	4	0
Totalt	5 527	5 168	359

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
< 1	2 218	7,0	43
1-2	1 050	0,4	20
2-3	100	0,0	2
3-4	250	0,8	5
4-5	400	1,1	8
6-7	400	1,6	8
7-8	550	0,2	11
9-10	200	2,7	3
Totalt	5 168	3,5	100

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

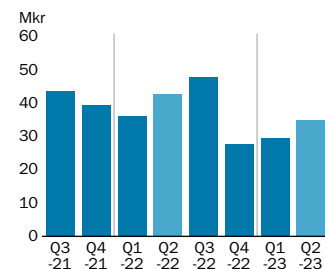
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-180,8	353,7	387,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	250,2	-269,7	-228,4
Betald skatt	-4,7	-5,0	-4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64,7	79,0	154,6
Förändring av rörelsefordringar	2,2	-1,0	10,5
Förändring av rörelseskulder	-20,3	-38,0	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46,6	40,0	168,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5,4	-138,1	-138,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,6	0,0	-2,5
Investering i förvaltningsfastigheter	-122,3	-149,0	-365,8
Förvärv av inventarier	-0,8	-0,4	-0,7
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	6,4	8,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125,9	-281,1	-498,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	11,9	11,9
Upptagna lån	190,3	996,5	2 485,0
Leasingskulder	-1,4	-1,0	-2,5
Amortering av låneskulder	-160,8	-644,8	-2 060,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28,1	362,6	434,1
Periodens kassaflöde	-51,2	121,5	103,9
Likvida medel vid periodens början	173,7	69,8	69,8
Likvida medel vid periodens slut	122,5	191,3	173,7

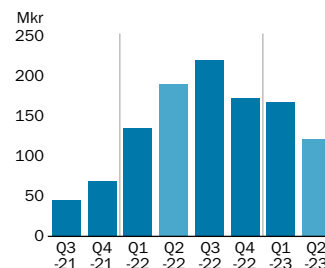
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till juni uppgick till 64,7 Mkr (79,0). Kassaflödet har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -122,3 Mkr (-149,0).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Bankmannen 4, Eslöv

Brinova uppför en ny fastighet endast ett stenkast ifrån centralstationen, belägen på Storgatan i Eslöv. Totalt kommer fastigheten att inrymma 13 lägenheter fördelat på 2:or, 3:or och 4:or. Inflyttning beräknas kunna ske hösten 2023.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	33,3	29,5	65,2
Rörelsens kostnader	-48,4	-45,5	-93,2
Rörelseresultat	-15,1	-16,0	-28,0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	11,1	10,9	8,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58,9	28,5	70,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,9	-29,8	-38,9
Värdeförändringar derivat	-2,7	75,5 ¹⁾	71,6 ¹⁾
Resultat efter finansiella poster	33,3	69,1	83,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	10,6
Resultat före skatt	33,3	69,1	94,1
Skatt på periodens resultat	-2,6	-1,7	0,4
Periodens resultat och periodens totalresultat	30,7	67,4	94,5

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

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	108,9	121,4	115,2
Materiella anläggningstillgångar	1,9	1,5	1,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	0,0	382,7	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	911,0	841,1	926,0
Summa anläggningstillgångar	1 021,8	1 346,7	1 425,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	2 312,8	3 247,8	1 910,1
Kortfristiga fordringar	26,2	64,2	8,3
Kassa och bank	114,0	124,7	161,4
Summa omsättningstillgångar	2 453,0	3 436,7	2 079,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 474,8	4 783,4	3 505,2
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 752,3	1 694,6	1 721,6
	2 143,2	2 085,5	2 112,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	122,0	474,2	123,3
Övriga långfristiga skulder	4,7	1,7	2,1
Summa långfristiga skulder	126,7	475,9	125,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	352,1	1 410,7	370,1
Skulder till koncernföretag	837,0	793,5	875,8
Övriga kortfristiga skulder	15,8	17,8	21,4
Summa kortfristiga skulder	1 204,9	2 220,0	1 267,3
Summa eget kapital och skulder	3 474,8	4 783,4	3 505,2

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 8 328,0 Mkr (8 431,7) vid kvartalets utgång.

Detta är en minskning med 103,7 Mkr för det första halvåret.

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 353 792 kvm (347 777) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 554,5 Mkr (504,4). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 521,9 Mkr (475,5). Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (94), ytor med pågående konverteringsprojekt där lokaler blir hyresbostäder är exkluderade.

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 5,6 procent (5,2), bostadsfastigheter 4,1 procent (3,9) samt kommersiella fastigheter 6,3 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. Hyres-

bostäderna är 100 procent uthyrda och innehåller endast kortare planerade vakansperioder där lägenheter är outhyrda med anledning av renovering vilket oftast också resulterar i en ökad hyra. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrd. Det finns en del projektyta som är tomställd och

där det pågår konverteringar till bostäder. Vi har just nu pågående projekt som resulterar i totalt 200 nya lägenheter. Den genomsnittliga vakanshyran är 1 068 kr/kvm.

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	80	5 675	370	345	96	234
Öst	46	2 653	184	177	96	120
Summa	126	8 328	554	522	96	354

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 431,7
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	15,1
Fastighetsförsäljningar	-2,1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	122,3
Avskrivning av rörelsefastighet	-0,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-238,6
Summa	8 328,0

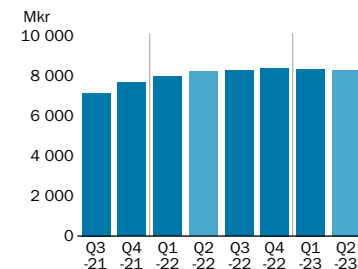
Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Skeppsbron 2	Karlskrona	Kommersiell	2023-03-01	400	15	1
Summa				400	15	1

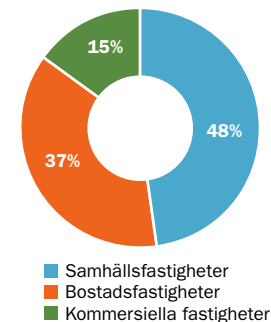
Ej tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-10-01	777	27	2
Hjärup 4:306	Staffanstorps	Bostäder	2023-10-01	2 000	83	4
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2024-12-01	5 030	195	10
Lerkruset 4	Helsingborg	Bostäder	2025-06-01	932	37	2
Summa				8 739	342	18

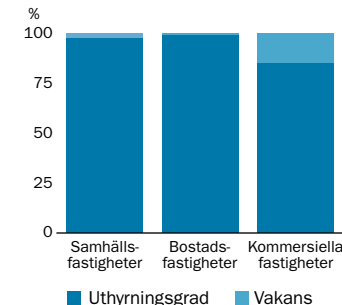
Fastighetsbestånd



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 7,3 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.

7,3 år

Återstående
hyrestid

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
Summa	80	159

Barsebäck, Kävlinge, Bäckén 42:53
Montessoriskola, årskurs 0–9 med cirka 250 elever.

48%

Samhällsfastigheters andel av kontrakterad hyra.

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Samhällsservice	56	97	1 750	39
Särskilt boende	29	53	1 834	21
Vård	27	47	1 697	19
Utbildning	23	44	1 886	17
Friskvård	7	11	1 542	4
Summa	142	252	1 769	100



Bostadsfastigheter

Med mer än 136 000 kvm hyreslägenheter är Brinova en av de större hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar 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, störningsjour dygnet 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

1 409 kr

Genomsnittlig
hyra/kvm

kommunikation via vår hyresgäst-app 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 1 409 kr/kvm efter den årliga uppräknings som i genomsnitt blev 4,7 procent i årets hyresförhandling.

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.

Bajonetten 3, Kristianstad

Kvarteret Bajonetten är Brinovas största projekt, här har ett helt nytt kvarter byggts upp med förskola, livsmedelsbutik och ytterligare moderna hyreslägenheter med ett centralt läge. Här har Brinova uppfört 94 lägenheter i storlekarna 1 rok till 4 rok. Inflyttningen skedde under det första halvåret 2023.

37%

Bostadsfastigheters andel av kontrakterad hyra.



Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm
1 rok	9	1 542
2 rok	69	1 514
3 rok	80	1 388
4 rok	24	1 278
5 rok	3	993
6 rok	1	832
Blockförhyrning	9	1 566
Summa	195	1 409

Kommersiella fastigheter

Brinova har ett tydligt 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.

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.

<3 %

Risk för uteblivna
hyresbetalningar

10 största hyresgästerna

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr
Johan Ahlberg Bil AB	5
Peab Lokal AB	3
Coop Syd AB	3
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	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
Summa	22

Typer av kommersiella fastigheter

	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %	Uthyrningsgrad, %
Butik	1 151	38	92
Kontor	1 175	28	75
Restaurang/Café	1 824	11	96
Livsmedel/Apotek	1 478	11	97
Garage/Parkering	2 041	10	79
Lager/Förråd	152	2	45
Summa	1 118	100	84

Magnus Stenbock 8, Helsingborg

Brinovas fastighet Magnus Stenbock 8, med butiker, kontor och bostäder, är centralt belägen i Helsingborg och uppfördes under åren 1879–80 som magasin. Efter ombyggnader och anpassningar är den anrika fastigheten en tillgång för citynära aktiviteter.

15% Kommersiella fastigheters andel av kontrakterad hyra.



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 bygghänsättningar ställs ännu högre krav på vår projektorganisation att kunna teckna entreprenadavtal 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.

Projektportföljen¹⁾ Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 30 juni 2023 till 329 Mkr, varav 221 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 om 1 758 kvm som beräknas stå klar i Q3 2023.

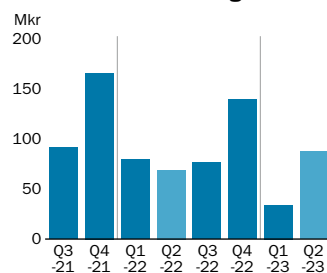
En nybyggnation sker av 34 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station.

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

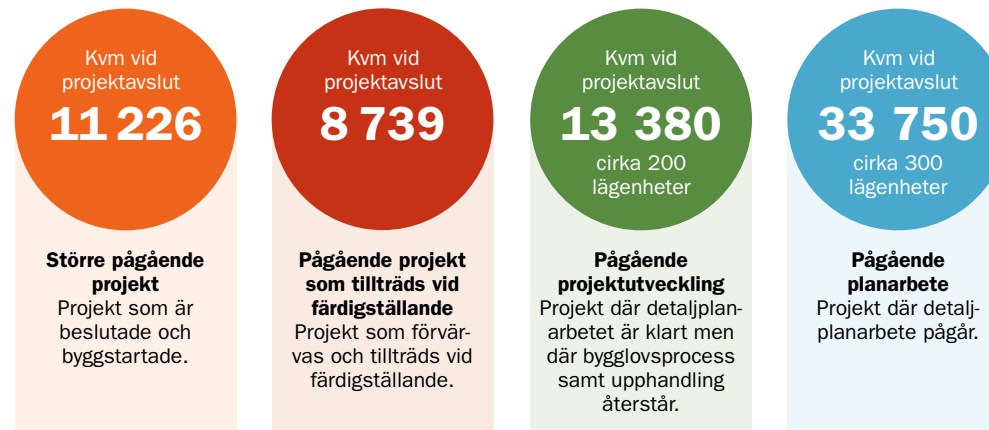
I centrala Lund pågår ett konverteringsprojekt om 126 lägenheter, där kontor blir attraktiva hyresbostäder.

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

Genomförda investeringar



1) Information om projektportföljen i delårsrapporten 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 i delårsrapporten 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
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder
Östra Rödeby 3:1 etapp 1	Karlskrona	386	6	Bostäder
Summa		11 943	108	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q3-2023
Östra Rödeby 3:1 etapp 2	Karlskrona	773	12	Bostäder	Q3-2023
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q2-2024
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
Summa		11 226	202		

Pågående projekt som tillträtts vid färdigställande

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

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.

I januari 2023 har Brinova även publicerat information att bolaget kommer vara medfinansierare till ett nytt barnhem i Sydafrika. Barnhemmet beräknas stå klart under hösten 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 CO₂-avtryck i ett 25-årigt perspektiv (noll nettoavtryck CO₂ 2045).

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

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Mål i affärsplan 2022–2024

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

Kvantifierbara långsiktiga mål

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

58%
uppkopplade
energisystem



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 juni 2023 var 16,60 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2023 som var 18,90 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 12 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 9 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 1 procent. Under det andra kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 31,00 kronor den 23 januari och som lägst 15,00 kronor den 1 juni. Per den 30 juni 2023 hade Brinova 3 355 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

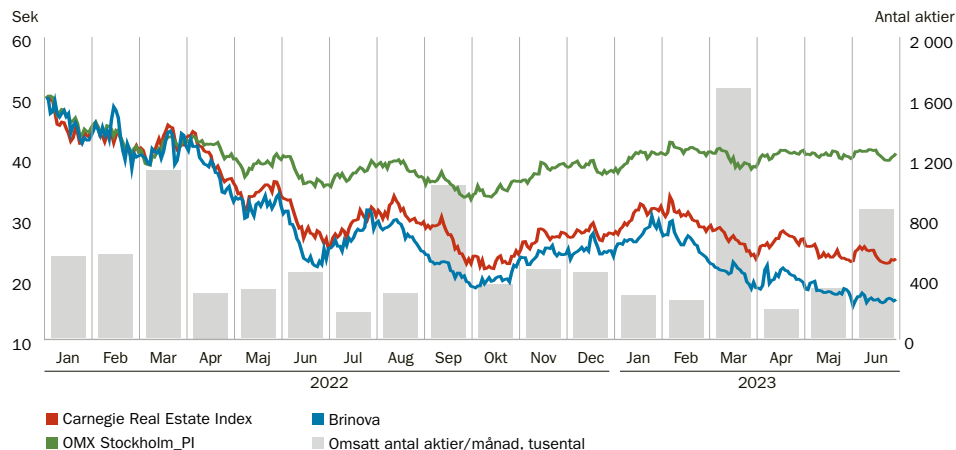
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför har bolagsstämman beslutat att ingen utdelning lämnas för 2022. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad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

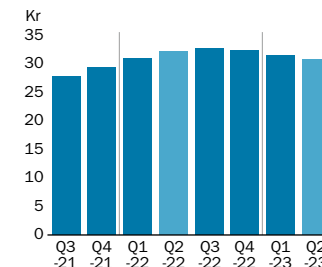
Kursutveckling



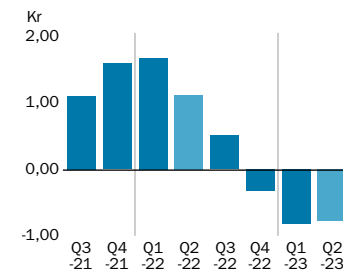
Ägarstruktur 2023-06-30

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
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
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		6 887	7,0	2,6
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 580	3,7	1,3
SEB AB, Luxembourg Branch		3 334	3,4	1,2
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 368	2,4	0,9
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 966	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		18 167	18,6	6,7
Summa	19 200	78 515	100,0	100,0

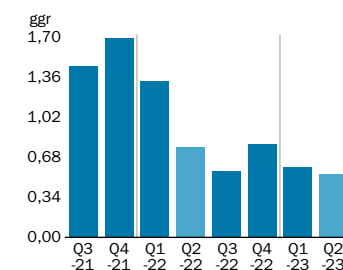
Eget kapital per aktie



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 teknade hyresavtal om totalt 2 000 kvm.

Bajonetten 3, Kristianstad.

Inflyttning har under första halvåret genomförts i de 94 nya lägenheterna i kvarteret Bajonetten i Kristianstad. Lägenheterna håller en hög standard och är ett nyttillskott till en redan attraktiv del av centrala Kristianstad.



Kvartal 2

- Avtal har tecknats avseende försäljning av byggrätt i Lund om cirka 6 000 kvm BTA. Frånträde sker under hösten 2024.
- Årsstämma genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.
- Första spadtaget för 34 hyresbostäder och lokaler för livsmedel i Oxie, strax utanför Malmö. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Räntesäkringar om totalt 400 Mkr är tecknade på genomsnittlig nivå om 2,7 procent och med en löptid mellan 5–10 år.
- Avtal om refinansiering har säkrats för cirka 500 Mkr i Danske bank. Ny löptid är 2 år från förlängningen av lånen som sker 30 september.
- Inflyttning har skett av första etappen i Karlskrona, Rödeby med 6 hyresbostäder och i Karlskrona, Jämjö med 7 hyresbostäder.

Händelser efter periodens utgång

- Första spadtag för konvertering av kontorslokaler i Lund till 126 hyresbostäder, varav 80 studentbostäder. Inflyttningen är beräknad till slutet av 2024.
- Uthyrning av 445 kvm till en större samhällsaktör på ett 5-årigt avtal med en hyresnivå om 1 600 kr per kvm i Kristianstad, Sjöhem 4.

Oxievång 7, Malmö

VD Per Johansson och chefen för Projektutveckling Stina Trimark tog i slutet av april det första spadtaget till Brinovas nya projekt i Oxie. De nya bostäderna som nu byggs, ligger precis vid Oxie station. I den första etappen byggs 34 lägenheter som är disponerade över genomgående 1:or, 2:or, 3:or och 4:or med hög standard. Husen utrustas med solceller vars produktion täcker fastighetselen. Inflyttningen är beräknad till vintern 2024. Brinova äger redan i området fastigheter innehållande verksamhet i form av vårdcentral, bibliotek, barnmorskeverksamhet, folktandvård mm.



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 höga 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

Delårsrapport januari–september
26 oktober 2023

Bokslutskommuniké 2023
27 februari 2024

Delårsrapport januari–mars
25 april 2024

Årsstämma
7 maj 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-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec	Definitioner ²⁾
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	256,6	229,2	491,2	463,8	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	163,0	141,6	311,7	290,3	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	554,4	494,9	554,4	504,4	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	94,0	95,9	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,5	61,8	63,5	62,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,6	58,9	60,6	58,7	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	62,1	61,3	62,1	60,8	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	353,8	343,0	353,8	347,8	
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,1	4,6	5,1	4,9	Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-5,0	9,1	-4,5	9,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	-1,0	2,5	-0,2	3,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar i derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,8	2,0	2,4	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,5	1,8	3,5	3,1	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,7	2,7	2,7	2,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,0	1,8	2,0	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	34,5	36,0	34,5	35,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	67,3	82,8	141,0	156,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	-180,8	353,7	-146,6	387,9	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	-155,2	272,4	-137,9	289,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 723,8	8 732,0	8 723,8	8 889,0	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	30,8	32,2	30,8	32,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,3	34,0	32,3	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	-1,6	2,8	-1,4	3,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,7	0,9	1,4	1,6	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,5	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.

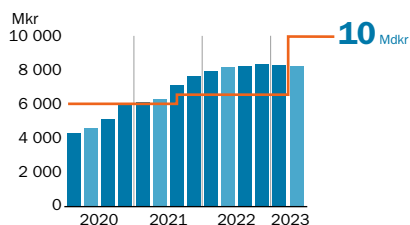
Härledning av nyckeltal

	Hänvisning	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltnings- och rörelsefastigheter, Mkr	BR	8 328,0	8 248,2	8 328,0	8 431,7
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	-180,8	353,7	-146,6	387,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	81,7	46,0	142,7	107,0
Värdeförändringar, Mkr	RR	248,6	-270,9	285,6	-233,9
<i>Justerat resultat före skatt, Mkr</i>		149,5	128,8	281,7	261,0
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	2,8	2,0	2,4
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	-155,2	272,4	-137,9	289,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 083,6	3 001,8	3 075,0	3 010,4
Avkastning på eget kapital, %		-5,0	9,1	-4,5	9,6
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	3 006,0	3 143,9	3 006,0	3 161,2
Balansomslutning, Mkr	BR	8 723,8	8 732,0	8 723,8	8 889,0
Soliditet, %		34,5	36,0	34,5	35,6
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 168,5	5 052,3	5 168,5	5 125,4
Förvaltnings- och rörelsefastigheter, Mkr	BR	8 328,0	8 248,2	8 328,0	8 431,7
Likvida medel	BR	122,5	191,3	122,5	173,7
Belåningsgrad netto, %		60,6	58,9	60,6	58,7

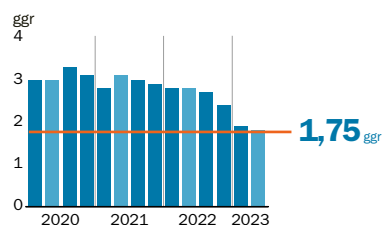
I ovan tabell redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka styrelsen fastslagit finansiella mål för perioden 2022–2024.

Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024:

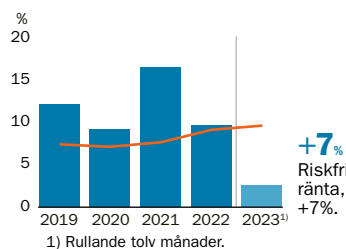
Fastighetsportföljens utveckling



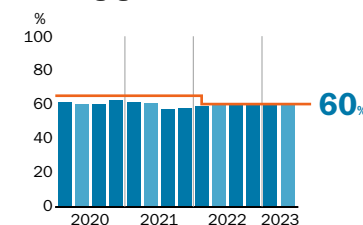
Räntetäckningsgrad



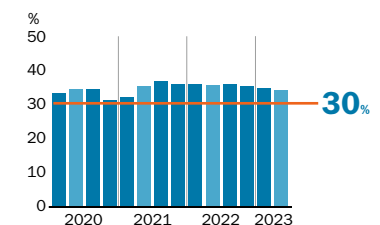
Avkastning på eget kapital



Belåningsgrad netto



Soliditet



	Hänvisning	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 168,5	5 052,3	5 168,5	5 125,4
Förvaltnings- och rörelsefastigheter, Mkr	BR	8 328,0	8 248,2	8 328,0	8 431,7
Belåningsgrad, %		62,1	61,3	62,1	60,8
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	-180,8	353,7	-146,6	387,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	81,7	46,0	142,7	107,0
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	10,0	-193,9	-14,4	-218,3
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 806,4	8 303,6	8 727,9	8 382,1
Avkastning på totalt kapital, %		-1,0	2,5	-0,2	3,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	67,3	82,8	141,0	156,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,5	97,7	97,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,69	0,85	1,44	1,60
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	3 006,0	3 143,9	3 006,0	3 161,2
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-11,5	-9,0	-11,5	-13,8
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-209,4	-195,0	-209,4	-219,4
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	371,8	378,2	371,8	399,6
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		3 156,9	3 318,1	3 156,9	3 327,6
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,7	97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,3	34,0	32,3	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 14 juli 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.

Gudomligt boende i Rödeby

Brinova etablerar ett nytt pittoreskt boendeområde mitt i Rödeby, Karlskrona. Det är den före detta prästbostaden och administrationsbyggnaden i församlingen som utgör grunden till bostadsområdet. Prästgården byggdes 1917. Tidigare inrymde fastigheten bostad för kyrkoherden samt pastorsexpedition. År 2004 beslutade kyrkorådet att avveckla tjänstebostadsvånget. Detta innebar att idén med att bygga om fastigheten till administrationsbyggnad blev möjlig.

Fastigheten ligger lummigt och naturskönt mitt i Rödeby med friluftslivet inpå knuten. Närhet till skola, simhall, affärer, vårdcentral och allmänna kommunikationer gör att bostadsläget passar för alla skeden i livet.

För att bevara fastighetens fina miljö och den

gamla prästgårdens pampighet har vi byggt till tre mindre huskroppar, likt ekonomibyggnader, målade i ljus faluröd färg. På detta sätt vill vi bevara karaktären på området där prästgården i sin gula fasad lyfts fram som den mäktiga huvudbyggnad den är. Varje ny byggnad har 6 lägenheter vardera fördelade på tvåor och treor från 56,6 kvm till 70,3 kvm. De nya husen klarar energiklass B. Solceller installeras på varje tak och varje hyresgäst har tillgång till en egen p-plats där man kan ladda sin elbil. Inflyttning i de tre byggnaderna har successivt skett under sommaren 2023 med sista etappen inflyttningsklar i september 2023.

I prästgårdsbyggnaden planeras 4–5 lägenheter som vi hoppas kunna påbörja under hösten 2023. Fastigheten är cirka 10 000 kvm och ger möjlighet

till ytterligare förtätning utan att det påverkar den genuina miljön. För att detta ska kunna ske krävs en detaljplaneändring som ännu inte är påbörjad.



Östra Rödeby, Karlskrona

Varje ny byggnad har 6 lägenheter vardera fördelade på tvåor och treor från 56,6 kvm till 70,3 kvm. De nya husen klarar energiklass B med solceller på varje tak.



Östra Rödeby, Karlskrona

Det är den före detta prästbostaden och administrationsbyggnaden i församlingen som utgör grunden till Brinovas nya bostadsområde i Rödeby, Karlskrona. För att bevara fastighetens fina miljö och den gamla prästgårdens pampighet har vi byggt till tre mindre huskroppar, likt ekonomibyggnader.

18

nya hyreslägenheter.

Brinovas nya pittoreska boendeområde i Rödeby, Karlskrona, kretsar kring Prästgården som stod klar 1917.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

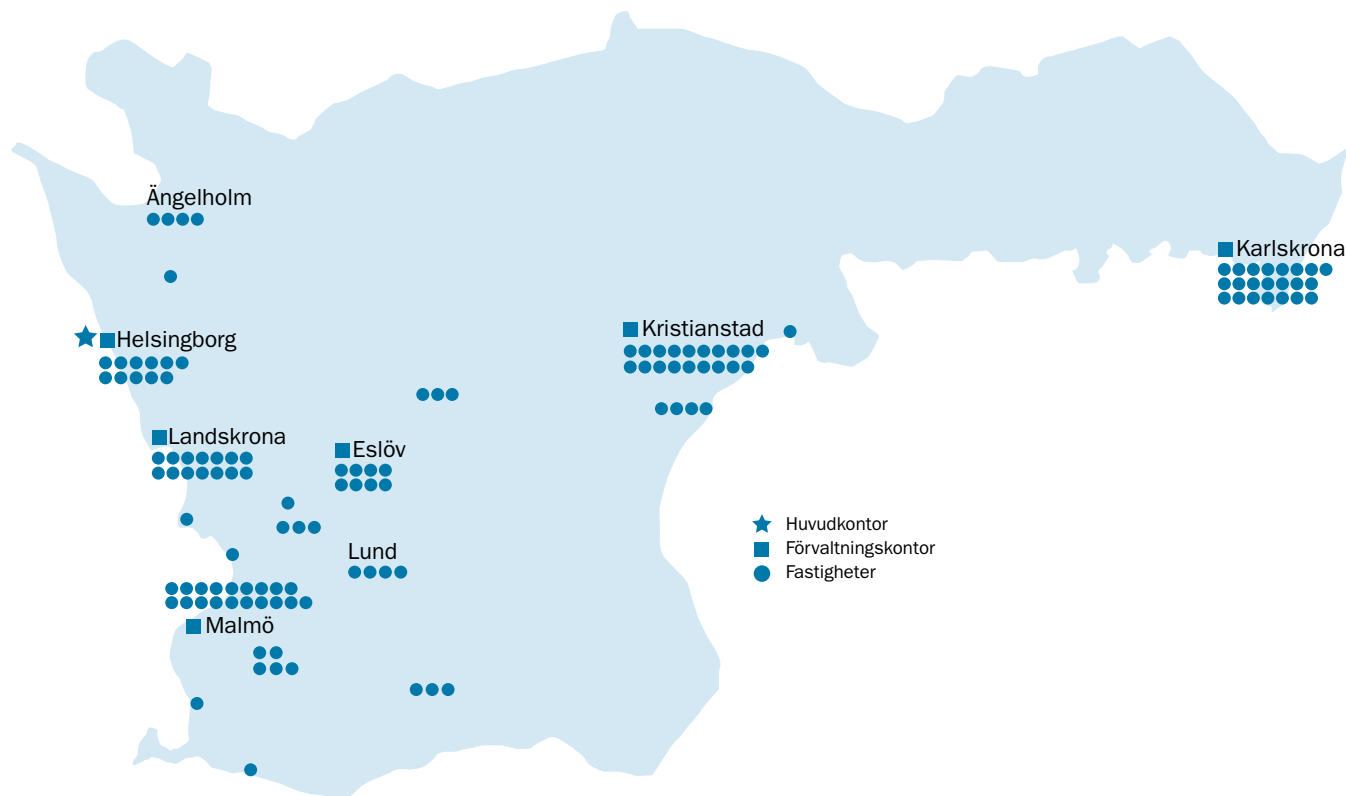
Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget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

Fastighetsbeståndet om cirka 354 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Attraktiva orter för boende och samhällsservice

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

► Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 18, för offentliggörande den 14 juli 2023.