20250602089 19

Årsredovisning

för

Brinova Invest AB

556549-0454

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brinova Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingborg 2025-05-16

Per Johansson

20250602089220

Årsredovisning

för

Brinova Invest AB

556549-0454

Räkenskapsåret

2024

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

20250602089921

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget är andelsägare i ett antal fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar
Inga investeringar har gjorts under året, likt föregående år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under räkenskapsåret har Brinova Halmstad KB, org. nr 916824-0977, likviderats.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet kommer under det kommande året främst påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet.

Sedvanliga risker och osäkerheter finns i bolaget såsom ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk samt hantering av kapital. Ytterligare information återfinns i not för finansiell riskhantering.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs av Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Koncernens moderbolags huvudkontor ligger på Stortorget 9, 252 20 i Helsingborg.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960877f66c2

20250602208922

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-9	-8	-10	-8	-8
Resultat efter finansiella poster	-2	-1	-5	-4	-4
Eget kapital	217	212	207	205	203
Balansomslutning	217	212	207	205	203
Soliditet (%)	100	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	112 032
årets vinst	4 970
	117 002
disponeras så att	
i ny räkning överföres	117 002

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelsens intäkter			
		0	**0**
Driftsnetto		**0**	**0**
Övriga externa kostnader	3	-3 040	-2 240
Bruttoresultat		**-3 040**	**-2 240**
Central administration	3, 11	-6 252	-6 252
Rörelseresultat		**-9 292**	**-8 492**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 210	7 147
		7 210	**7 147**
Resultat efter finansiella poster		**-2 082**	**-1 345**
Bokslutsdispositioner	5	7 052	6 252
Resultat före skatt		**4 970**	**4 907**
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**4 970**	**4 907**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

20250602208923

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	1	1
Uppskjuten skattefordran	9	2 012	2 012
		2 013	**2 013**
Summa anläggningstillgångar		**2 013**	**2 013**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	10		
Fordringar hos koncernföretag	11	214 989	210 018
		214 989	**210 018**
Summa omsättningstillgångar		**214 989**	**210 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**217 002**	**212 031**

20250602088924

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		112 032	107 124
Årets resultat		4 970	4 907
		117 002	**112 031**
Summa eget kapital		**217 002**	**212 031**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**217 002**	**212 031**

20250602208925

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

20250602089926

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100 000**	**107 125**	**207 125**
Årets resultat och total resultat		4 907	4 907
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100 000**	**112 032**	**212 032**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100 000**	**112 032**	**212 032**
Årets resultat och total resultat		4 970	4 970
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100 000**	**117 002**	**217 002**

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	-2 082	-1 345
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-2 082**	**-1 345**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-4 970	-4 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7 052**	**-6 252**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		7 052	6 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 052**	**6 252**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20250602208927

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960877f66c2

20250602088928

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden
Bolaget är moderbolag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln enligt 7 kap. 2§ årsredovisningslagen. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg.

Grund för rapporternas upprättande
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa IFRS Redovisningsstandarder sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.
Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar
De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2024 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2024:

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, samt tillkommande upplysningar för skulder med covenanter. Förändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapport.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats, vilka träder i kraft 2025 eller senare.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements
Tillämpning enligt IASB fr o m 1 januari 2027, standarden är ännu inte godkänd av EU.
IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden, strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om ”management-defined performance measures” (MPM:er) samt förbättrad dissaggregering och aggregering av information i de primära rapporterna och noterna.
I resultaträkningen delas intäkter och kostnader in i tre ytterligare kategorier, rörelse, investering och finansiering, samt två nya resultatrader införs, bl a rörelseresultat. Upplysningarna om MPMer ska lämnas i en samlad not.Den nya standarden kommer få en påverkan på utformningen av koncernens resultatrapport, utredning pågår i vilken omfattning. Övriga eventuella effekter har inte ännu utretts.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder
Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Bolagets valuta
Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960877f66c2

20250602089929

Redovisning av leasing som leasetagare
Bolaget tillämpar ett undantag i RFR 2 som innebär att leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt under leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Koncernbidrag
Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Andelar i koncernföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Finansiella instrument
Bolaget tillämpar undantaget att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person utan tillämpar istället i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Därmed värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolagets finansiella instrument framgår av not 10.

Redovisning och värdering
Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Bolaget är ansluten till koncernens Cash Pool-struktur varför kassa/bank är en kortfristig skuld/fordran till koncernföretag.

Kassaflödesanalys
Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960877f66c2

20250602085930

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att bolagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömningar som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning.

Not 3 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos KPMG AB har belastat moderbolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	7 210	7 147
	7 210	**7 147**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	7 052	6 252
	7 052	**6 252**

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		4 970		4 907
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 024	20,60	-1 011
Ej avdragsgilla kostnader		1 024		1 011
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

20250602089931

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1**	**1**
Utgående redovisat värde	**1**	**1**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
HB Elefanten Oskarhamn	100%	100%	1	1
				1

	Org.nr	Säte
HB Elefanten Oskarhamn	916423-3455	Helsingborg

Not 9 Uppskjuten skatt

2024-12-31

Anläggningstillgångar	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avseende underskott och fållanförlust	2 012	0	2 012
	2 012	**0**	**2 012**

2023-12-31

Anläggningstillgångar	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avseende underskott och fållanförlust	2 012	0	2 012
	2 012	**0**	**2 012**

Inga uppskjutna skatter har kvittats, och de uppskjutna skulderna beräknas ej utnyttjas eller betalas inom tolv månader.

Den uppskjutna skatten har omvärderats till 20,6% vilken är den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i bolaget är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960087f66c2

20250602085932

Not 10 Klassificering av finansiella instrument

Lånen löper med rörlig ränta. Det redovisade värdet avseende lånen bedöms motsvara verkligt värde då kreditmarginalerna på lånen inte varierar i all väsentlig utsträckning. Det redovisade värdet på kortfristiga fordringar och skulder är en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 11 Transaktioner med närstående

Brinova Fastigheter AB äger 100% av aktierna i bolaget och har därigenom ett bestämmande inflytande över bolaget. Moderföretag i den största koncern där bolaget ingår är Brinova Fastigheter AB, org.nr 556840-3918.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:
Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 100% (100%) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

	2024	**2023**
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	7 052	6 252
Cashpool	203 742	199 571
Upplupen räntefordran	4 195	4 195
	214 989	**210 018**

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 3,50% (3,55%).

Övrigt:
I separata noter finns upplysningar om
-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning.

Not 12 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 st (1 000 st) aktier med kvotvärde 100 kr (100 kr). Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

20250602208933

Not 13 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk:
Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2024 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 0 tkr (0 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Likviditetsrisk:
Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balanstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 0 tkr (0 tkr). Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Hantering av kapital:
Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 217 tkr (212 tkr).

De långsiktiga målen i koncernen är följande: belåningsgraden för fastigheterna ska maximalt uppgå till 60 procent, soliditet minst till 30 procent, räntetäckningsgrad maximalt 1,75 ggr och avkastning på eget kapital minst riskfri ränta på plus 7 procent.

Bolagets kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d396087f66c2

20250602089334

Not 14 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	7 210	4 769
Erlagd ränta	0	0
	7 210	**4 769**

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

Not 15 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 16 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Charlotta Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960087f66c2

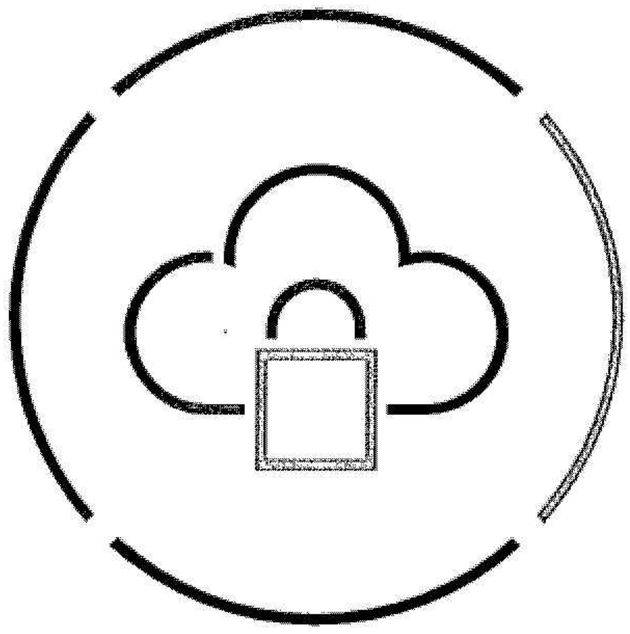
20250602208935

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960877f66c2

20250602083936

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



Document ID: 4a3b3a4-3533-476e-8710-d3960087f66c2

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

2025-05-14 07:01:00 UTC+00:00 Styrelseledamot

Charlotta Persson

BankID

SE BankID - e7b0de49-5d9a-455a-b18d-9abc73b9f994

2025-05-14 07:01:22 UTC+00:00 Styrelseledamot

Malin Ulrika Rosén

BankID

SE BankID - 98c1c8e6-85b4-47e7-8e5a-8a1ed20ec75e

2025-05-14 07:04:00 UTC+00:00 VD

PER RAGNAR JOHANSSON

BankID

SE BankID - 7c75d2c4-8285-405a-b86e-1d3edc468e57

2025-05-15 07:13:49 UTC+00:00 Auktoriserad revisor

CAMILLA IRÉNE ALM ANDERSSON

BankID

SE BankID - 6edbf620-12aa-423c-8dda-46bf7dfd3508

20250602089937

Document ID: 4a3b31a4-3533-476e-8710-d3960877f66c2

20250602088938

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Invest AB, org. nr 556549-0454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 77GWI-PCBFT-OYE96-ZHN0D-XHZ96-1XOL4

20250602085939

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brinova Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 77GWI-PCBFT-OYE96-ZHN0D-XHZ96-1XOL4

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250602089940

CAMILLA IRÉNE ALM ANDERSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: ca596532bb77d9[…]6500444474fce
IP: 83.233.xxx.xxx
2025-05-15 07:34:52 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 7GWI-PCBFT-OYE96-ZHN0D-XHZ96-1XOL4

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

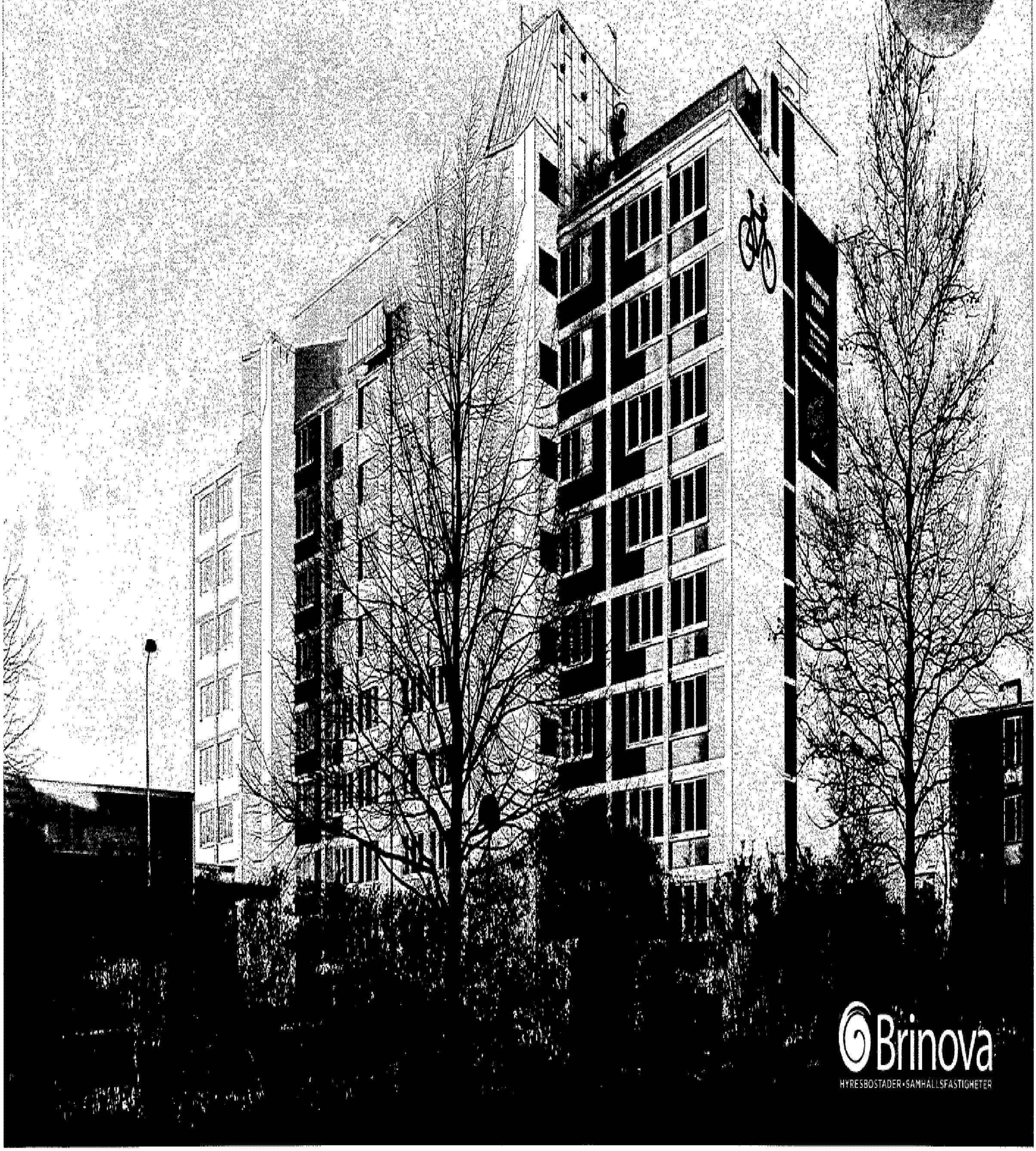
Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Samhällsviktiga och lönsamma fastigheter i södra Sverige

2024

Årsredovisning och Hållbarhetsrapport



Brinova

HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Innehållsförteckning

INLEDNING

Brinova i korthet ____ 4
Året i korthet ____ 5
VD har ordet ____ 6
Marknadsöversikt ____ 7–9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsmodell, mål och strategier ____ 11–13
Verksamheten 2024 ____ 14–17
Förvaltning ____ 18–19
Projektutveckling ____ 20
Bostadsfastigheter ____ 21
Samhällsfastigheter ____ 22
Kommersiella fastigheter ____ 23
Fastighetsvärdering ____ 24
Väsentliga händelser ____ 25–26
Räntebärande skulder ____ 27–28
Aktie och ägare ____ 29–30
Riskhantering ____ 31–36
Vinstdisposition ____ 37

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsansvar ____ 39
Ramverk för hållbarhet ____ 40–42
Den framtida miljön ____ 43–44
Engagerade medarbetare ____ 45–46
Ansvarsfull verksamhet ____ 47–48
Det trygga samhället ____ 49–51
EU:s taxonomi och CSRD ____ 52
ESG-frågor ____ 53–54
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten ____ 55

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll ____ 57
Finansiella rapporter ____ 58–63
Noter ____ 64–93
Påteckning ____ 94
Revisionsberättelse ____ 95–97

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport ____ 99–101
Styrelse och ledning ____ 102–103
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten ____ 104
Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättningar ____ 105

ÖVERSIKTER

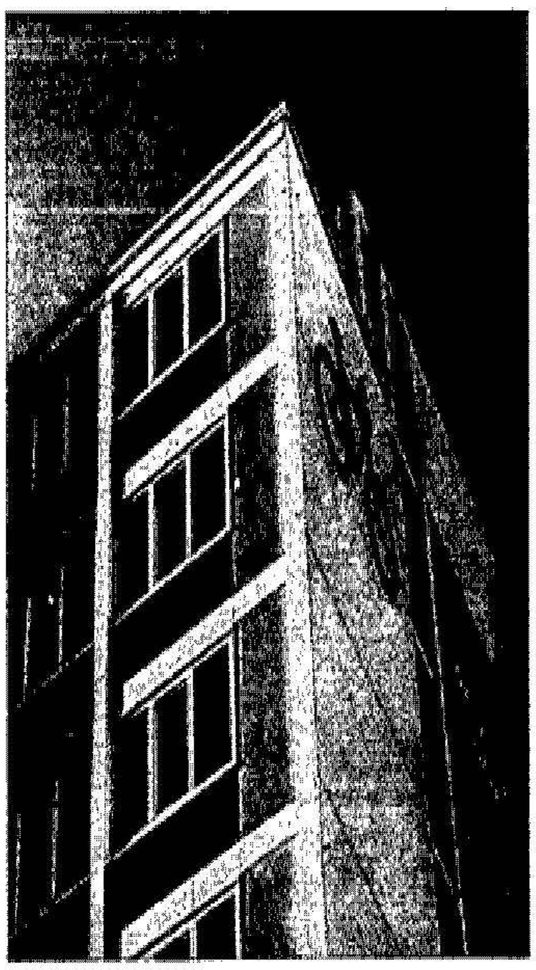
Flerårsöversikt och definitioner ____ 106–107
Härledning av nyckeltal ____ 108
Fastighetsförteckning ____ 109–110
Följ Brinova året runt ____ 111

Reviderade avsnitt.
Revisorns yttrande.

På omslaget:

Sandryggen 1.

Brinova har omvandlat den tidigare kontorsfastigheten "Skatteskrapan" till "Cykelskrapan" – ett mobilitetshus med 126 hyresrätter, varav 72 studentbostäder och 54 hyreslägenheter. Fastigheten erbjuder ett bilfritt boendekoncept med cykel- och bilpool samt generösa cykelparkerings- och serviceytor. Fastigheten är fullt uthyrd och inflyttning påbörjades under januari, 2025.



Årsstämma

Brinova Fastigheter ABs aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 7 maj 2025 klockan 15:00 på Hotell Mollberg, Stortorget 18 i Helsingborg.

Rätt att delta i stämman

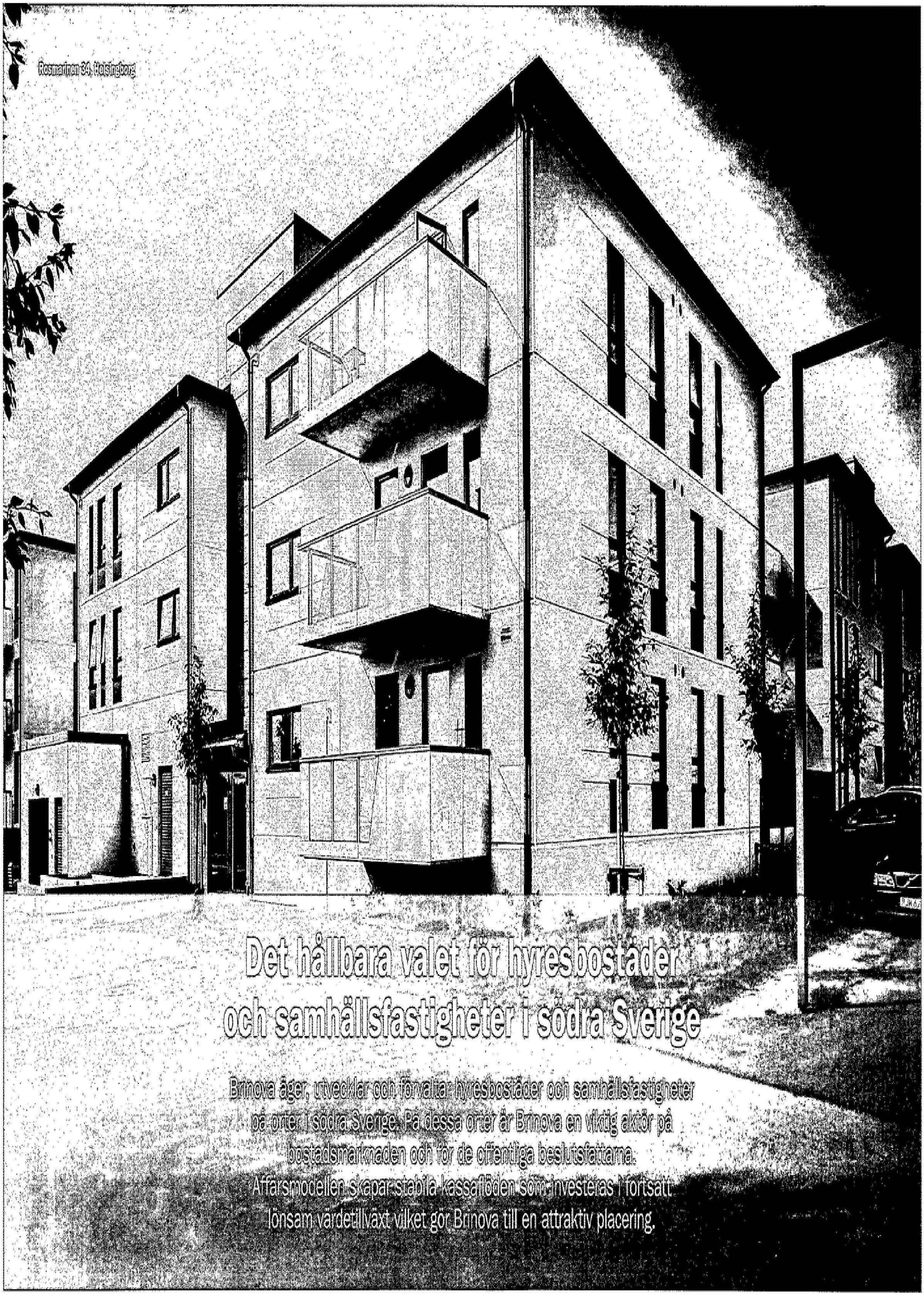
Aktieägare som vill delta i årsstämman ska vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden ABs förda aktiebok måndagen den 28 april 2025. Aktieägare kan även delta på stämman via ombud eller genom poströstning i enlighet med vad som anges i kallelsen. Anmälan till årsstämman ska göras senast onsdagen den 30 april 2025 via e-post till brinova@lindahl.se eller per post till Brinova Fastigheter AB (publ), c/o Advokatfirman Lindahl KB, Prämplatsen 4, 211 19 Malmö. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden samt antal aktier. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till Lindahl inge kopia av fullmakt, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar. Fullmakten och registreringsbeviset får inte vara äldre än ett år per dagen för stämman, dock att fullmaktens giltighetstid får vara längst fem år från utfärdandet om detta särskilt anges.

Brinova Fastigheter AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Brinova Fastigheter AB (publ) och organisationsnummer 556840-3918. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige.

Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats www.brinova.se den 26 mars 2025. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 10–37. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 56–94 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2023 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Brinovas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Brinovas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav, andra politiska åtgärder och andra faktorer.

För finansiella definitioner, se sidorna 106–107.


Rosmarinen 34, Helsingborg
Det hållbara valet för hyresbostäder
och samhällsfastigheter i södra Sverige
Brinova äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter
på orter i södra Sverige. På dessa orter är Brinova en viktig aktör på
bostadsmarknaden och för de offentliga beslutsfattarna.
Affärsmodellen skapar stabila kassaflöden som investeras i fortsatt
lönsam värdetillväxt vilket gör Brinova till en attraktiv placering.

Detta är Brinova – staden med det goda grannskapet

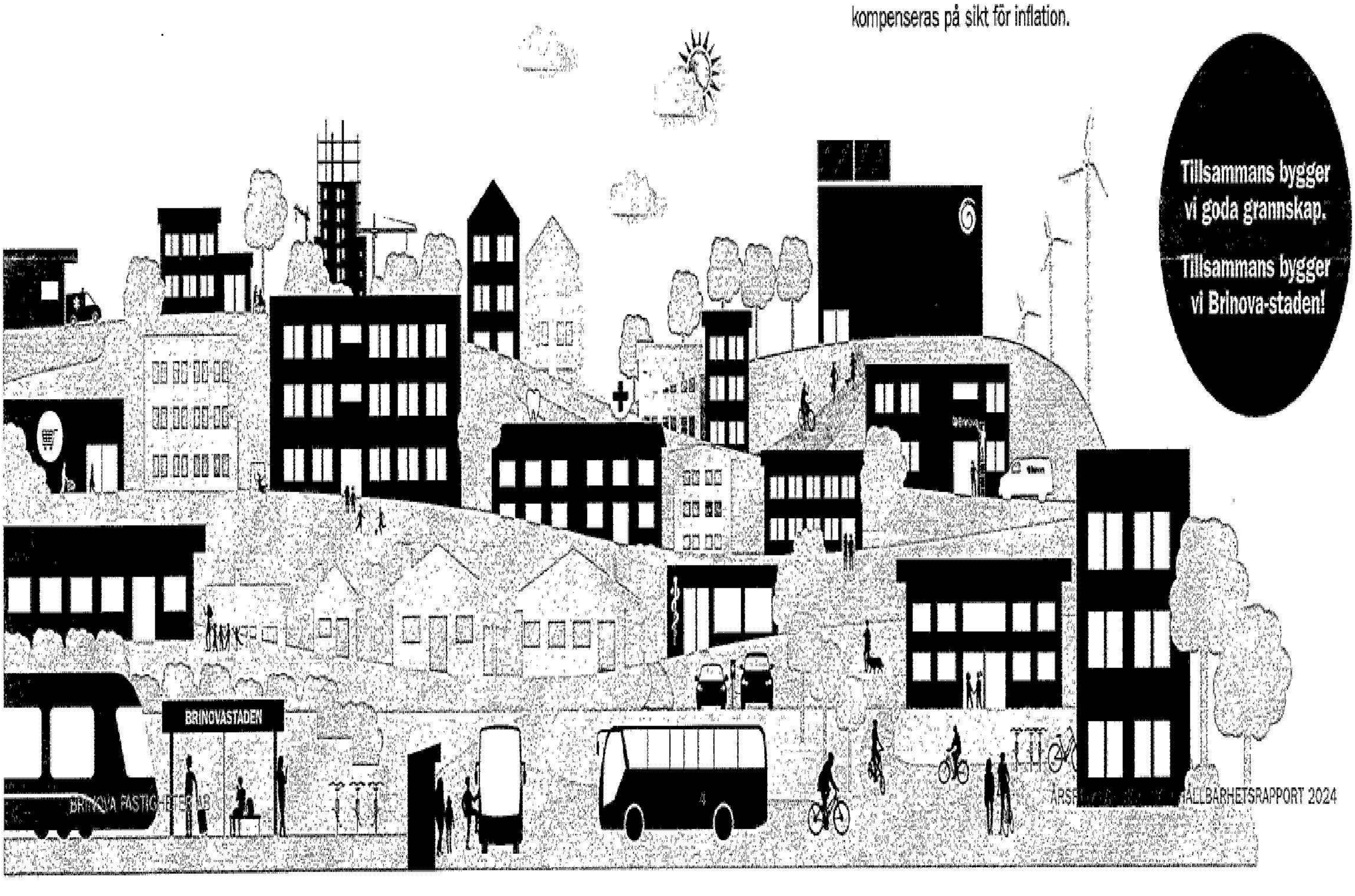
8 540	352	591	545	354	96
Fastighetsvärde, Mkr	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Uthyrningsgrad, %

Brinova är en av södra Sveriges ledande samhällsbyggare med en växande portfölj av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vi bidrar till att bygga trygga samhällen och möter upp de ökande behoven av prisvärda boenden och lämpliga samhällsfastigheter i närheten av arbetstillfällen och stadskärnor. Våra olika fastigheter samverkar för att skapa trygga kvarter, bra miljöer och goda grannskap. Som en stad i staden, Brinova-staden.

Brinova som en investering

Väl positionerat för fortsatt lönsam tillväxt kring södra Sveriges större stadskärnor

- En tydlig tillväxtstrategi baserad på lönsamhet, med en betydande del från egen projektutveckling, som historiskt utgjort en betydande del.
- En attraktiv portfölj av fastigheter med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden i tillväxtorter.
- Kvalitativ och effektiv förvaltning i egen regi som bidrar till kundnöjdhet, lönsamhet och fortsatt tillväxt.
- En stabil positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget.
- En intjäningsförmåga som kan följa kostnadsutvecklingen i omvärlden då 61 procent av hyresintäkterna är KPI-indexerade och bostadshyror kompenseras på sikt för inflation.
- En finansiering som kännetecknas av traditionell bankfinansiering och är byggd på stabila och nära relationer med ett flertal etablerade nordiska banker.
- Ett tydligt hållbarhetsfokus med ambitionen att vara en samhällsstödjande aktör.



20250602085943

Året i korthet

+6%
Hyresintäkterna ökade med 6 procent

+4%
Driftsöverskottet ökade med 4 procent

+12%
Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent

+3%
Fastighetsvärdet ökade med 3 procent

+4%
Långsiktiga substansvärdet ökade med 4 procent

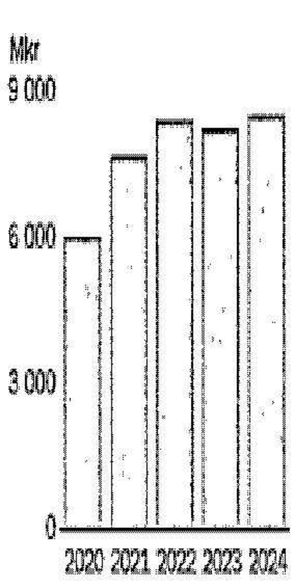
Under 2024 uppvisade Brinova en stark tillväxt. Centrala nyckeltal som hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 6 respektive 4 procent. Fastighetsportföljen, med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter, fortsätter att visa sin styrka och möter en växande efterfrågan inom dessa segment. Utsikterna för hyresbostäder är fortsatt positiva, med låga vakanser och en stark hyresutveckling som förväntas överträffa utvecklingen inom lokalsektorn.

Under 2023 var fokus på utveckling av vårt befintliga bestånd, medan 2024 präglades av tillväxt. Vi färdigställde våra stora projekt med nya bostäder i Malmö, Lund och Bromölla. Under året förvärvades också ett större äldreboende i Malmö. Året krönts av förvärvsavtalet som slöts med K-Fast Holding AB och som kommer att betydligt stärka Brinovas position som en ledande fastighetsaktör i södra Sverige och Öresundsregionen.

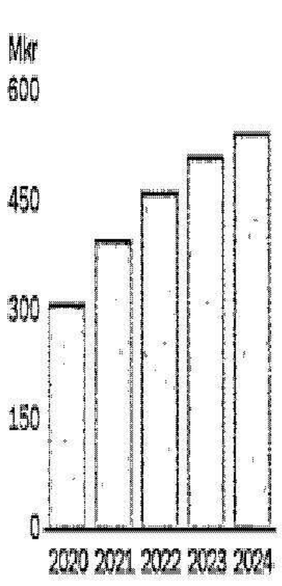
Läs mer om årets viktiga händelser på sidan 25–26.

Läs mer om Brinovas verksamhet, strategier, operativa och finansiella mål på sidorna 11–17.

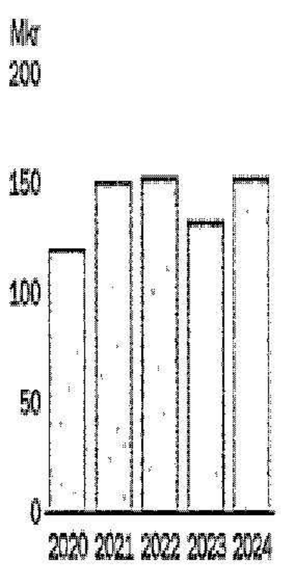
Fastighetsportföljens utveckling



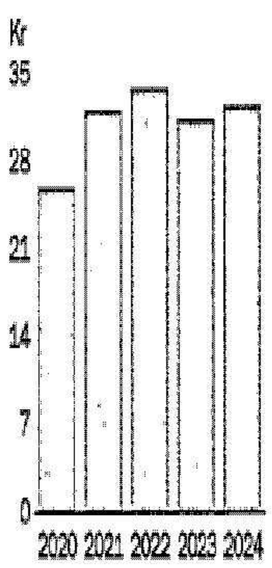
Hyresintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Långsiktigt substansvärde per aktie



Förvärvsavtal med K-Fastigheter kommer dubblera Brinovas verksamhet

Avslutningen av verksamhetsåret 2024 präglades till avgörande del av det strategiska förvärvsavtal som Brinova i december slöt med K-Fastigheter. I ett slag mer än dubbleras Brinovas verksamhet och förvärvet ger stordriftsfördelar och en stark position som långsiktigt kommer att gynna Brinovas samtliga intressenter. Brinovas verksamhet under det fjärde kvartalet fortsatte att utvecklas starkt. Samtliga nyckeltal stärktes under kvartalet och för helåret i jämförelse med samma perioder 2023.

Brinova förvärvar K-Fastigheters bestånd i Sydsverige och Danmark

I början av december ingick Brinova Fastigheter AB och K-Fast Holding AB ett avtal där Brinova förvärvar K-Fastigheters fastigheter i Skåne, Småland och Danmark med ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 miljarder. Det nya beståndet tillträds den 1 april 2025 (förvärvet beskrivs på sidan 26).

K-Fastigheter och Brinova har i hög utsträckning fastigheter på samma geografiska orter i södra Sverige, exempelvis i Helsingborg, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Malmö och Åhus. Genom det kombinerade fastighetsbeståndet kommer Brinova bli ett av södra Sveriges största fastighetsbolag med fokus på främst bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Brinova blir genom förvärvet signifikant större sett till bland annat fastighetsvärde, substansvärde, hyresintäkter, förvaltningsresultat och antal aktier.

Förvärvet har stort strategiskt värde för oss i Brinova. Det är en högklassig portfölj där 76 procent av de förvärvade fastigheterna är uppförda efter år 2015. Stordriftsfördelarna inom det nya samlade beståndet är tydliga och vi får ett starkt fokus på fastigheter som ger stabil avkastning och säkra kassaflöden. Koncentrationen av beståndet till ett antal strategiska städer i södra Sverige som har en positiv utveckling ger en stark position. Vi är samtidigt glada att få in K-Fastigheter som en kompetent ägare i Brinova och i förlängningen efter sakutdelning en bredare ägarbas.

Ökat fokus på boende, samma starka affärsmodell

Brinovas profil kommer med förvärvet att än tydligare fokusera på boende. De båda fastighetsbestånden har närmare 65 procent bostadsfastigheter. Om Brinovas stora andel äldreboende, trygghetsboenden och LSS-boenden inom segmentet samhällsfastigheter adderas, blir fokuset än tydligare.

Brinovas framgångsrika affärsmodell kommer däremot inte att förändras. Vi kommer fortsatt stå för en förstklassig lokal förvaltning med egen kunnig personal. Vi kommer fortsatt att förfina vårt bestånd och skapa tillväxt genom en egen professionell projektutveckling. Det är så vi förfinar vårt värde. Det är så vi skapar hållbar lönsamhet.

Långsiktigt, efter en genomtänkt integrering, kommer vår nya volym att ge oss en än mer kostnadseffektiv förvaltning och vi kommer att få bättre förutsättningar att utvecklas och växa.

Stark avslutning på 2024, viktiga inflyttningar

När vi summerar verksamhetsåret 2024 kan vi leverera ett starkt resultat med tydliga förbättringar jämfört med 2023. Vi förbättrar viktiga nyckeltal för både det fjärde kvartalet och året som helhet och vår tillväxt har fortsatt.

Vårt förvärv i höstas av ett äldreboende i Malmö med 72 lägenheter är nu helt integrerat.

Under fjärde kvartalet har vi också haft inflyttning i 34 lägenheter i vårt projekt i Oxie. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda och den tillhörande livsmedelsbutiken lämnades över till hyresgästen den 3 februari.

Vårt stora konverteringsprojekt i Lund, Sandryggen 1, är också fullt uthyrt. Under januari 2025 påbörjades inflyttning i 72 studentlägenheter medans de 54 hyreslägenheterna hade inflyttning i början av februari.

En för oss spännande inflyttning sker den 1 april 2025 avseende den första etappen av den bostadsfastighet i Köpenhamn som tillhör den del av K-Fastigheter förvärvet som vi tillträder samma dag.

Ett nytt verksamhetsår. Ett nytt Brinova.

Vi börjar verksamhetsåret 2025 med en rad nya förutsättningar.

Under hösten 2024 antogs vår nya affärsplan för åren 2025–2027. Med förvärvet av K-Fastigheters sydliga bestånd kommer vi att behöva justera planen och en reviderad plan kommer att antas under sommaren. Basen är dock orubbad. Med vårt fokus på hållbarhet och med våra väl definierade nyckeltal som styr hur vi arbetar.

Successivt under 2024 har förutsättningarna i vår sektor ljusnat något. Det finns också signaler på faktorer som kan komma att påverka och förbättra vår sektor. Samtidigt ger flertalet geopolitiska händelser oss anledning att vara vaksamma, flexibla och redo för olika scenarier.

En lyckosam integrering av K-Fastigheters sydliga bestånd i Brinova kommer att vara 2025 års största uppgift där synergier och effektivisering skall matchas med Brinovas starka affärsmodell.

Med en betydligt stärkt fastighetsportfölj, en kompetent organisation och en stark affärsmodell har vi alla förutsättningar att skapa långsiktigt starka värden för våra intressenter och fortsätta utvecklas och växa.

Helsingborg, 26 mars 2025

Per Johansson, VD

20250602085944

Marknadsöversikt

Räntesänkningar präglade 2024 men osäkerheten kvarstår

I Sverige inleddes räntesänkningarna i maj 2024, då styrräntan sänktes från toppnivån 4 procent till 3,75 procent. Därefter har ytterligare fyra sänkningar genomförts, vilket resulterat i en nuvarande styrränta på 2,50 procent. Trots detta har den svenska ekonomin återhämtat sig långsamt under året, även om slutet av året visade en viss styrka. För fjärde kvartalet som helhet steg BNP med 0,2 procent från föregående kvartal och med 1,1 procent jämfört med samma period 2023.

Hushållens konsumtion förblev dämpad medan arbetslösheten steg till 7,1 procent i december. Samtidigt nådde antalet konkurser en ny rekordnivå, med en ökning på 38 procent jämfört med året innan. De största konkurssiffrorna noterades inom fastighetssektorn, bilhandeln och industrin. Utsikterna för 2025 pekar på fortsatta ekonomiska utmaningar, men med räntesänkningar som kan bidra till ökad köpkraft och möjligheter för en gradvis återhämtning på arbetsmarknaden.

På global nivå sänkte flera centralbanker styrräntan. I USA gick ekonomin stark till följd av en robust arbetsmarknad och fortsatt stark hushållskonsumtion. FED genomförde den första räntesänkningen i september och sänkte sedan ytterligare två gånger innan årets slut, vilket innebar en nedgång från 5,25–5,50 procent till 4,25–4,50 procent. Samtidigt justerade ECB ner räntan till 3,0 procent. Den globala tillväxten landade på 3,4 procent, men framtiden är osäker på grund av geopolitiska spänningar och ekonomiska utmaningar. Konflikter i Ukraina och Mellanöstern bidrar till instabilitet, och Donald Trumps återval i USA kan leda till ökad protektionism och påverka världshandeln negativt.

Svensk fastighetsmarknad

Trots kvarstående osäkerheter i omvärlden visade transaktionsmarknaden tecken på återhämtning under 2024, med en total volym på 140 miljarder kronor fördelat på 342 affärer. Detta motsvarar en ökning med 35 procent jämfört med 2023, men ligger fortfarande 30 procent under genomsnittet för perioden 2015–2023. De internationella investerarna var återhållsamma och deras andel av transaktionsvolymen sjönk till 17 procent från 30 procent året innan.

Affärerna gällde i stor utsträckning fastigheter i attraktiva lägen samt objekt av hög kvalitet. Däremot genomfördes få transaktioner av byggrätter, vilket tyder på fortsatt osäkerhet kring nybyggnadsprojekt. De mest aktiva aktörerna var finansiellt starka investerare, vilket speglar en marknad där möjligheter att förvärva kvalitativa tillgångar har tagits tillvara. Framöver väntas återhämtningen fortsätta, med stöd från ett förbättrat sentiment på både bank- och obligationsmarknaderna, vilket stärker incitamenten för fastighetsinvesteringar.

Bostadssegmentet visar styrka trots utmaningar för nyproducerade bostäder

Bostadssegmentet har återigen intagit positionen som det största segmentet på transaktionsmarknaden efter en tillfällig nedgång i marknadsandelen under 2023. Bostadsaffärer uppgick till 42,8 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta innebär en ökning med tio procentenheter jämfört med föregående år. En bidragande faktor till den ökade aktiviteten på transaktionsmarknaden är att bankerna, efter en försiktig kreditgivning under 2023, visade större vilja att finansiera fastighetsköp under 2024. Detta skedde i takt med fallande lånekostnader och ökad konkurrens från obligationsmarknaden. I Skåne genomfördes 12 bostadsaffärer av totalt 97 på riksnivå, medan aktiviteten i Blekinge var mer begränsad, med endast ett fåtal transaktioner.

Bostadsfastigheter med hyresrätter har länge visat upp en stadig och betydande värdetillväxt och har historiskt genererat en hög avkastning samtidigt som de visat sig motståndskraftiga mot ekonomiska svängningar. Trots utmaningar som stigande räntor och höga byggkostnader förblir segmentet robust och bibehåller sin långsiktiga attraktionskraft.

Genom åren har fastighetsägare kunnat kompensera för inflationen genom hyresjusteringar, även om de ofta sker med viss fördröjning. Framöver förväntas hyresnivåerna inom bostadssektorn öka i en snabbare takt än inom kommersiella fastighetssektorer, för att kompensera för den tidigare höga inflationen.

Under de senaste åren har en tydlig trend blivit allt mer påtaglig – människor väljer i allt större utsträckning att flytta från stadskärnorna till mer prisvärda bostadsalternativ i mindre städer och förorter. Denna utveckling drivs av flera faktorer, däribland stigande bostadspriser och presumtionshyror i storstäderna, förändrade arbetsmönster med ökad möjlighet till distansarbete samt en strävan efter bättre livskvalitet och större boendeyta.

Denna urbanisering i omvänd riktning skapar gynnsamma förutsättningar för Brinovas fastighetsbestånd i kommuner med en stabil och positiv befolkningstillväxt, där efterfrågan på hyresbostäder förväntas förbli stark även på längre sikt. Dessa områden erbjuder inte bara mer prisvärda bostäder utan även en välfungerande infrastruk-

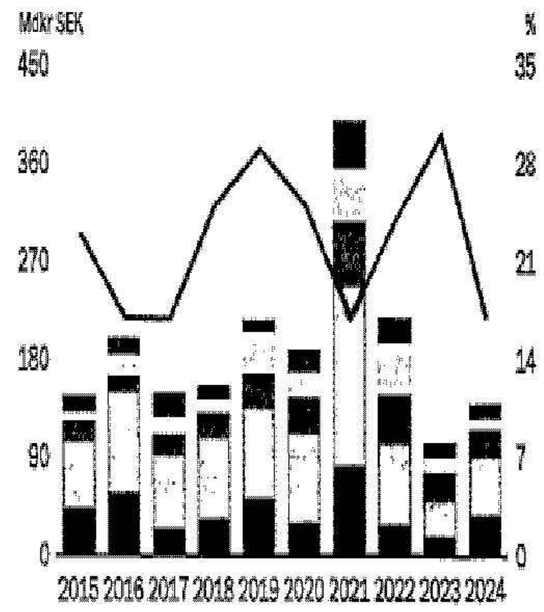
Transaktionsåret i siffror

Geografisk fördelning
- Stockholm: 45%
- Regionstäder: 28%
- Resterande delar av Sverige: 13%
- Göteborg: 10%
- Malmö: 4%

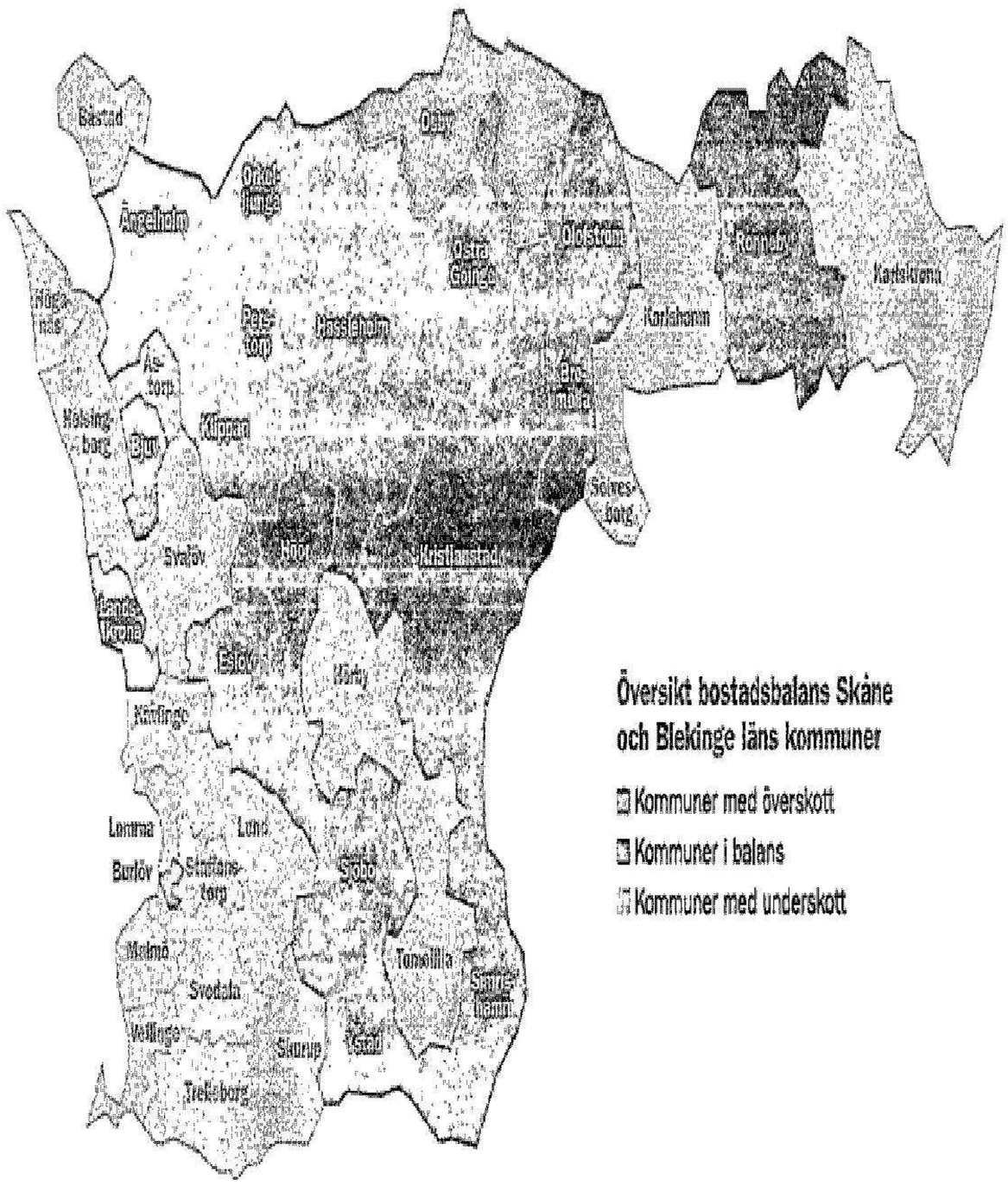
Typ av investerare
- Inhemska investerare: 83%
- Internationella investerare: 17%

Segmentfördelning
- Logistik, Lager och Industri: 18%
- Bostäder: 31%
- Kontor: 26%
- Övrigt (t.ex. hotell, mark): 10%
- Samhällsfastigheter: 7%
- Handelsfastigheter: 8%

Segmentfördelning transaktionsvolym Sverige
Transaktioner >=40 Mkr



Källa: Newsec



Översikt bostadsbalans Skåne och Blekinge läns kommuner

- Kommuner med överskott
- Kommuner i balans
- Kommuner med underskott

tur, goda kommunikationer och närhet till service och natur – faktorer som blir allt viktigare för människor som söker ett långsiktigt boendealternativ.

Sjunkande byggtakt men fortsatt bostadsbrist

Stigande byggkostnader, högre räntor och hushållens minskade köpkraft har hämmat bostadsproduktionen. Enligt Boverkets prognoser för 2024 och 2025 väntas antalet färdigställda bostäder minska kraftigt och underskrida det faktiska behovet. Samtidigt rapporterar nu 148 av Sveriges kommuner att de har bostadsbrist – en minskning med 32 kommuner jämfört med året innan.

Skåne

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2024 rapporterade 17 av Skånes 33 kommuner ett underskott på bostäder, en minskning från föregående år då 24 kommuner upplevde bostadsbrist. Osby sticker ut som en kommun med ett överskott på bostadsmarknaden.

Bland de 14 skånska kommuner där Brinova har sitt fastighetsbestånd rapporterar 11 fortsatt bostadsunderskott, medan 12 kommuner förutser ett underskott inom tre år. Samtidigt förblir befolkningstillväxten stabil i dessa kommuner, med undantag för Bjuv, Kristianstad och Lomma, där befolkningen minskat det senaste året.

Blekinge

Av de fem kommunerna i Blekinge län bedömer tre att det råder ett underskott på bostäder, däribland Karlskrona – där Brinova har sitt fastighetsbestånd. Dessa kommuner förutser även ett fortsatt underskott inom de kommande tre åren.

Karlskrona kommun identifierar flera faktorer som begränsar bostadsbyggandet i området. De främsta utmaningarna inkluderar svårigheter för både privatpersoner och byggherrar att få lån, krav på nedskrivningar, höga produktionskostnader samt intressekonflikter kopplade till allmänna eller nationella intressen enligt plan- och bygglagen. Dessutom upplevs genomförandet av detaljplaner vara utmanande i samband med andra prövningsprocesser.

Samhällsfastigheter

Efter rekordåret 2022, då samhällsfastigheter stod för 21 procent av transaktionsvolymen, minskade aktiviteten under 2023, och segmentets andel sjönk till 12 procent. År 2024 inleddes svagare, och trots en markant ökning under det sista kvartalet landade segmentet på 7 procent av den totala transaktionsvolymen för helåret. Detta motsvarar en volym om 9,6 miljarder kronor, vilket är den lägsta nivån sedan 2015. Trots denna nedgång signalerar den ökade aktiviteten mot årets slut en positiv trend, där investerare i allt högre grad återvänder till segmentet.

Transaktionsvolymen dominerades av äldreboenden, där den demografiska utvecklingen – med en växande andel äldre i befolkningen – driver efterfrågan. Behovet av fler vård- och omsorgsplatser är påtagligt, vilket gör äldreboenden till en fortsatt attraktiv investeringskategori.

Fastigheter inom vård och utbildning förblir attraktiva, då de kännetecknas av stabilitet, långsiktiga hyresgäster och har en central roll i samhällsstrukturen.

I en marknad präglad av osäkerhet blir stabil avkastning alltmer avgörande. Samhällsfastigheter utgör en robust och långsiktigt hållbar investering, understödd av starka demografiska trender, ökad aktivitet och en fortsatt hög efterfrågan på samhällskritiska fastigheter. Dessa faktorer bidrar till segmentets attraktiva framtidsutsikter och stärker dess roll som en stabil och långsiktigt hållbar investering.

Befolkningsutveckling i Sverige

Sveriges befolkning fortsätter att öka, men i en långsammare takt än tidigare. Den avmattning i befolkningstillväxt som Sverige såg under 2023 på 0,3 procent höll i sig under 2024 och i november nådde befolkningen cirka 10,59 miljoner, en ökning med 0,35 procent från året innan.

Födelseöverskottet är fortsatt historiskt lågt men ökade med 50 procent från cirka 5 700 förra året till 8 500 i november 2024. Även invandringsnettot är lågt ur ett historiskt perspektiv, trots en ökning med 37 procent från föregående år.

Enligt Statistiska centralbyråns prognoser förväntas befolkningen öka med i genomsnitt 28 000 personer per år under de kommande åren – en lägre takt än under de senaste decennierna. År 2040 beräknas Sveriges befolkning uppgå till 11 miljoner.

Samtidigt blir befolkningen allt äldre. År 2023 var mer än var femte person över 64 år, och denna andel väntas stiga till över en fjärdedel av befolkningen år 2070. Detta medför en ökad demografisk försörjningskvot, vilket innebär att färre personer i arbetsför ålder behöver försörja en växande andel äldre och yngre.

Sammanfattningsvis står Sverige inför en period av långsammare befolkningstillväxt, en åldrande befolkning och förändrade demografiska utmaningar. Dessa faktorer kommer att ha stor påverkan på samhällsplanering, arbetsmarknaden och välfärdssystemet under de kommande decennierna.

20250602085945

Skåne

Skåne län förväntas uppleva en fortsatt befolkningstillväxt under de kommande åren, om än i en något långsammare takt jämfört med tidigare perioder. Enligt Region Skånes befolkningsprognos förväntas länets befolkning öka med cirka 68 700 invånare mellan 2024 och 2033, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig ökning på 0,5 procent.

Befolkningsutvecklingen varierar dock inom länet beroende på områdesspecifika faktorer. I östra Skåne, där andelen äldre invånare är högre, förväntas antalet dödsfall överstiga antalet födslar under den kommande tioårsperioden. I kontrast förväntas Malmö och sydvästra Skåne, där en stor andel av invånarna är i barnafödande ålder, fortsätta ha ett födelseöverskott. Trots detta beräknas tillväxttakten minska i samtliga av Skånes kommuner jämfört med de senaste tio åren, till följd av lägre invandringsnivåer och en mer dämpad naturlig folkökning.

Blekinge

De senaste sex åren har invånarantalet sjunkit i Blekinge län och prognoser pekar på en fortsatt nedgång framöver, främst till följd av utflyttning och att antalet dödsfall överstiger antalet födslar. För att vända på denna utveckling satsar regionen och kommunerna på att attrahera nya invånare genom bostadsutveckling, anpassad utbildning och internationell rekrytering. Initiativ som Live in Blekinge syftar till att marknadsföra länet som en attraktiv plats att bo och arbeta i. Dessa satsningar bidrar till Blekinges utveckling, attraherar kompetens och främjar en aktiv region.

Brinovas delmarknader i sammandrag

	Folkmängd 2024[1]	Befolkningsutveckling 2019–2024[2], %
Skåne län		
Bjuv	15 968	1,94
Eslöv	34 902	2,76
Helsingborg	151 994	2,54
Kristianstad	86 376	1,13
Kävlinge	32 522	2,37
Landskrona	47 322	2,48
Lomma	24 662	-0,48
Lund	131 701	4,38
Malmö	365 618	5,05
Staffanstorp	27 272	6,47
Svedala	23 556	5,92
Trelleborg	47 193	3,25
Vellinge	37 847	3,11
Ängelholm	45 058	5,40
Skurup	17 087	5,90
Blekinge län		
Karlskrona	66 316	0,06

[1] T.o.m. 1 november 2024.

[2] Månadsvis, december 2024. Siffra inom parentes anger förändring från samma månad föregående år.

Källa: SCB, bearbetat av Newsec och Arbetsförmedlingen.

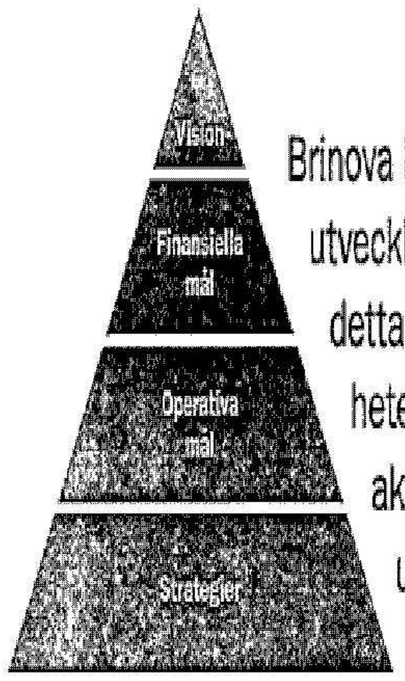
Framtidens boende är hållbart – energieffektiva flerfamiljshus med solceller minskar klimatavtrycket och skapar långsiktigt värde för både hyresgäster och fastighetsägare.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556840-3918, med säte i Helsingborg, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2024. Årsredovisningen och koncernredovisningen är i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

20250602089946

En värdeskapande affärsmodell som bygger på långsiktighet, samverkan och helhetsansvar



Brinova har en tydlig vision om att bedriva hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Genom detta skapas starka kassaflöden som kan användas för att utveckla verksamheten. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen effektiv förvaltning och projektutveckling. Den fokuserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. För att nå dessa mål har strategier utarbetats som sedan följs upp genom ett antal interna operativa mål.

Brinovas affärsplan för perioden 2022–2024 har legat till grund för det arbete som gjorts i Brinovas verksamhet. Ny affärsplan för perioden 2025–2027 är antagen, men kommer att arbetas om med hänsyn till genomfört förvärv av fastigheter från K-Fastigheter. Den kommer vara kommunicerad och förankrad hos medarbetare, styrelse och viktiga aktörer i vår marknad och med utgångspunkt i Brinovas vision, affärsidé och ramverk för hållbarhet.

Brinovas vision

Brinova har en tydlig vision om hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Den bygger på: Lönsam tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.

Affärsidén

Brinovas verksamhet präglas av tre grundbegrepp som utgör grunden för vårt sätt att arbeta och göra affärer:

Vi tror på långsiktighet

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

Vi tror på samverkan

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

Vi tror på helhetsansvar

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

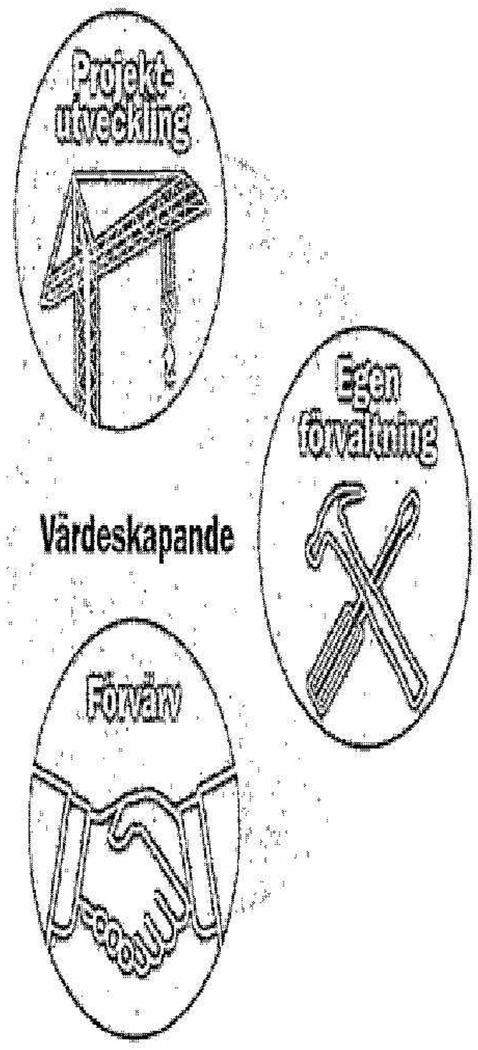
En värdeskapande modell med hyresgästen i centrum

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

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna med en snabb och tillgänglig service. Med egen närvaro ges Brinova också möjligheter att förvärva attraktiva fastigheter.

Närheten till beslutsfattarna gör att vi kan identifiera projektmöjligheter och styra våra investeringar till fastighetsutveckling där efterfrågan är stor.

En aktiv förvaltning gör det också möjligt att proaktivt underhålla och utveckla fastighetsbeståndet.



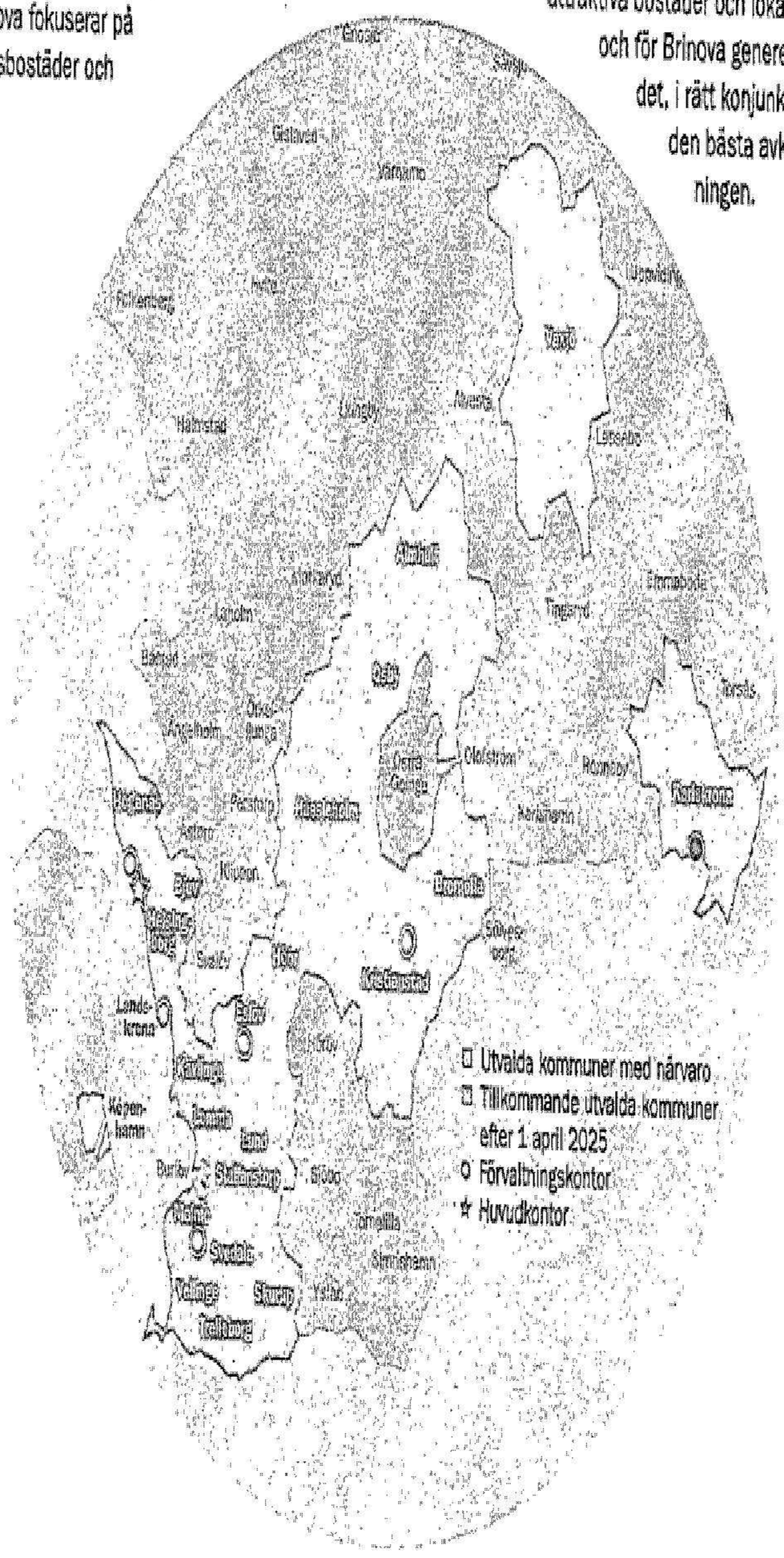
En växande fastighetsportfölj med egen projektutveckling

Brinova har vuxit med lönsamhet i fokus genom förvärv och projektutveckling.

Fastighetsportföljen har vuxit från 1,0 miljard till 8,5 miljarder på nio år. Det har genererat ett långsiktigt substansvärde om 32,90 kronor per aktie.

Vi har på balansdagen 124 fastigheter om totalt cirka 352,3 tkvm uthyrbar yta. I det ingår 2 497 hyreslägenheter som är färdiga eller som håller på att färdigställas. Brinova fokuserar på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt kompletterande fastigheter som bidrar till att öka attraktiviteten för hyresgästerna. Attraktiva hyresbostäder ger stabila intäkter från hyresgäster som prioriterar sitt boende. Anpassade samhällsfastigheter ger förutom trygga och stabila intäktsflöden också en god planeringshorisont tack vare långa hyresavtal.

När Brinova utökar sin fastighetsportfölj är en egen projektutveckling prioriterat. Det ger oss de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva bostäder och lokaler och för Brinova genererar det, i rätt konjunktur, den bästa avkastningen.



Ett ungt fastighetsbestånd skapar värde

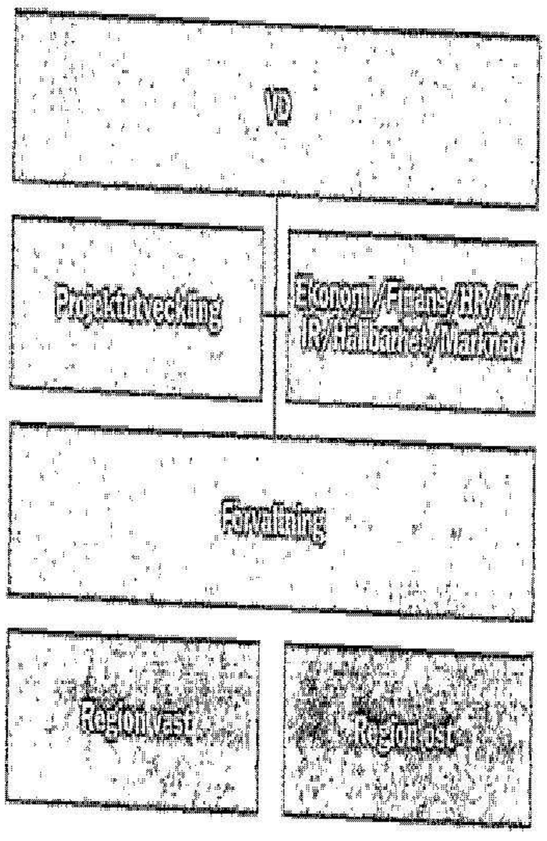
En stor del av vår historiska tillväxt har bestått av lönsam egen projektutveckling vilket innebär att en relativt stor del av vår portfölj är nyare, energieffektiva och kvalitativa byggnader. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 40 procent yngre än 10 år.

Kompetent och erfaren organisation

Vår organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära samarbetspartners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i Brinovas förvaltningsorganisation som består av två regioner där arbetet inom förvaltningsorganisationen utvecklas. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, hållbarhet, marknad, projektutveckling samt HR.

Fokus på tillväxtorter i södra Sverige

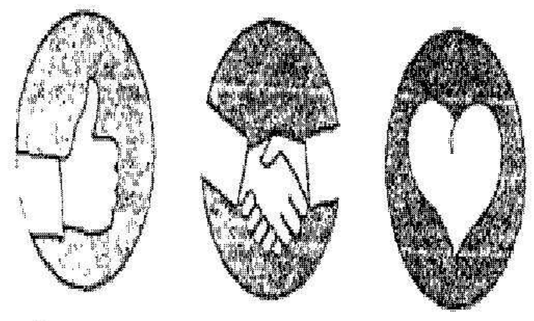
Brinova prioriterar orter i södra Sverige som ligger maximalt 30 minuters bilväg från förvaltningskontoren, har en växande befolkning samt goda kommunikationer till regionens största befolkningscentra. Orter där människor kan bo mer prisvärt i en attraktiv miljö som kan erbjuda småskalighet, natur och god samhällsservice. På de orter där vi verkar är vi en aktiv aktör.



Hållbarhet och ansvarsfull verksamhet är viktiga delar i vårt erbjudande

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

Våra tre kärnvärden kommer att genomsyra vårt sätt att jobba i allt som vi företar oss. Som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot hyresgäster, leverantörer, banker och andra aktörer visar vi att vi lever efter våra kärnvärden:



Engagerade **Pålitliga** **Ansvarstagande**

Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande.

Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel i arbetet med att söka marknadsvisningar och i samverkan med kommuner kring utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga och levande boendemiljöer.

Brinovas ramverk för hållbarhet är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål under Agenda 2030 och fokuserat på de ekonomiska, sociala och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar.

≫ Läs mer i hållbarhetsrapporten på sidorna 39–54.

20250602089 47

Brinovas finansiella mål för perioden 2022–2024

>10 Mdkr
Fastighetsvärde

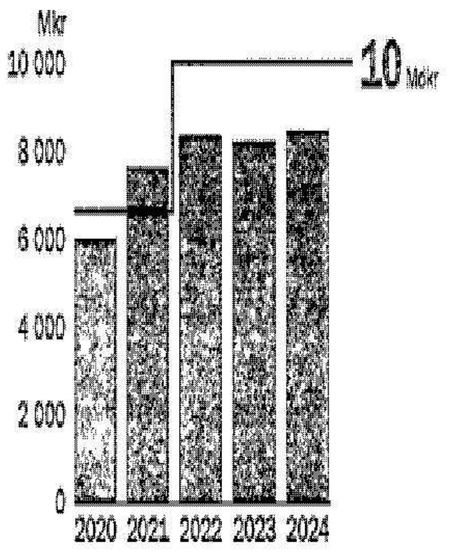
>65%
Överskottsgrad

>4,0%
Nöjd kund-index (av 5)

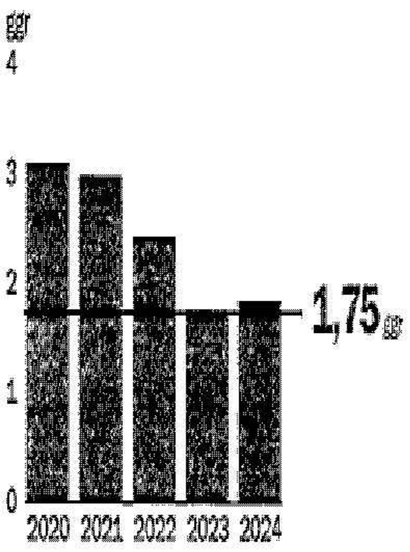
>4,5%
Nöjd medarbetare-index (av 5)

Utfall kopplat till finansiella mål 2022–2024

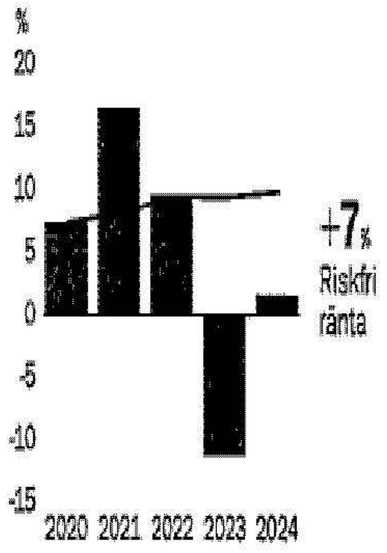
Fastighetsportföljens utveckling



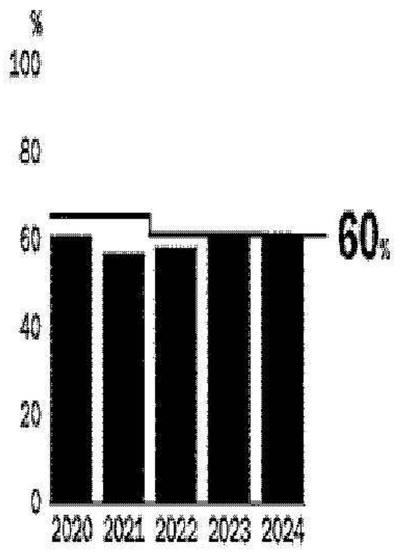
Räntetäckningsgrad



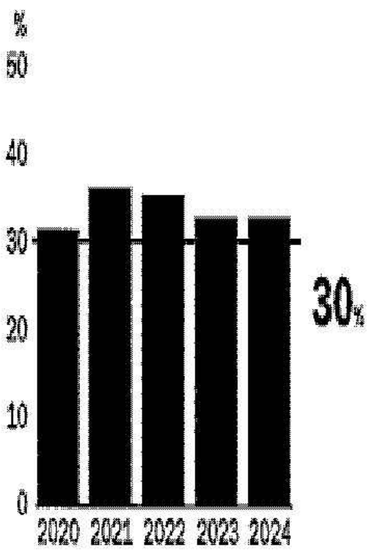
Avkastning på eget kapital



Belåningsgrad netto



Soliditet



Tydligt definierade mål i affärsplanen 2025–2027
Under hösten 2024 antogs en ny affärsplan för perioden 2025–2027.

De finansiella målen är oförändrade, förutom mål om avkastning på eget kapital som tas bort. Mål om överskottsgrad är förändrat till att överstiga 66 procent, i övrigt är operativa mål oförändrade. Ett flertal hållbarhetsmål har justerats, läs mer på sidorna 39–54.

I affärsplanen tydliggörs utdelningspolicyn med att Brinova ska över tid vara ett utdelande bolag, men kommer under de närmaste åren att prioritera tillväxt.

Med anledning av förvärvsavtalet med K-fastigheter med tillträde 1 april 2025 kommer affärsplanen att revideras och presenteras under andra halvåret 2025.

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.

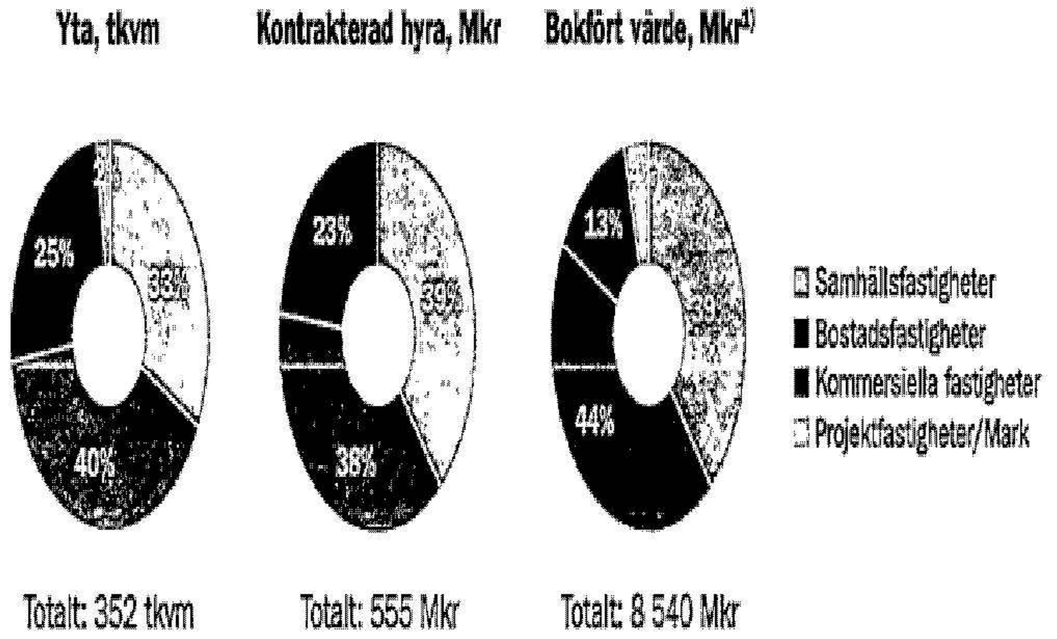
Den framtida miljön
Genom ett aktivt underhåll, energioptimeringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och effektiv energiprestanda tar vi ansvar för att minska klimatavtrycket i stort och hållbarhetsrisker för Brinova.

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare
Vi säkerställer ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod genom en utvecklande arbetsmiljö och stark företagskultur.

2024: Ekonomisk tillväxt med fortsatt positiv utveckling

Brinova hade en stark utveckling under 2024. Viktiga nyckeltal som hyresintäkter och driftsöverskott växte med 6 respektive 4 procent under året. Fastighetsportföljen, med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter, visar styrka och en ökande efterfrågan inom dessa tillgångsslag. Framöver bedöms hyresbostäder bli än mer attraktiva, med fortsatt låga vakanser och en stark hyresutveckling, som förväntas överträffa den inom lokalsektorn.

Koncernen i siffror	2024	2023	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	545,4	513,4	6
Driftsöverskott, Mkr	353,6	338,8	4
Överskottsgrad, %	64,8	66,0	
Förvaltningsresultat, Mkr	150,8	135,0	12
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,54	1,38	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	154,5	134,2	15
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-6,2	-378,8	
Värdeförändringar derivat, Mkr	-39,5	-143,2	
Periodens totalresultat, Mkr	46,0	-337,7	-114
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,47	-3,46	-114
Eget kapital per aktie, kr	29,37	28,90	2
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr	32,90	31,56	4
Fastighetsvärde, Mkr	8 539,8	8 271,2	3
Uthyrbar yta, tkvm	352,3	345,5	2
Hyresvärde, Mkr	590,9	545,9	8
Uthyrningsgrad, %	95,6	95,5	



[1] Det är den huvudsakliga användningen av fastigheten som styr vilken kategori fastighetens bokförda värde hamnar inom, därför kategoriseras fastigheter med blandad användning enbart i en av kategorierna.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

Bolagets B-aktier handlas på Mid Cap, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B). Brinova skapar avkastning för sina aktieägare genom att selektivt förvärva, aktivt förvalta och effektivt nyproducera fastigheter.

Brinovas långsiktiga finansiella mål, fastslagna av styrelsen för perioden 2025–2027:

- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

För 2024 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 1,6 procent (-11,3), soliditet på 33,1 procent (33,1) och en räntetäckningsgrad på 1,9 ggr (1,8).

Koncernen bestod per 31 december av 116 aktiebolag (117), 1 handelsbolag (1) och 0 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en fastighet som ägs av moderbolaget.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Brinovas årsredovisning på sidorna 99–103.

Moderbolag och organisation

Verksamheten i moderbolaget utgörs främst av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee från koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 69,3 Mkr (67,6). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 44,0 Mkr (-15,7).

Likvida medel uppgick till 22,0 Mkr (102,2) och det egna kapitalet uppgick till 2 140,8 Mkr (2 096,8). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Brinovas operativa organisation består av förvaltnings- och projektorganisationen.

Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Förvaltning sker med egen personal.

Koncernen har en separat funktion för projektutveckling som stöd för regionerna. På huvudkontoret finns funktioner som teknik, ekonomi, finans, IT, IR, marknad, analys, transaktion, hållbarhet och HR.

20250602089 48

Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Helsingborg. Därutöver finns förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö.

Antalet anställda vid årsskiftet uppgick till 53 (52), varav 28 män (28) och 25 kvinnor (24).

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är VD och vice VD. Dessa erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån den enskildes ansvarsområden och erfarenheter. Ersättningen består av fast lön, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning se "Förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare" på sidan 105 samt not 11 Anställda och personalkostnader i denna årsredovisning. I förslaget återfinns inga förslag på ändringar avseende ersättning till ledande befattningshavare i jämförelse med föregående år.

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 124 förvaltningsfastigheter (124) om totalt 352,3 tkvm (345,5), till ett värde av 8 539,8 Mkr (8 271,2).

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med mindre inslag av kommersiella fastigheter.

Det totala hyresvärdet uppgick till 590,9 Mkr (545,9) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 554,6 Mkr (511,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,6 procent (95,5).

Läs mer på sidan 108.

Hyresintäkter

Hyresintäkter samt serviceintäkter för verksamhetsåret 2024 uppgick till 545,4 Mkr (513,4). Det innebär jämfört med 2023 en ökning med 32,0 Mkr (49,6), eller 6,2 procent (10,7). Ökningen är primärt en effekt av nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt.

Kontraktsstruktur

Kontrakt skrivs för bostäder med tre månaders uppsägningstid. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, vilket idag innebär i princip noll vakanser. För samhällsfastigheter skrivs avtal på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal kopplade till KPI. För kommersiella ytor regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig tre till fem år. På balansdagen uppgick vakanserna för kommersiella fastigheter till 10,8 procent (17,5). I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett bundna till indexavtal kopplade till KPI, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

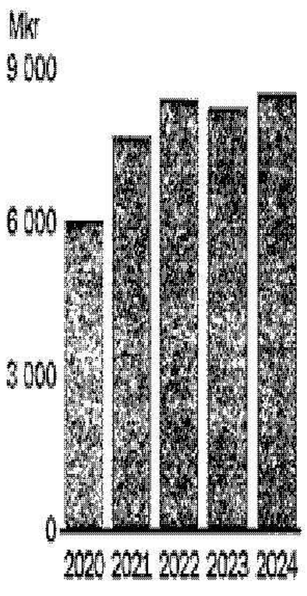
Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet för året uppgick till 353,6 Mkr (338,8) vilket ger en överskottsgrad om 64,8 procent (66,0). Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 193,9 Mkr (182,7). Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

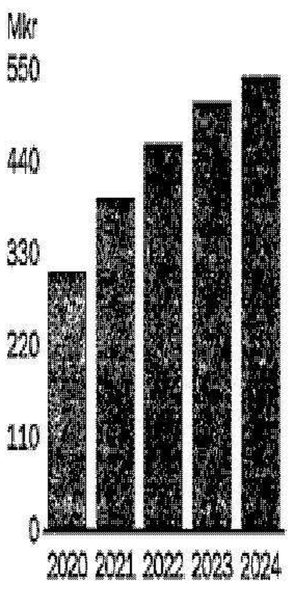
Andel av kontrakterad årshyra – 10 största hyresgästerna

	Mkr
Karlskrona Kommun	24,9
Region Skåne	24,4
Sparbanken Skåne AB	22,2
Landskrona Stad	21,7
Malmö Stad	21,6
Eslövs Kommun	16,5
Försäkringskassan	11,7
Attendo Sverige AB	10,0
Bromölla Kommun	9,0
Forenade Care AB	8,7
	170,7

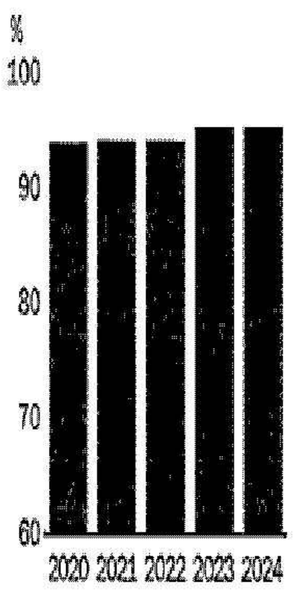
Fastighetsbeståndets utveckling



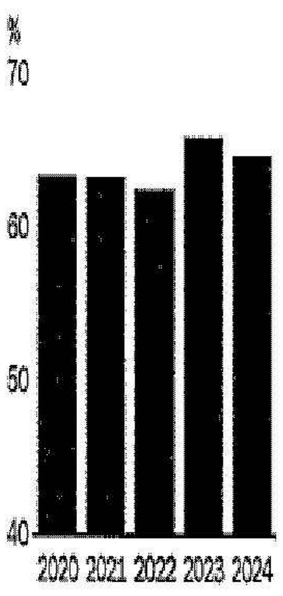
Hyresintäkter



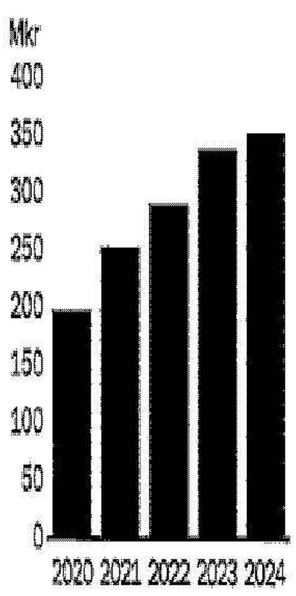
Uthyrningsgrad



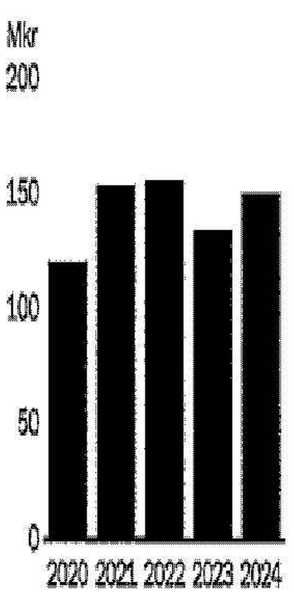
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 150,8 Mkr (135,0). Jämfört med 2023 ökade förvaltningsresultatet med 12 procent.

De finansiella kostnaderna om 178,4 Mkr (180,2) har minskat som en följd av en minskad underliggande basränta. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswappar som tecknats.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 46,0 Mkr (-337,7). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till -2,1 Mkr (-380,2). Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till -4,1 Mkr (1,4).

I totalresultatet ingick också värdeförändringar på derivat med -39,5 Mkr (-143,2) samt realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar med -10,1 Mkr (0).

Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll, däremot påverkas kassaflödet löpande av den ränta som betalas eller erhålls.

Fastighetsbeståndets utveckling

Försäljningar

Under det första kvartalet fränträdde Brinova fastigheten Yran 3 i Malmö. Fastigheten såldes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 4,4 Mkr.

Under det fjärde kvartalet fränträdde Brinova fastigheten Sandryggen 4 i Lund. Fastigheten såldes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 36,0 Mkr.

Förvärv

Under det tredje kvartalet tillträdde Brinova fastigheten Ögonstenen 2 i Malmö. Fastigheten förvärvades i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 115,0 Mkr.

Under det fjärde kvartalet tecknade Brinova avtal om förvärv av fastigheter från K-fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Fastigheterna förvärvas i bolagsform och tillträdet sker den 1 april 2025.

» Läs mer om Brinovas förvärv på sidan 25–26.

Investeringar

Under 2024 har investeringar i befintliga fastigheter och projekt skett med 200,4 Mkr jämfört med 279,9 Mkr samma period 2023, varav större delen avser investeringar i fastigheten Sandryggen 1 i Lund där kommersiella ytor konverteras till 126 hyresbostäder, fastigheten Oxievång 7 i Malmö där en ny fastighet uppförs med 34 hyresbostäder och livsmedelsbutik samt fastigheten Lugnet 9 i Bromölla där ett före detta äldreboende konverterats till 23 trygghetsboenden.

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 271,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	113,0
Fastighetsförsäljningar	-42,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	200,4
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-2,1
Summa	**8 539,8**

Lokal förvaltning

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

20250602208949

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2024 uppgick till -2,1 Mkr (-380,2). Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader, samt eventuellt nedskrivningsbehov. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas redovisningsprinciper samt not 15 Förvaltningsfastigheter.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär där fokus ligger på det trygga samhället, en lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön och effektiv förvaltning med engagerade medarbetare.

Se ytterligare beskrivningar i hållbarhetsrapporten på sidorna 39–54.

Förväntad framtida utveckling

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. 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 vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

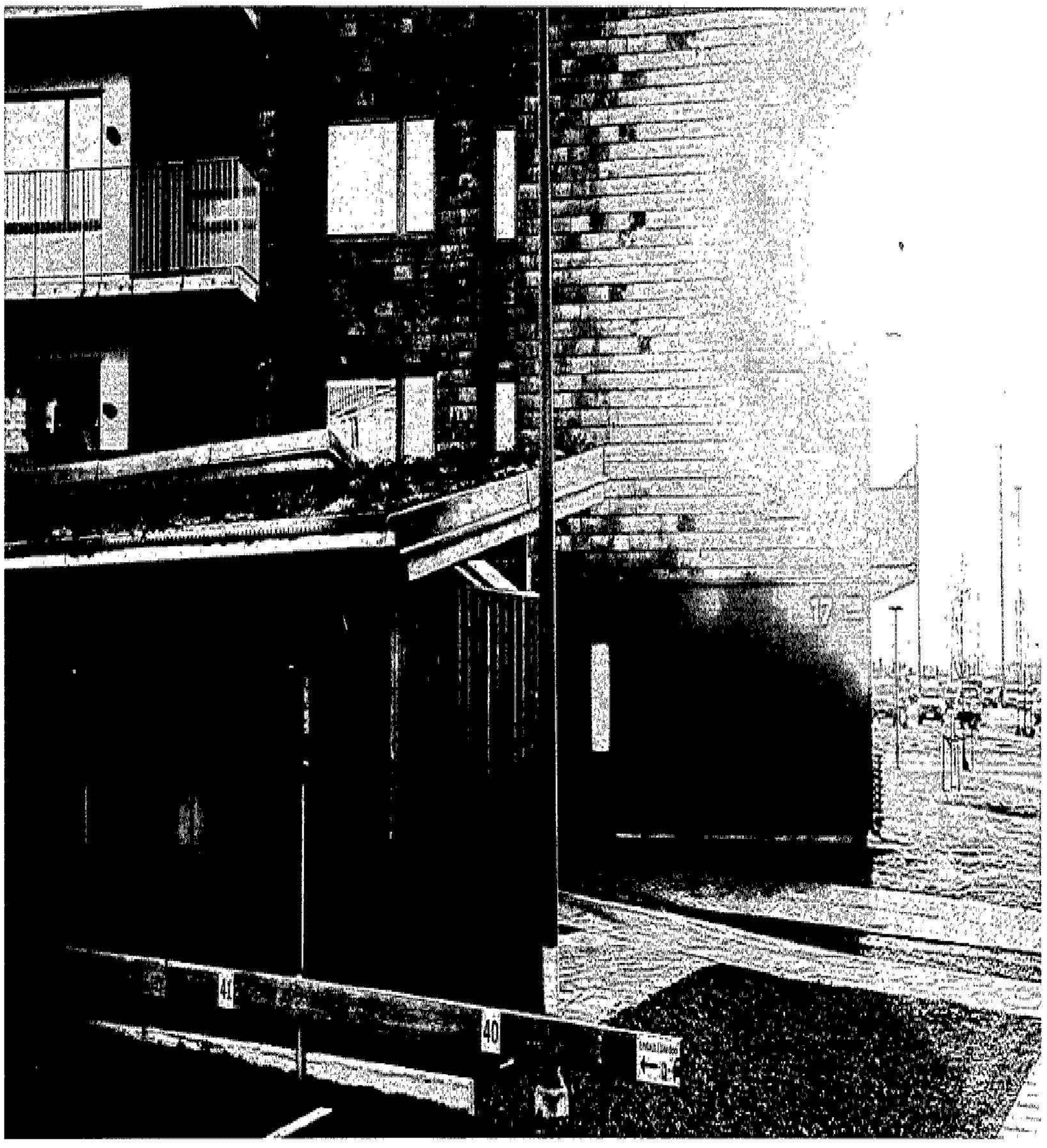
Närstående

Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om cirka 1,1 Mkr. Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett med olika motparter till mindre belopp och summerar för året till 1,2 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Under fjärde kvartalet har Brinova fränträtt en byggrätt i Lund till K-Fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 36 Mkr.

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

Se även not 11 Anställda och personalkostnader för ersättning till styrelse samt not 33 Upplysning om transaktioner med närstående.



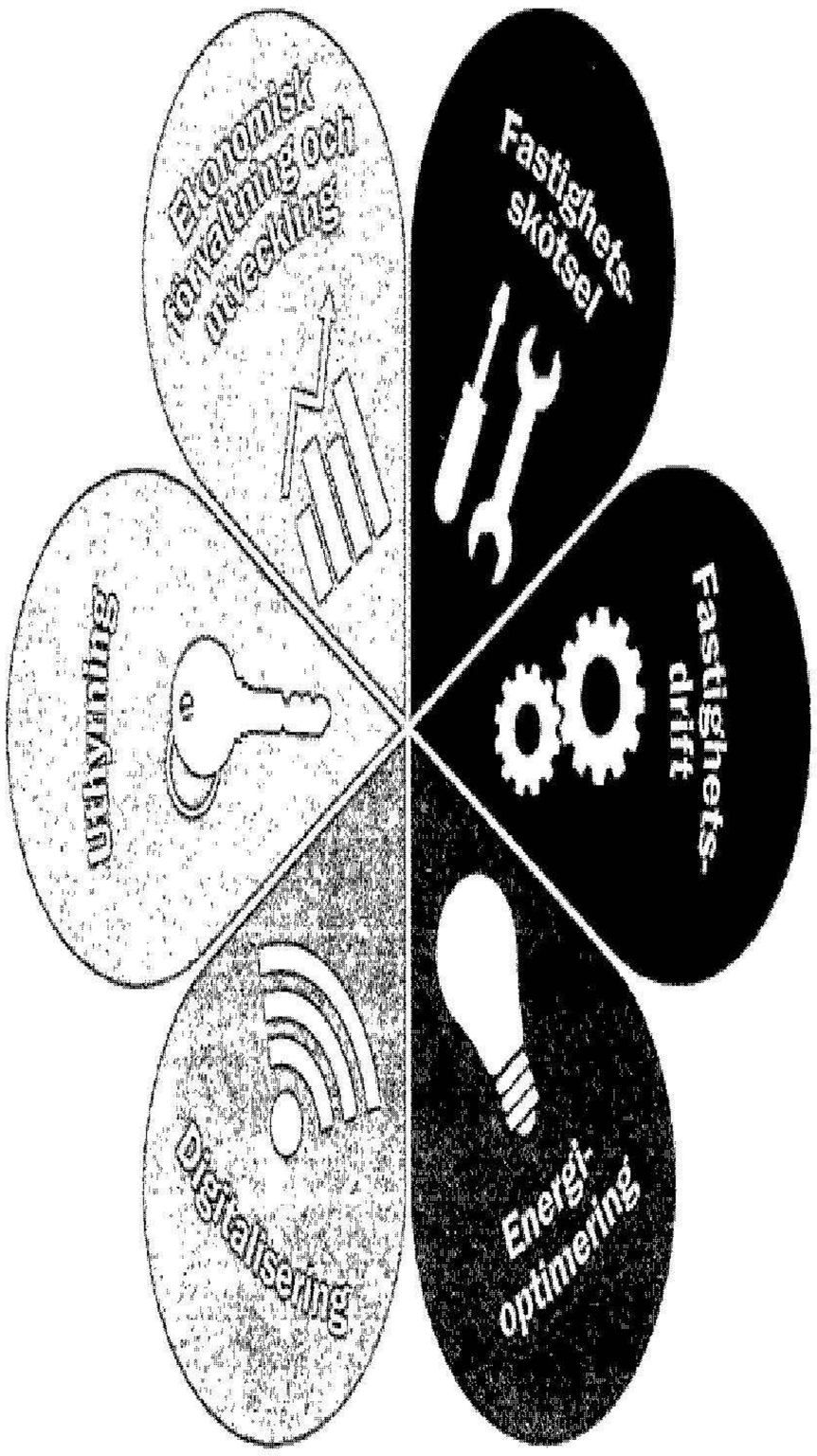
Hållbart boende i Hammar

Fastigheten Hammar 9:198 i Kristianstad, uppförd 2019, erbjuder moderna hyreslägenheter med hög standard i den attraktiva stadsdelen Hammar. Utöver ljusa bostäder och digitala låssystem präglas fastigheten av hållbara lösningar som solceller, elbilsladdare och gröna sedumtak, i en tilltalande utemiljö.

En värdeskapande förvaltningsmodell

Brinovas fastighetsportfölj innehåller för närvarande 2 497 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 117 000 kvadratmeter samhällsfastigheter. Vi strävar efter att förstärka och utveckla de fastighetsområden vi bygger upp på utvalda orter för att skapa synergier och attraktivitet. En aktiv förvaltning med egna medarbetare är därför en viktig del av Brinovas affärsmodell.

Det är så vi säkerställer vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.



Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, digitalisering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och utveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö, kan vi snabbt vara på plats. Förvaltningskontoren finns på maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter. Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattares behov ger ett bättre underlag för förvärv, projektutveckling, förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen. Synergier i fastigheter som förtätas och förvärv som adderas på orter vi är etablerade i, driver vår lönsamhet.

Brinova är en viktig aktör i samhället

Som en aktiv samhällsaktör har Brinova goda kunskaper om de demografiska förutsättningarna som kommuner har att hantera idag och i framtiden. Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för samtliga målgrupper, trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning och andra ändamålsenliga samhällsfastigheter.

Brinova 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.

Vi har alltid hyresgästen i centrum

Den egna och närvarande förvaltningen gör att Brinova kan underlätta för hyresgästerna genom att snabbt vara på plats för att avhjälpa brister och svara på frågor för att öka hyresgästernas trivsel.

Brinovas egna projektutveckling ger bolaget de bästa möjligheterna att leverera attraktiva lösningar för hyresgästerna.

Utöver kontinuerlig dialog med våra hyresgäster följer och mäter Brinova noggrant vad hyresgästerna tycker om sina bostäder och lokaler samt inte minst om Brinova som hyresvärd.

Under 2024 genomfördes Brinovas NKI (Nöjd Kund Index)-undersökning för våra hyresbostäder som glädjande visade ett fortsatt högt betyg. Brinova uppnådde ett resultat om 4,1 på en femgradig skala.

2023 genomfördes NKI-undersökning specifikt avseende Brinovas offentliga/kommersiella lokaler. Även här visade siffrorna på en hög kundnöjdhet från hyresgästerna med ett resultat på 3,9 av en femgradig skala. Mätningen avsåg bland annat hur nöjda hyresgästerna är med lokalerna, vår fastighetsskötsel och kontakten oss emellan.

De två undersökningarna genomförs omväxlande vartannat år. För affärsplanen 2025–2027 har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 4,0 på en femgradig skala och Nöjd medarbetarindex ska överstiga 4,5 på en femgradig skala.

Vi arbetar för trygga och attraktiva kvarter

Brinova arbetar med en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring våra fastigheter och öka attraktiviteten för både det egna fastighetsbeståndet och samhället i stort. Satsningar på en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna är ett stående inslag i förvaltningsarbetet.

Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet.

Ett aktivt samarbete med lokala föreningar är exempel på ytterligare initiativ.

Proaktivt underhåll för attraktivitet och lönsam-

20250602089S0

het och Brinovas egna aktiva förvaltning ger också möjligheter för en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet. Den ligger till grund för en långsiktig plan för kontinuerligt underhåll. Det ger lägre kostnader och nöjda hyresgäster som i sin tur ger höjda bruksvärden och hyror. Tillsammans med omedelbara åtgärder på uppkomna skador och problem påverkar det driftnettot liksom fastighetsvärdet positivt. Här utgör modulerna i vårt digitaliserade fastighetssystem kring underhåll och besiktning en ytterligare effektivisering.

Andel av kontraktsenlig årshyra – tio största hyresgästerna

	%	Mkr
Karlskrona Kommun	4	24,9
Region Skåne	4	24,4
Sparbanken Skåne AB	4	22,2
Landskrona Stad	4	21,7
Malmö Stad	4	21,6
Eslövs Kommun	3	16,5
Försäkringskassan	2	11,7
Attendo Sverige AB	2	10,0
Bromölla Kommun	2	9,0
Forenade Care AB	2	8,7
	31	**170,7**

Ökad kontroll och service genom smart digitalisering

Brinova har de senaste åren infört och implementerat ett digitaliserat gemensamt fastighetssystem med en rad moduler. Felanmälan, teknisk förvaltning med digitala arbetsordrar, delar av underhållsarbetet, systematiskt brandskydd och ronderingar som ger bättre kontroll. Ekonomisk förvaltning, med en modul som säkerställer att intäkter och kostnader matchas är ett annat exempel. Ett ytterligare exempel är att besiktningsarbetet vid hyresgästbyten är digitaliserat. För en ökad service till hyresgästerna utvecklas kontinuerligt Brinovas mobil-app som förenklar för hyresgästen kring felanmälningar, lägenhetssök och blanketter för till exempel autogiro. Appen tillåter också Brinova att med hjälp av push-notiser informera hyresgäster om viktiga aktiviteter, vilket underlättat och skapat säkra rutiner.

Värdeskapande åtgärder inom energieffektivitet och solceller

En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftnettot positivt och reducerar miljöbelastningen.

Brinova bygger över tid värde genom energibesparande åtgärder. Vi ligger i framkant och besitter en betydande kompetens. Under 2024 adderade vi solceller på alla nya projekt och på vissa fastigheter i det befintliga beståndet med en kommande kapacitet om cirka 260 000 kWh. I Brinovas fastighetsbestånd finns totalt sett installerade solceller med en kapacitet om cirka 1 238 000 kWh. Vi håller en hög takt på dessa investeringar med ambitionen att på sikt bli självförsörjande avseende fastighetsel.

En stark förvaltningsorganisation med en central energisamordnare arbetar med att öka tempot väsentligt för att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller.

Ett viktigt pågående projekt är att koppla upp Brinovas värme- och ventilationsanläggningar. Det sparar mycket tid och pengar när förvaltningsorganisationen kan driftoptimera anläggningarna på distans, tidigt kan få larm om avvikelser och se anläggningarnas status i realtid.

Läs mer om Brinovas hållbarhetsarbete på sidorna 39–54.

Effektiv energistyrning för en hållbar framtid
Brinovas energistrateg Ulf Alexandersson driver arbetet med att minska energiförbrukningen och öka produktionen av egen solenergi. Ett viktigt steg är att koppla upp värme- och ventilationsanläggningar, vilket möjliggör optimering i realtid och effektivare drift.

Effektiv projektutveckling för fortsatt lönsam tillväxt

Prioriterat för tillväxten är fortsatt egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners och är det, i rätt konjunktur, lönsammaste sättet för Brinova att växa. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.

Byggrätter säkrar framtida tillväxt[1)]

Egenägda byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner är en lönsam och snabb väg till att skapa tillväxt.

Brinova hade vid årsskiftet, utöver nedan redovisade pågående projekt, pågående projektutveckling där detaljplanarbete är klart medan bygglovsprocess samt upphandling återstår om cirka 13 000 kvm BTA primärt belägna i Eslöv, Karlskrona, Kristianstad och Landskrona. För dessa finns det konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående.

Dessutom pågår ett antal planprocesser om cirka 24 000 kvm BTA. För att löpande kunna utveckla och utöka verksamheten pågår också ständiga processer för att på ett attraktivt sätt kunna förtäta våra befintliga fastigheter.

[1)] Information om projektportföljen inkluderar såväl interna som externa bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Hållbara samarbeten som stärker affären

Brinova har de senaste åren färdigställt hyresbostäder inom Brinovas befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämjö i Karlskrona kommun samt centralt i Kristianstad.

Brinova har under året färdigställt tre större projekt, se tabell över färdigställda projekt 2024 till höger samt beskrivning nedan.

Brinova har höga kvalitetskrav från start och med våra kravspecifikationer och hållbarhetsperspektiv kan anpassade bostäder med rätt kvalitet till rätt hyra säkerställas.

Färdigställda projekt 2024

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Trygghetsboende
Oxievång 7	Malmö	2 163	34	Bostäder
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder
Summa		**3 730**	**64**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Oxievång 7	Malmö	862	-	Livsmedelsbutik	Q1-2025
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q1-2025
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder	Q2-2025
Summa		**5 190**	**130**		

1. Färdigställt projekt 2024
Billesholms Gård 9:467, Bjuv
Sju hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om 517 kvm, har färdigställts.

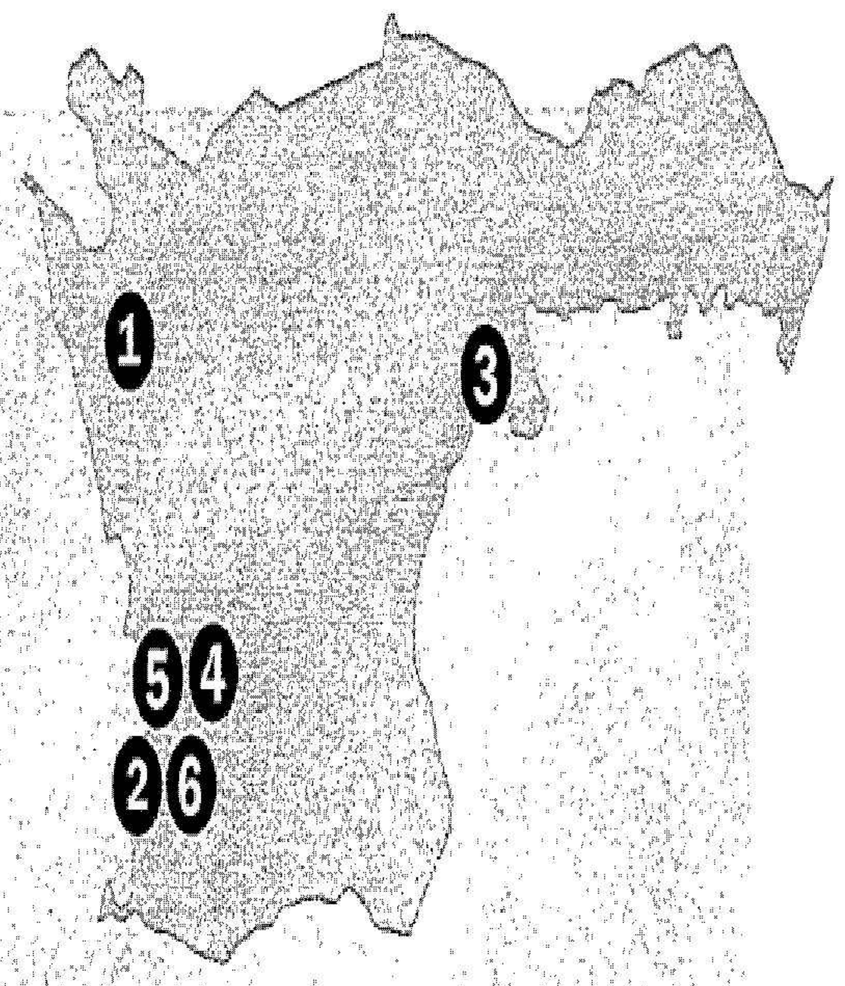
2. Färdigställt projekt 2024
Oxievång 7, Malmö
34 hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 2 163 kvm, har färdigställts.

3. Färdigställt projekt 2024
Lugnet 9, Bromölla
Konvertering av äldreboende till 23 trygghetsboenden med uthyrningsbar yta om 1 050 kvm, har färdigställts.

4. Pågående projektutveckling
Sandryggen 1, Lund
Konvertering av kommersiell yta om 4 030 kvm till 126 hyresbostäder. Beräknas färdigställas första kvartalet 2025.

5. Pågående projektutveckling
Bjärred 30:16, Lomma
Konvertering av kommersiell yta om 298 kvm till fyra hyresbostäder. Beräknas färdigställas andra kvartalet 2025.

6. Pågående projektutveckling
Oxievång 7, Malmö
Slutförandet av en livsmedelsbutik med uthyrningsbar yta om 862 kvm. Beräknas färdigställas första kvartalet 2025.



20250602089S1

Bostadsfastigheter

38% **Bostadsfastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra**

Med cirka 143 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 38 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 40 procent yngre än 10 år.

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

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

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

Aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material och solcellsanläggningar, laddstolpar i anslutning till våra fastigheter, en ökad digitalisering med trygg kommunikation via vår hyresgäst-app, trygg porttelefoni och digitala lås.

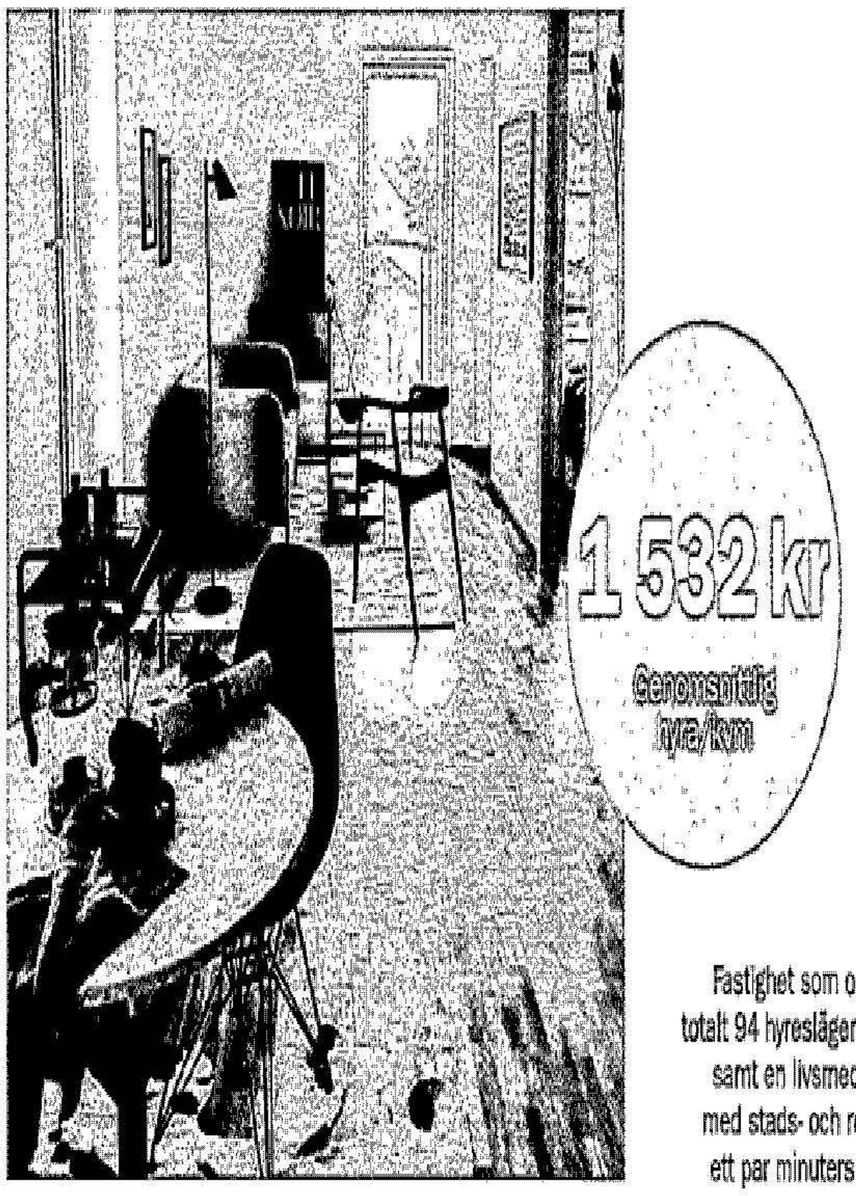
Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 532 kr/kvm efter den årliga uppräkningen som i genomsnitt blev 5,0 procent i 2024 års hyresförhandling. Förhandlingen för 2025 pekar på en hyresökning runt 4,5–5,0 procent.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för samtliga målgrupper såväl som trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning. Vi arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

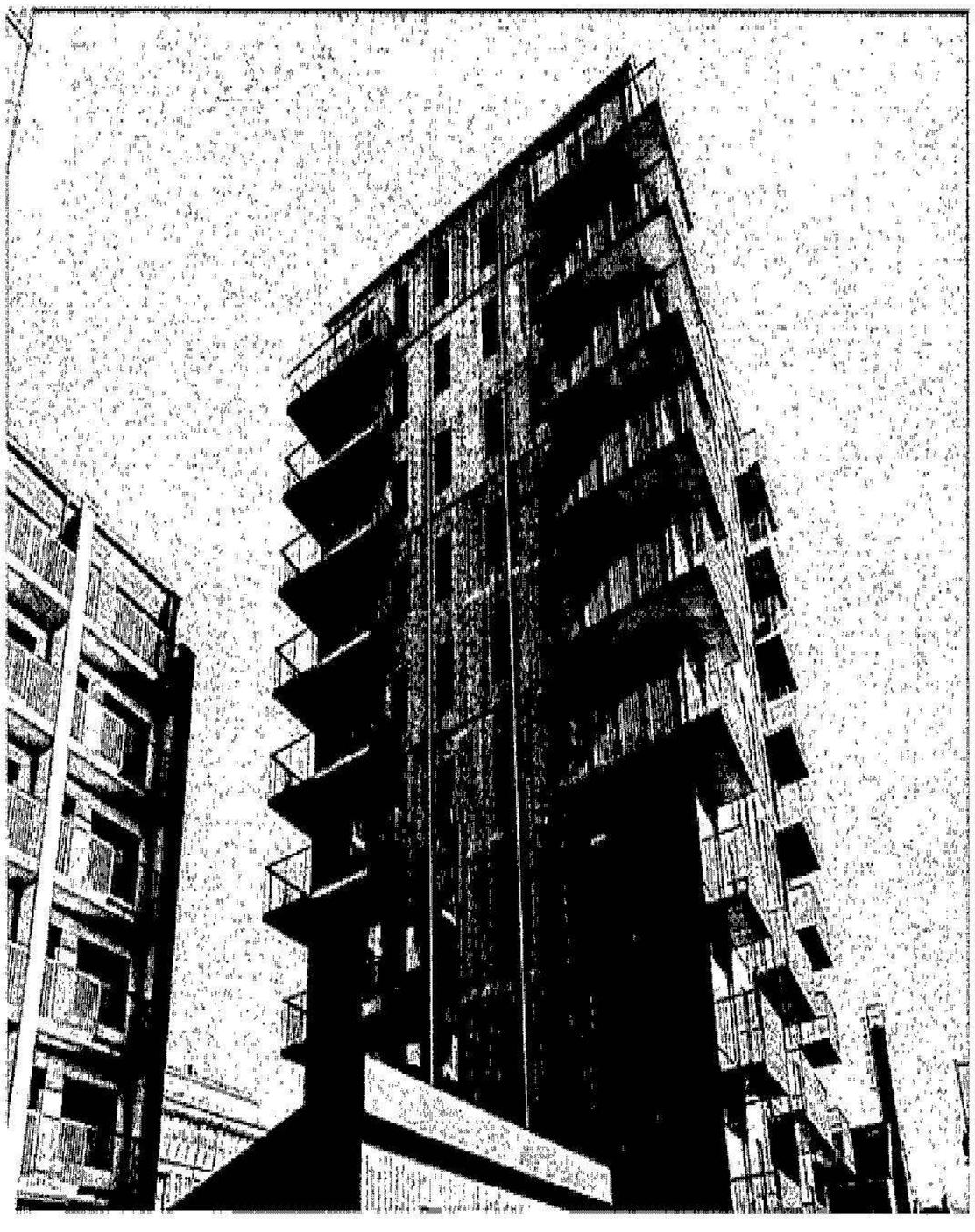
Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för livets alla skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde/kvm
1 rok	9	1 675
2 rok	79	1 645
3 rok	90	1 502
4 rok	27	1 374
5 rok	3	1 185
6 rok	1	884
Blockförhyrning	9	1 651
Summa	**218**	**1 532**



Bajonetten 3, Kristianstad
Fastighet som omfattar tre huskroppar med totalt 94 hyreslägenheter i varierande storlekar samt en livsmedelsbutik. Centrumnära läge med stads- och regionbuss strax utanför och ett par minuters gångavstånd till tågstation.



Samhällsfastigheter

39% Samhällsfastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 117 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Andelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 39 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 7,2 år.

Efterfrågan för kvalitativa och anpassade samhällsfastigheter är fortsatt god med stora framtida behov.

En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att vi på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling med rätt lokaler för olika offentliga behov.

Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på. Vi kan bygga långsiktiga relationer och synergier på våra orter.

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Vård	36	65	1 823	30
Särskilt boende	32	65	2 055	30
Utbildning/barnomsorg	25	49	1 943	23
Anpassad samhällsservice	16	24	1 447	11
Friskvård	8	12	1 454	6
Summa	**117**	**215**	**1 834**	**100**

Fem största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	24
Karlskrona Kommun	12	23
Malmö Stad	10	21
Landskrona Stad	7	14
Eslövs Kommun	9	14
Summa	**50**	**96**

7,2 år
Återstående hyrestid

Ögonstenen 2, Malmö
Brinovas förvärv av Segevångsgården i Malmö, med 72 moderna lägenheter och en parkliknande utemiljö, stärker vårt bestånd av särskilda boenden. Med ett långt hyresavtal och ett växande behov av omsorgsfastigheter är detta en investering för både stabilitet och samhällsnytta.

20250602089S2

Kommersiella fastigheter

23% Kommersiella fastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra

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.

Bolagret förrådshotell är framtaget som ett koncept för att underlätta för Brinovas hyresgäster, ett enkelt och tryggt sätt att förvara, och som även innefattar tillgång till släp och emballage. Bolagret finns idag etablerat i Karlskrona, Kristianstad och Malmö.

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

Samtidigt fortsätter vi att framgångsrikt konvertera lokalytor till attraktiva hyreslägenheter på de fastigheter och ytor som man finner lämpligt. Ett exempel på detta är fastigheten Sandryggen 1 i Lund där vi har ett pågående konverteringsprojekt avseende kontorslokaler till 126 hyresbostäder med beräknad inflyttning under januari och februari 2025.

Andelen kommersiella fastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 23 procent.

Av Brinovas totala kontrakterade hyresintäkter har en analys gjorts för att identifiera risk för uteblivna hyresbetalningar. Under 3 procent bedöms falla inom denna kategori, och består främst av mindre butiker och restauranger.

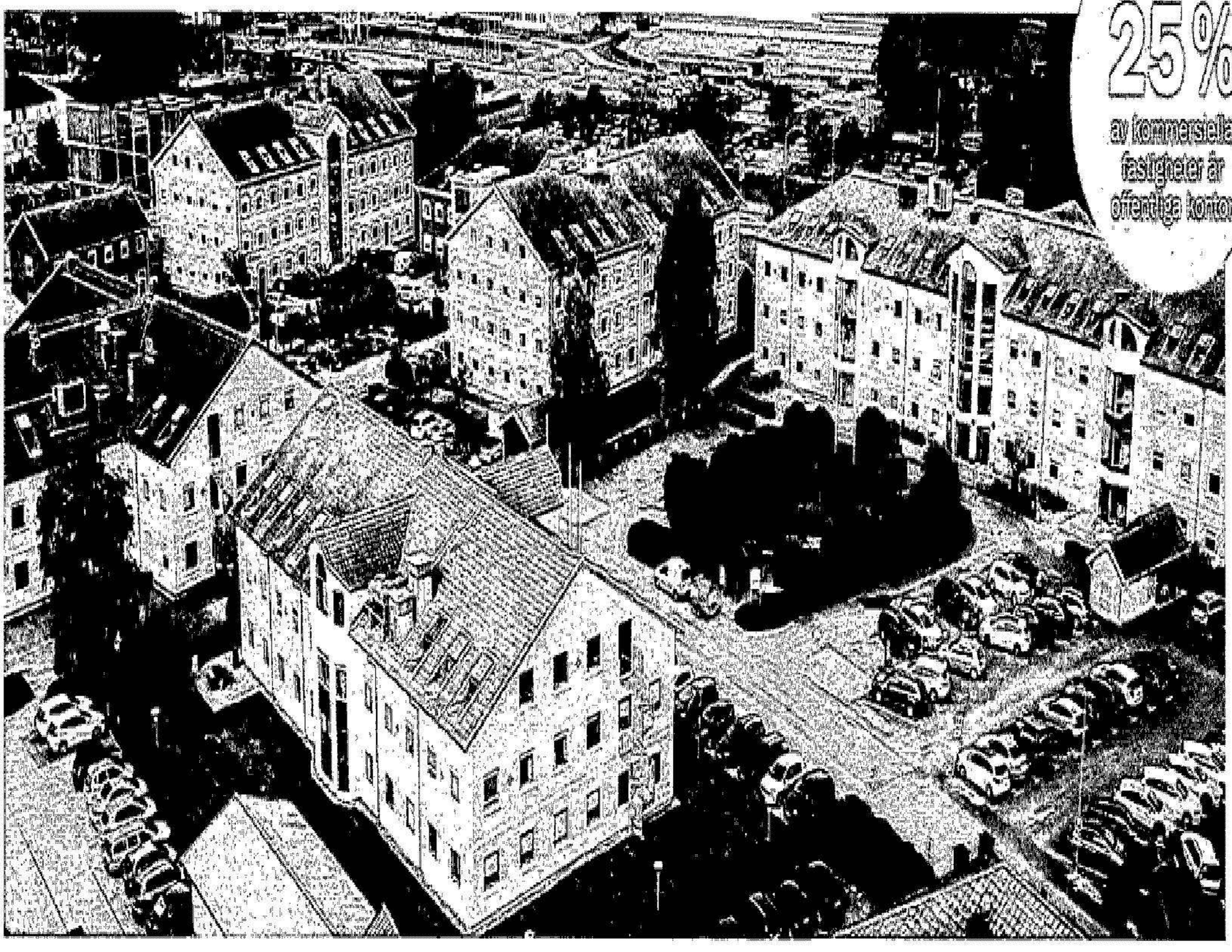
Fem största hyresgästerna

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr
Sparbanken Skåne AB	22
Försäkringskassan	12
Trafikverket	7
Landskrona Stad	7
Johan Ahlberg Bil AB	6
Summa	**54**

Brinova förvaltar över 34 000 kvm i det populära **Sjöhemsområdet i Kristianstad**, där flera myndigheter och offentliga aktörer är hyresgäster. Området har en välutbyggd laddinfrastruktur, gott om parkeringar och goda kollektivtrafikförbindelser tack vare närheten till sjukhuset. Ett tioårigt hyresavtal har under året tecknats med Securitas för cirka 800 kvm i fastigheten Kristianstad, Sjöhem 4, med inflyttning den 1 mars 2025.

Typer av kommersiella fastigheter

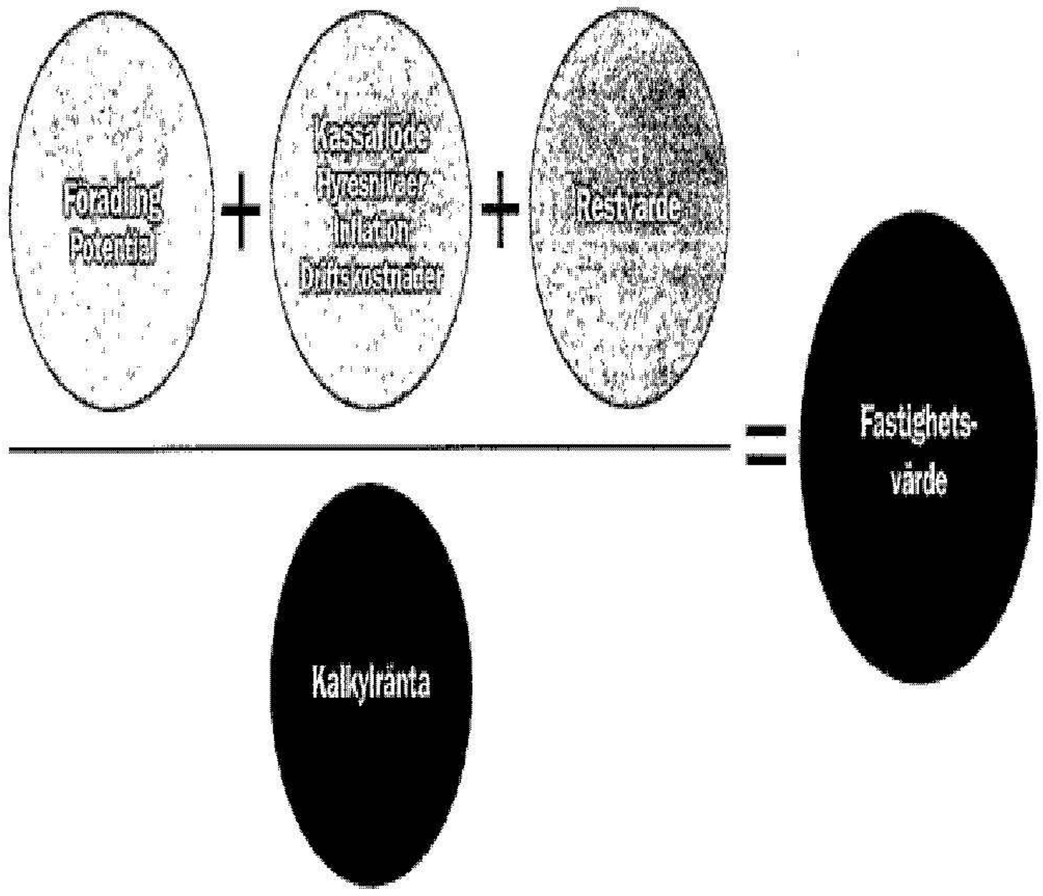
	Kontrakterad årshyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	2 034	25	100
Butik	1 307	22	93
Bank	2 492	18	100
Kontor	1 683	16	71
Garage/parkering	2 429	7	81
Restaurang/kafé	1 751	6	91
Livsmedel/apotek	1 653	5	93
Lager/förråd	272	1	45
Summa	**1 686**	**100**	**89**



25% av kommersiella fastigheter är offentliga kontor

Väl underbyggd fastighets-värdering skapar stabilitet

Tydliga riktlinjer kopplat till välfungerande rutiner skapar förutsättningar för en rättvisande värdering av tillgångarna samt en stabil finansiering.



Antaganden

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod: 10–25 år.

Årlig inflation: 1% 2025 och där efter 2% årligen.

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt: Enligt gällande kontrakt, 50–100% av KPI eller en fast uppräkning om 2–3% årligen. KPI för oktober 2024 uppgick till 1,6% vilket påverkar hyresutvecklingen för 2025. Framöver antas KPI motsvara bedömt inflationsantagande.

Årlig hyresutveckling bostadskontrakt: 4,5% för 2024 till 2025, 3,0% för 2025 till 2026 och där efter 2% årligen. En fastighet med presumtionshyra i beståndet.

Årlig ökning av drift- och underhåll: 100% av KPI.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning: Varierande beroende av fastigheternas geografiska läge och uthyrningsändamål.

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2024 uppgick till -2,1 Mkr (-380,2).

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av Newsec som har relevanta, professionella kvalifikationer och erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Newsec är oberoende. Den slutliga värdebedömningen görs dock av Styrelse och VD.

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Beståndet gås igenom med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, bedömda vakanshyror, kalkylränta, driftskostnader samt avkastningskrav. Den externa värderaren får ta del av Brinovas budgeterade kostnader och kostnadsutfall.

Besiktningar görs med ett treårsintervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning finns i not 15 Förvaltningsfastigheter i denna årsredovisning. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 8 539,8 Mkr (8 271,2), motsvarande cirka 24 200 kr per kvadratmeter (23 900). Under 2024 investerade Brinova 200,4 Mkr (279,9) i nyproduktion och värdehöjande renoveringar av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftnetto som följd.

Direktavkastningskrav & kalkylränta

Direktavkastningskrav och kalkylränta är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I den kalkylmodell som värdebedömningarna baseras på utgörs kalkylräntan av ett inflationsanpassat direktavkastningskrav.

Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostadsfastigheter	5,1%–7,4%
Samhällsfastigheter	5,2%–9,9%
Kommersiella fastigheter	6,0%–10,3%

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. Se även not 15 Förvaltningsfastigheter i denna årsredovisning.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	238,8/-238,8
Driftskostnader	+/- 5%	-131,4/131,4
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-366,5/392,1

Väsentliga händelser

Kvartal 1

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för 2023.
- Brinova har beslutat att ej fullfölja planerat förvärv av bostadsprojektet Varmröken i Kävlinge då marknadsförutsättningarna förändrats sedan förvärvsavtalet som tecknades i augusti 2021. Detta resulterade i en realiserad förlust om 10,1 Mkr vilket hänförs till tidigare erlagd handpenning. Tillträde var planerat vid projektets färdigställande under det fjärde kvartalet 2024.
- Under det första kvartalet så har Brinova sålt av fastigheten Yran 3 i Malmö. Fastigheten såldes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 4,4 Mkr.

Kvartal 2

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

Kvartal 3

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

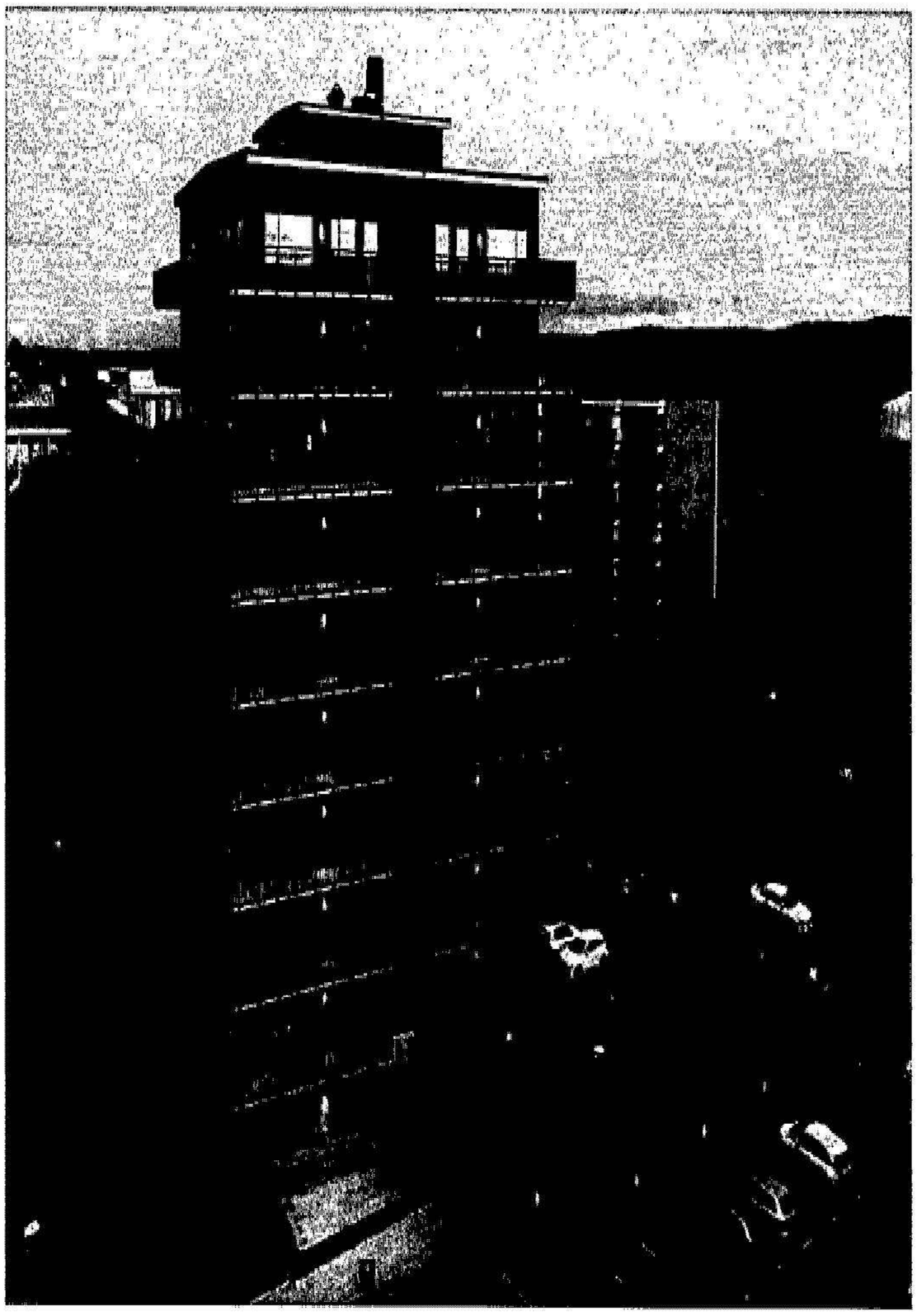
Kvartal 4

- Brinova har tecknat avtal om förvärv av fastigheter från K-Fastigheter för ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Tillträde sker den 1 april 2025.
- Ett tioårigt hyresavtal är tecknat i fastigheten Kristianstad, Sjöhem 4, om cirka 800 kvm med inflyttning 1 mars 2025.
- Affärsplanen för perioden 2022–2024 är nu avslutad varvid en ny affärsplan har antagits för perioden 2025–2027, som med anledning av affären med K-Fastigheter kommer revideras under år 2025.

Händelser efter årets utgång

- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2024.
- Den 7 mars gavs godkännande från extra bolagsstämma i Brinova Fastigheter AB att emittera aktier kopplat till förvärvet från K-Fastigheter. Tillträde av fastigheterna sker den 1 april 2025.

Trollet 2, Växjö
Trollet 2 består av 156 moderna hyreslägenheter i sex suterrängbyggda punkthus. Här erbjuds ljusa bostäder om 2–3 rum och kök med öppen planlösning, stora hörnbalkonger eller uteplatser samt hög standard i kök och badrum. Fastigheten har tre miljöhus och 135 parkeringsplatser.



Hällan 1, Hässleholm
Ett modernt punkthus med tio våningar med hiss och generösa balkonger i alla väderstreck. Ljusa, välplanerade lägenheter om 2–3 rum och kök, med hög standard och imponerande utsikt.

Brinova efter förvärv av K-Fastigheters sydsvenska fastighetsportfölj:

Ett ledande svenskt fastighetsbolag inom bostäder i attraktiva Öresundsregionen

Brinova Fastigheter AB har genom ett avtal med K-Fast Holding AB tagit ett betydande steg för att befästa sin position som en ledande fastighetsaktör i södra Sverige och Öresundsregionen. Förvärvet omfattar K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark och betalas genom nyemitterade aktier i Brinova till kursen 32,46 (Brinovas långsiktiga substansvärde vid 30 september 2024). Den 7 mars gavs godkännande från extra bolagsstämma i Brinova Fastigheter AB att emittera aktier kopplat till förvärvet från K-Fastigheter. Tillträde av fastigheterna sker den 1 april 2025.

Alla villkor uppfyllda, tillträde sker 1 April 2025

Genom förvärvet av K-Fastigheter i södra Sverige skapar vi ökad förvaltningseffektivitet, med närliggande fastigheter som möjliggör bättre samordning och resurshantering. På bilden syns Hammar 9:198, 9:195 och 9:197 från Brinovas respektive K-fastigheters bestånd i Kristianstad.

Förvärv av fastigheter från K-Fastigheter	
Fastighetsvärde	10,8 Mdkr
Antal fastigheter	108 st
Uthyrningsbar yta	304 tkvm
Antal hyresbostäder	4 279 st

Ovan uppgifter inkluderar de tre nybyggnationsprojekt som ingår i förvärvet och färdigställs efter 2025-09-30.

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den förvärvade portföljen uppgår till 10,8 Mdkr, vilket har baserats på en extern marknadsvärdering av Newsec per 30 september 2024, och omfattar totalt 108 fastigheter, varav 76 procent är moderna fastigheter som färdigställts efter 2015. Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova och förväntas uppgå till högst totalt cirka 137,4 miljoner aktier A-aktier och B-aktier. Köpeskillingen kommer på tillträdesdagen beräknas som fastighetsvärdet efter avdrag för den då rådande skuldsättningen. Portföljen består huvudsakligen av bostäder med en total uthyrningsbar yta på 304 000 kvm och 4 279 hyresbostäder. I portföljen ingår också tre pågående projekt i Helsingborg, Malmö och Köpenhamn som beräknas stå färdiga mellan 2025 och 2027. Hyresvärdet för bostäderna uppgår till 563,8 Mkr, med en vakansgrad på 5,1 procent och en genomsnittlig direktavkastning på 4,4 procent enligt externa värderingar.

Genom transaktionen kommer Brinovas fastighetsvärde mer än dubbleras, från dagens 8,5 Mdkr till cirka 19,2 Mdkr (inkluderat projekten). Detta ger bolaget större operationell hävstång och förbättrade möjligheter till stordriftsfördelar, exempelvis genom effektivare förvaltning och bättre villkor för finansiering.

Efter transaktionens genomförande kommer K-Fastigheter att äga högst 58,4 procent av aktierna och rösterna i Brinova, med avsikt att senare dela ut dessa aktier till sina egna aktieägare genom en sakutdelning. I samband med detta kommer Erik Selin Fastigheter AB, Jacob Karlsson AB och Backahill AB att bli de största aktieägarna i Brinova.

Bakgrund och motiv

Förvärvet av K-Fastigheters fastighetsportfölj passar väl in i Brinovas strategi att fokusera på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i södra Sverige. Båda bolagen har stark närvaro i områden som Helsingborg, Malmö och Kristianstad, vilket skapar synergier och möjligheter till en mer effektiv förvaltning.

Med det nya beståndet kommer Brinova att bli en av de största noterade fastighetsaktörerna i Öresundsregionen och erbjuda en stabil, attraktiv portfölj med fokus på långsiktig tillväxt. Samtidigt skapas förutsättningar för att öka bolagets synlighet på kapitalmarknaden och eventuellt inkluderas i ledande fastighetsindex.

Förvärvet markerar en viktig milstolpe i Brinovas utveckling och skapar nya möjligheter att förstärka bolagets roll som en ledande fastighetsägare i södra Sverige och Öresundsregionen.

”Jag är otroligt glad över detta förvärv. Det är en högklassig portfölj där 76 procent av de förvärvade fastigheterna är uppförda från 2015 och framåt. Med ett större Brinova, med mindre risk (mer bostäder) och mindre teknisk skuld skapas förutsättningar för att hitta effektivitet som kompenserar för lägre avkastningskrav. Vi kommer över tid att kunna trimma centrala kostnader, effektiv förvaltning med mera för att leverera samma vinst per aktie till mindre risk och samtidigt i ett betydligt större bolag. Koncentrationen av beståndet till ett antal strategiska städer i södra Sverige som har en positiv utveckling ger en stark position. Jag är samtidigt glad att få in K-Fastigheter som ägare i Brinova” säger Per Johansson, VD för Brinova.

20250602085934

Räntebärande skulder

Brinovas skuldsättning är vid varje tillfälle väl avvägd för fortsatt tillväxt och för att balansera en finansiell trygghet och kapacitet mot en attraktiv avkastning.

Finanspolicy
Styrelsen anger och beslutar om riktlinjer för bolagets agerande på finansmarknaden. Det sker genom att styrelsen fastställer finanspolicyn och fattar enskilda beslut i strategiska frågor. Finanspolicyn ska ses som ett ramverk som anger styrning och riktlinjer för finansförvaltningen i Brinova, vars syfte är att stödja Brinovas affärsidé. Val av finansiella instrument och arbetsmetoder samt motparter ska ske i enlighet med finanspolicyns fastställda mandat på ett sätt som optimerar det ekonomiska utfallet för koncernen.

Finansförvaltning
Brinovas finansförvaltning som regleras i finanspolicyn svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystemen är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom angivna ramar. Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Bolaget ska ha minst fem kreditgivare i låneportföljen. All upplåning ska ske i svensk valuta. För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som ränteswappar.

Bolagets räntebärande skulder utgörs idag av banklån, även om alternativa källor löpande utvärderas.

Kapitalstruktur
Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 2 870,4 Mkr (2 823,5) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 5 226,9 Mkr (5 160,4) vilket motsvarar en soliditet om 33,1 procent (33,1). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.

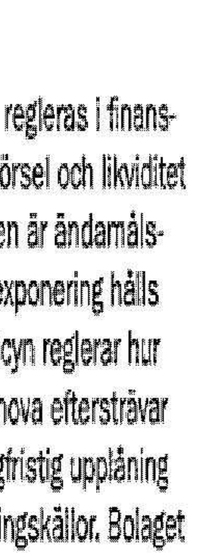
Rörelsekapital och kassaflöde
Fastighetsförvaltning binder begränsat rörelsekapital då fastighetsintäkter betalas i förskott medan merparten av kostnaderna betalas i efterskott. Detta innebär att det normalt inte finns något rörelsekapital i förvaltningen att finansiera.

Förvärv kräver dock ett utökat rörelsekapital som bolaget finansierar med löpande kassaflöden och lån inom ramen för bolagets finanspolicy.

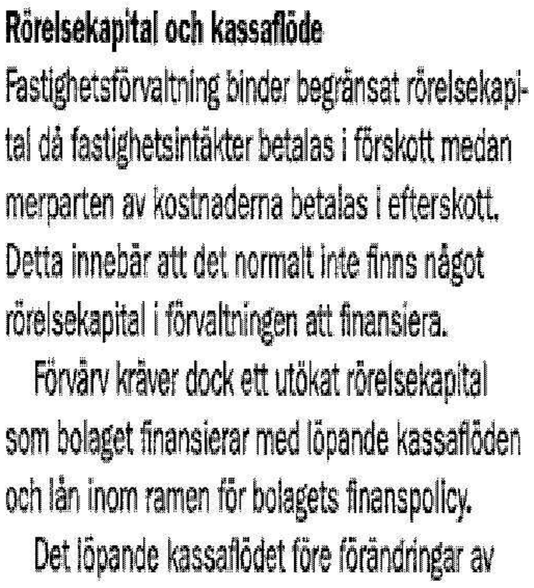
Det löpande kassaflödet före förändringar av rörelsekapital har under året ökat med 20,3 Mkr till 154,5 Mkr (134,2). Periodens kassaflöde uppgick till -94,9Mkr (-47,8). Likvida medel vid årets slut uppgick till 31,0 Mkr (125,9).

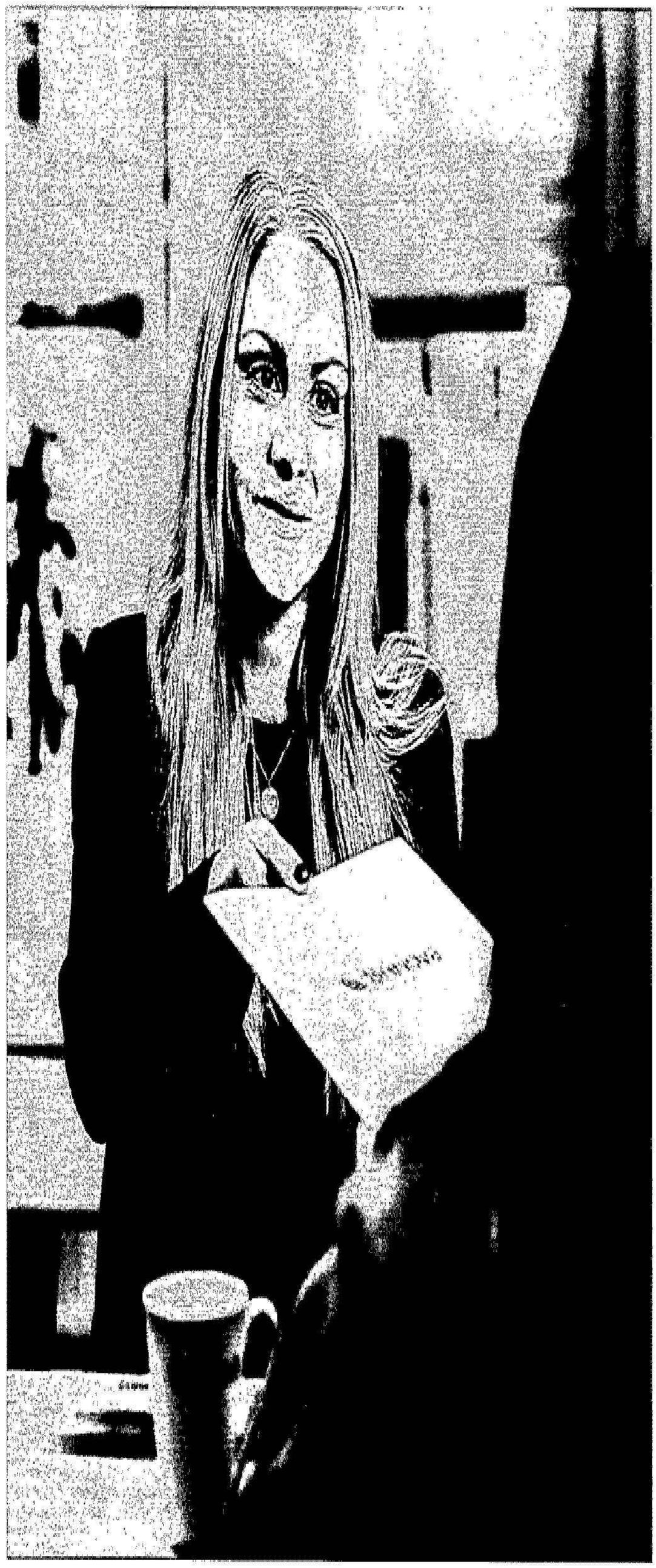
Belåningsgrad netto

Låneförfall



Swapförfall, slutår





Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 5 226,9 Mkr (5 160,4) uppdelat på lån från sju (sju) svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,3 år (1,7). Av den totala skulden är 62 procent (25) 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 det fjärde kvartalet uppgick till 60,8 procent (60,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (1,8). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

Ränterisker

Skulderna löper med rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per balansdagen uppgick till 3,3 procent (3,6). 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 nästa sida. Det fjärde kvartalets värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till 39,6 Mkr (-129,4) vilket innebär att marknadsvärdet uppgår till 36,6 Mkr (76,1). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. Däremot påverkas kassaflödet löpande av den ränta som betalas eller erhålls. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

Räntenetto

Räntenettot för helåret uppgick till 172,3 Mkr (159,2).

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (1,8).

Räntederivat

Räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 226,9 Mkr (5 160,4).

Räntebindningstid

Räntebindningstiden uppgår till 1,3 år (1,7

2025060208955

Brinovaaktien och ägarna

Brinova arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig avkastning på sin investering, till en balanserad risk. Långsiktigt substansvärde har ökat med 4 procent under 2024.

Brinovas aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Kursutveckling och omsättning

Kursen ökade under 2024 med cirka 3 procent från 19,35 den 31 december 2023 till 20,0 den 31 december 2024. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 1 954 Mkr (1 891). Som lägst handlades aktien till 16,40 kronor den 16 februari 2024 och som högst till 28,00 kronor den 26 september 2024. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med cirka 6 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) minskade med cirka 4 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 10 247 851 B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 10,5 procent.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Brinova ska utgöra lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 40 000 000 och högst 160 000 000. Aktiekapitalet i Brinova Fastigheter AB uppgick, per den 31 december 2024 till 390,9 Mkr (390,9). Aktiekapitalet är fördelat på 97,7 miljoner stamaktier (97,7) varav 19,2 miljoner aktier (19,2) är av serie A som berättigar till 10 röster och 78,5 miljoner aktier (78,5) av serie B som berättigar till en röst. Kvotvärdet per aktie är 4,00 kronor (4,00). Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

Läs mer om aktiekapitalets utveckling på sidan 90, not 26 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Likviditetsgaranti

ABG Sundal Collier är likviditetsgarant för bolagets aktier. ABG förbinder sig därigenom att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Brinovas aktie.

Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Brinova en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

Substansvärde

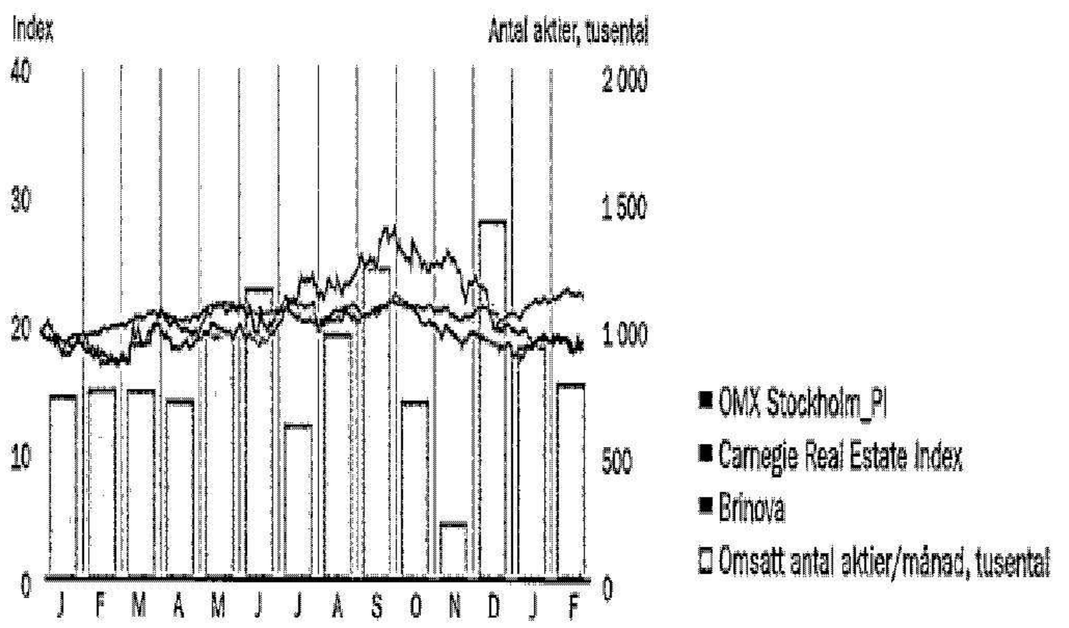
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter.

Långsiktigt substansvärde beräknas till 32,90 kr/aktie (31,56). Det motsvarar 165 procent (163) av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 870,4	29,4
Återläggning		
Uppskjutna skatter	381,2	3,9
Räntederivat	-36,6	-0,4
Långsiktigt substansvärde	**3 215,0**	**32,9**

Kursutveckling



10 största ägare, 2025-02-28

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,4
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 716	10,4	11,7
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 907	5,0	1,8
SEB Investment Management AB Verdipapirfondet		4 243	4,3	1,6
First Nordic Real Estate		2 967	3,0	1,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom		2 688	2,8	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 006	2,0	0,7
Lannebo Fonder		1 284	1,3	0,5
Övriga aktieägare		20 090	20,6	7,5
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

Utdelningspolicy och utdelning

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2024. 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 tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 10 Mdkr har uppnåtts.

Utdelning får endast ske till ett sådant belopp att det efter utdelning finns full teckning för bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till:

- de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt enligt den så kallade "försiktighetsregeln".

Incitamentsprogram

Brinova har inga aktiebaserade incitamentsprogram.

Ägare

Per den 28 februari 2025 hade Brinova 3 343 aktieägare (3 443). Största ägare är Backahill AB med 24,0 procent (24,0) av kapitalet och 40,0 procent (40,0) av rösterna. Fastighets AB Balder var näst största ägare med 18,9 procent (18,9) av kapitalet och 31,4 procent (31,4) av rösterna. Utöver dessa två och den tredje största ägaren ER-HO Förvaltning AB med 10,4 procent (10,4) av kapitalet och 11,7 procent (11,7) av rösterna hade ingen ytterligare ägare mer än 10,0 procent av kapitalet och rösterna.

På avstämningsdagen uppgick det utländska ägandet till 7,1 procent (9,5). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 86,3 procent (84,4) av kapitalet med 95,0 procent (94,4) av rösterna och fysiska personer med 6,6 procent (6,1) av kapitalet med 2,4 procent (2,2) av rösterna.

Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

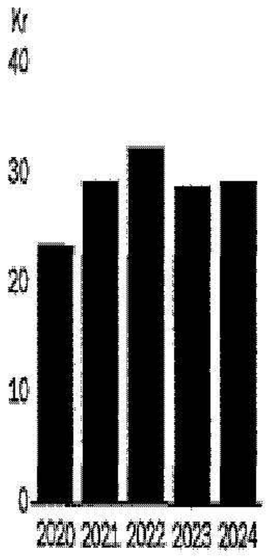
Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. Dessa kan också beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

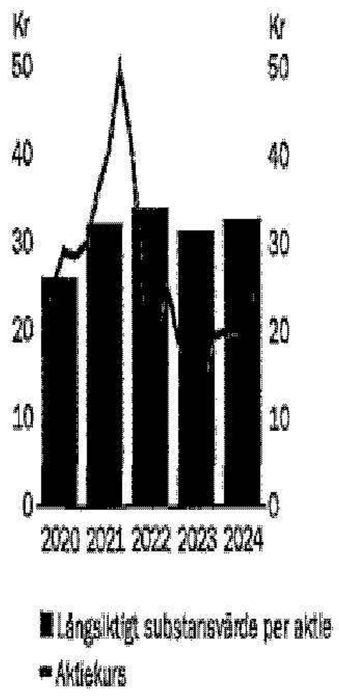
Kalendarium

2025-04-24	Delårsrapport januari–mars 2025
2025-05-07	Årsstämma 2025
2025-07-11	Delårsrapport januari–juni 2025
2025-10-24	Delårsrapport januari–september 2025

Eget kapital per aktie, kr



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Ägarförhållanden per 2025-02-28

Fördelning storlek på aktieinnehavet	Antal	Andel av kapital %	Andel av röster, %
1–500	2 006	0,3	0,1
501–1 000	462	0,4	0,1
1 001–5 000	560	1,4	0,5
5 001–10 000	114	0,8	0,3
10 001–15 000	48	0,6	0,2
15 001–20 000	28	0,5	0,2
20 001–	125	96,0	98,6
Summa	**3 343**	**100,0**	**100,0**

Data per aktie

	2024	2023	2022	2021	2020
Börskurs vid årets slut, kr	20,0	19,4	25,8	49,8	28,6
Kursutveckling under året, %	3,4	-25,0	-48,2	74,1	-9,5
Högst betalt under året, kr	28,0	31,0	52,0	57,2	34,9
Lägst betalt under året, kr	16,4	13,0	18,0	27,9	17,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,4	1,6	1,7	1,5
Resultat per aktie, kr	0,5	-3,5	3,0	4,4	2,0
p/e-tal	42	ET	9	11	14
Eget kapital per aktie, kr	29,4	28,9	32,4	29,4	23,5
Antal aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,4	84,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	97,7	97,7	97,6	90,7	79,1

IR-kontakt

Malin Rosén, VVD och CFO.
malin.rosen@brinova.se

Per Johansson, VD.
per.johansson@brinova.se

20250602085956

Möjligheter och risker

All företagsamhet handlar om att, till gagn för bolaget och alla dess intressenter, dra fördel av de möjligheter som en definierad marknad erbjuder och på bästa sätt hantera de risker som är förknippade med verksamheten. Rätt hanterat skapar det värde likväl som en bristfällig riskhantering kan få negativa konsekvenser.

Risk definieras som osäkerheten om en händelse kommer att inträffa och dess påverkan och konsekvenser på företagets förmåga att uppnå sina verksamhetsmål inom en given tidsperiod. Riskhantering är en viktig del i styrningen av Brinovas verksamhet. Den innefattar att löpande identifiera, prioritera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

Identifierade risker
För risker, som kan uppkomma i den löpande verksamheten och av beteenden som kan påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

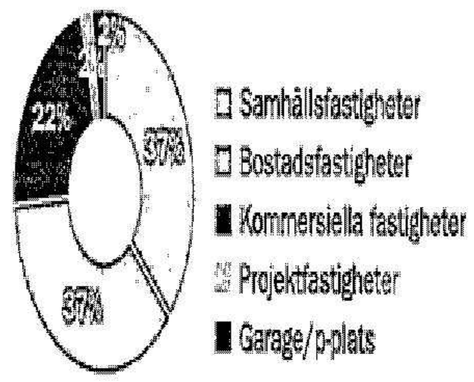
Risker utanför bolagets kontroll
Risker som bygger på händelser som Brinova inte kan påverka men som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera skadeverkan tecknas väl avvägda försäkringslösningar. Även eventuella risker för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Brinovas agerande hanteras med försäkringslösningar till motsvarande värden som kan täcka tänkbara skador.

I utvärderingen av riskerna prioriteras hanteringen av dessa så att de risker som, om de skulle inträffa, har den för tillfället största påverkan på bolaget. Det vill säga en avvägning mellan sannolikheten att risken ska inträffa och den skada som kan uppkomma. I de nedan definierade riskerna står symbolerna för:

● lågt ▲ mellan ■ högt riskvärde.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Strategiska risker			
Fastighetsförvärv			
Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.	Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande teknisk, miljömässig, legal och skattemässig due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder. Ansvarig: VD		▲
Demografiska risker			
En förändrad demografi kan leda till en förändrad efterfrågan på olika typer av fastigheter, t ex lägre födelsetal kan leda till sämre efterfrågan på förskolor och skolor.	Brinova gör en noggrann utvärdering av det långsiktiga behovet av de fastigheter som finns i beståndet och säkerställer att det i nya projekt finns en flexibilitet för ändrad användning vid behov.		●
Operativa risker			
Hyresintäkter och hyresnivå			
För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror, hyresutvecklingen påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen som förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet med de olika orternas lokala hyresgästföreningar. Det innebär en risk att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning. En viss överetablering kan noteras avseende privata aktörer inom vård och omsorg, signaler kommer att de ej kan fylla alla tillgängliga platser. Utvecklingen av centrumhandeln har påverkats av ändrade köpmönster (digitalisering).	Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. Brinova för en proaktiv dialog med de privata aktörerna inom vård och omsorg för att se behov och eventuell omställning. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3–5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, d.v.s. helt eller delvis inflationsjusterade. Centrumhandeln är en liten del i Brinovas bestånd vilket innebär att den justering av hyror som detta leder till ger en liten effekt. Brinova arbetar med att hitta alternativa användningsområden för lokaler, t.ex kommunal verksamhet eller konvertering till bostäder. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån. Ansvarig: VD		●

Hyresvärde



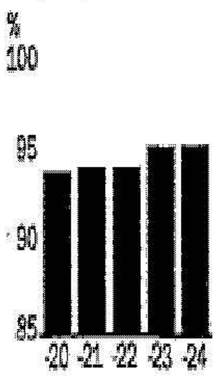
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde

Hyresintäkter – vakanser

Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändring i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning.

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Brinovas kommersiella ytor är primärt belägna i anslutning till bolagets bostäder och samhällsfastigheter vilket gör dem attraktiva för olika servicefunktioner. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner Brinova verkar i, vilket gör det lätt att hyra ut bolagets lägenheter till nya hyresgäster i samband med avflyttning. Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god och förväntas att förbli så även fortsättningsvis. Återstående löptid följs upp kontinuerligt.
Ansvarig: VD

Uthyrningsgrad



Hyresintäkter – kundförluster

Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Brinovas största hyresgäster utgörs av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som mycket god. Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster, för alla nya hyresgäster, såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning innan avtal tecknas. I vissa avtal garanteras hyresgästens förpliktelser av moderbolag, borgen eller genom bankgaranti.
Ansvarig: VD

Andel av kontrakterad årshyra - tio största hyresgästerna, Mkr

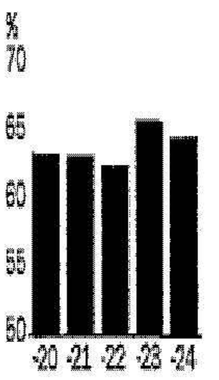
Karlskrona Kommun	24,9
Region Skåne	24,4
Sparbanken Skåne AB	22,2
Landskrona Stad	21,7
Malmö Stad	21,6
Eslövs Kommun	16,5
Försäkringskassan	11,7
Attendo Sverige AB	10,0
Bromölla Kommun	9,0
Forenade Care	8,7
	170,7

Fastighetskostnader – drift och underhåll

Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.

Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova genomför kontinuerligt avtals- och villkorsöversyn för att ha kontroll på driftskostnaderna. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal. Brinova har som mål att minst 50 procent av bedömd elvolym ska prissäkras. Brinova har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för fastighetsunderhåll. Därför utgörs oförutsedda kostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar. Med en kraftig kostnadsinflation med kostnadsökningar främst inom energi ökar behovet av kostnadskontroll, nya lösningar och energieffektiviseringar.
Ansvarig: VD

Överskottsgrad

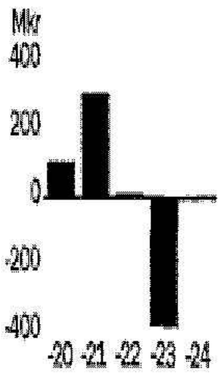


Värdeförändringar fastigheter

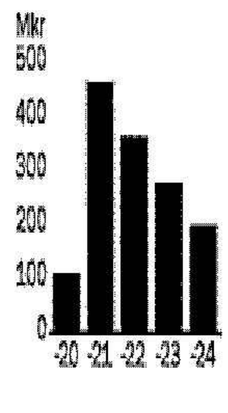
Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, vakansgrader, kontraktslängd och driftskostnader dels marknadsspecifika faktorer såsom ändrade krav på direktavkastning, detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering med mera kan komma att påverka Brinovas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. Förändringar inom det kommersiella beståndet påverkar marginellt då andelen är liten. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova värderar varje kvartal sina fastigheter externt av ett auktoriserat (Rics eller Samhällsbyggarna) värderingsinstitut. I takt med förändrade marknadsräntor påverkas fastighetsvärdena vilket delvis justeras med hyror. Kostnadskontrollen och uthyrningsarbetet bli ännu mer viktigt för att kunna balansera fastighetsvärdena.
Ansvarig: VD

Orealiserade värdeförändringar



2025060208957

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Projekt Vid genomförande av nybyggnation eller anpassningar av det befintliga fastighetsbeståndet är riskerna främst relaterade till tidplan, kostnadsnivå, och leverans av material. Men även att marknadens behov förändras innan projekten är klara att tas i bruk.	Brinova har en god kompetens och lång erfarenhet av att kunna göra en korrekt bedömning av projektens framtida potential som också genomförs under strikt kontroll. Inför varje projekt gör Brinova en omfattande bedömning av projektets ekonomiska förutsättningar, och vid nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsviljan på orten. De flesta projekt görs med totalentreprenad som minskar risken för kostnadsökningar. I många fall kompenseras Brinova av eventuella kostnadsökningar av investeringstillägg i hyresavtal. Projektstart villkoras för alla projekt utom bostadsprojekt av att hyreskontrakt påtecknats. En noggrann uppföljning görs vid projektets avslutande. I en tid av ökade kostnader görs samtliga projekt såsom totalentreprenader med fast pris. Ansvarig: VD	**Projektutveckling** 	
Tekniska problem Riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.	Vid varje förvärv genomförs en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera de risker som är förknippade med investeringen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Bolaget har väl utarbetade rutiner för fastställande av periodiskt underhåll och rondering av fastigheternas tekniska system. Ansvarig: VD		
Personberoende Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.	Brinova har en företags- och koncernledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi. I och med Brinovas tillväxt så utökas kompetensbasen och minskar konsekvenserna vid personalförändringar av nyckelpersoner. För att motivera och behålla medarbetare, samt attrahera och rekrytera kvalificerad personal arbetar Brinova fortlöpande med rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, utbildningar, lön och annan ersättning, förmåner och arbetsplatsen. Årliga personalundersökningar genomförs för att tidigt fånga upp signaler som kräver åtgärder. Ansvarig: VD	**Per Johansson:** VD sedan 2016. Han har över 30 års erfarenhet av fastigheter. Han har varit regionchef för Klövern AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB. **Malin Rosén:** Vice VD sedan 2018 och CFO sedan 2015. Hon har 30 års erfarenhet av fastigheter. Hon har varit redovisningschef på tidigare Brinova AB och Catena AB.	
Intressekonflikter Det kan finnas potentiella intressekonflikter mellan huvudaktieägare, styrelsemedlemmar eller ledning i koncernen. Några styrelsemedlemmar och medlemmar av ledningen äger direkt eller indirekt aktier i bolaget och har möjlighet att påverka besluten i koncernen. Det skall i möjligaste mån undvikas att dessa medlemmars intresse skiljer sig från övriga aktieägares intressen.	Regler för närståendetransaktioner finns beskrivna i inköpspolicyn och innebär att sådana transaktioner kräver styrelsens godkännande. Regler finns även angivna i koden för svensk bolagsstyrning som bolaget följer. Ansvarig: VD	Antalet styrelseledamöter som är oberoende av bolagets närstående uppgick till sex av sex stycken. Antalet styrelseledamöter som är oberoende av bolagets större ägare uppgick till fyra av sex stycken.	
Bristfälliga rutiner och kontroll Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare såsom underleverantörer. Risken finns att de inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Oegentligheter kan skada vårt varumärke och bolag.	Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. Uppförandekoden är implementerad såväl internt som hos våra leverantörer. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken för skada. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat. Ansvarig: VD	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2024, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.	
Oförutsedda händelser Ibland uppstår händelser såsom brand eller olyckor i fastigheterna eller på arbetsplatserna. Det kan också vara faktorer som påverkar hela samhället, till exempel en pandemi.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. En krisplan finns för att hantera olika scenario som kan inträffa, och hur dessa i så fall ska hanteras, både i det akuta och det uppföljande läget. Utbildning har genomförts med samtlig personal. Brinova gör noggranna analyser utifrån olika riskscenarion och hur påverkan blir för bolaget. Vid behov går företaget in i stabsläge och alla chefer blir en del av en krisgrupp som arbetar utifrån bolagets krisplan. Ansvarig: VD		

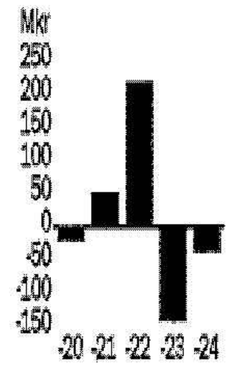
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Finansiella risker			

Finansiella instrument

För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat, så kallade ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.

Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är under- eller övervärdet alltid noll. Bolaget agerar enligt mandat i finanspolicyn.
Ansvarig: CFO

Värdeförändringar derivat



Ränterisk

Räntekostnaden utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat, både direkt via räntekostnad och indirekt via värdet på fastigheterna.

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt strategi för räntebindning. Brinova har en god dialog med samarbetsbankerna för att säkra marknadsmässiga lånevillkor. Brinova arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid.
Ansvarig: CFO

Räntеförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %[1]	Andel, %
< 1	2 327	5,6	44
1–2	150	0,8	3
2–3	300	0,9	6
3–4	700	2,3	13
4–5	300	1,7	6
5–6	400	1,4	8
6–7	700	1,4	13
8–9	350	2,8	7
Totalt	**5 227**	**3,4**	**100**

[1] Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snitträntan <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 4,3%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Finansiering och refinansieringsrisk

Brinovas finansiering består av traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas. I vissa låneavtal finns särskilda åtaganden som Brinova måste uppfylla, till exempel räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om Brinova skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långivaren en rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk.

Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivare för att minska risken för brist på kapital. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar som förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor. En noggrann prognostisering görs av de finansiella åtagandena för att i god tid identifiera risken för att särskilda åtaganden bryts.
Ansvarig: CFO

Kapitalbindning

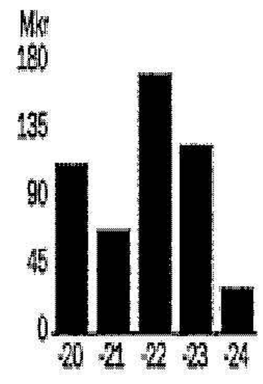
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	3 337	3 237	100
1–2	656	656	0
2–3	1 334	1 334	0
Totalt	**5 327**	**5 227**	**100**

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.

Brinova hanterar likviditetsrisken med outnyttjade lånelöften, checkräkningskredit samt likvida medel. Långsiktiga likviditetsprognoser upprättas kvartalsvis. Bolaget har löpande kontakter med finansieringsinstitut för att säkerställa tillgången till likvida medel.
Ansvarig: CFO

Likvida medel vid periodens slut



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Legala risker			
Miljöförhållanden Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna.	Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker via tekniska besiktningar. Även befintliga fastigheter analyseras, och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade intervall. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att behöva täcka eventuella skador vid till exempel extremväder. Ansvarig: VD	Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015–2024, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.	
Tvister Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade. Vid tveksamheter konsulteras externa specialister för att säkerställa status. Ansvarig: VD	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2024, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.	
Skada på person och egendom Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Ronderingar av fastigheterna enligt fast schema genomförs för att upptäcka och åtgärda eventuella brister som kan skapa skada. Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor enligt framtagna checklistor. Ansvarig: VD	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2024, har bolaget under 2018 haft en skada på en fastighet i form av brand. Den ekonomiska skadan täcktes fullt ut av Brinovas försäkringslösning.	
Lagar och tillstånd Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för verksamheten. Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Vidare består en del av verksamheten av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, t.ex. bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar.	Det politiska landskapet behöver följas löpande och utvärderas för att proaktivt förstå hur verksamheten behöver anpassas. Specialister och rådgivare, såsom extern skatteexpertis, anlitas för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar och Brinova följer noggrant och agerar öppet och transparent gentemot myndigheter. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering ska inte genomföras. Vidare, som medlem i Fastighetsägarna har koncernen möjlighet att ständigt vara informerade och uppdaterade om frågor som påverkar dess vardag. Genom att på olika sätt vara aktiva i branschorganisationen kan koncernen också påverka frågor som rör fastighetsmarknaden i form av bostadspolitik, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet. Ansvarig: VD	Brinova följer noga utvecklingen på detta område.	
LOU I det fall en motpart i form av kommun, landsting eller statlig myndighet ej följer LOU, kan detta leda till att bolaget lider väsentlig skada i form av ogiltiga hyresavtal.	Brinova har en väl utarbetad policy och handlingsplan för att säkerställa att LOU efterföljs i alla delar. Ansvarig: VD		

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
GDPR			
Om bolaget bryter mot regelverket kan det medföra väsentliga böter.	Tydliga policys finns framtagna, samtlig personal är utbildad i frågan och rutiner finns för att säkerställa det löpande arbetet. Årlig digital utbildning med samtlig personal sker. Ansvarig: CFO	Under de år Brinova har varit verksamt, 2015–2024, har ingen GDPR-incident uppstått.	
Varumärkesrisk			
Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende.	Regelbundna analyser görs för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom policy för sociala medier skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket. Ansvarig: CFO		

Känslighetsanalys

I tabellen redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Faktor	Förändring, %	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/-5%	238,8/-238,8
Driftskostnader	+/-5%	-131,4/131,4
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-366,5/392,1

20250602089S9

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2024. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 361 719 572
Balanserat fritt eget kapital	344 199 378
Årets resultat	44 039 100
	1 749 958 050
disponeras så att	
i ny räkning överförs	1 749 958 050
	1 749 958 050

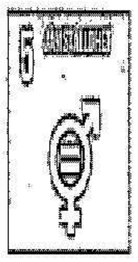
Bara Värby 44:565, Svedala

Hållbarhetsrapport

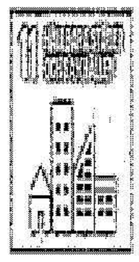
20250602089G0

Hållbarhetsansvar med helhetsperspektiv

Som seriös samhällsaktör är det en självklarhet för oss att arbeta för en hållbar utveckling. Brinova vill vara en attraktiv partner för både hyresgäster och samhällsaktörer, och hållbarhet är en viktig fråga för oss. Under året har vi i ett antal projekt varit aktiva för att förbättra och stärka vårt hållbarhetsarbete och tydliggöra våra målsättningar. Vi påverkar mest genom att hålla nere vårt energiuttag, underhålla våra fastigheter, bygga miljövänligt och skapa trygga och inkluderande bostadsområden. Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del av vår verksamhet, vilket vi anser är grunden för framtida vårdeskapande och en metod för att minska riskerna som är förknippade med hållbarhetsfrågor. Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel när vi söker markanvisningar och samarbetar med kommuner om utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga boendemiljöer. Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden för vår affärsplan och fungerar som ett styrmedel som vi regelbundet följer upp. Ramverket är baserat på FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling enligt Agenda 2030 och fokuserar på de ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter som är mest relevanta för Brinova. Det identifierar områden där vår verksamhet, direkt eller indirekt, bidrar till en hållbar utveckling genom ansvarsfull styrning och strategiska beslut.

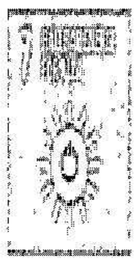


Jämställdhet
Ett av delmålen är att säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande. Jämlikhet och mångfald är en prioritet och en framgångsfaktor för Brinova. Detta genomsyrar både våra rekryteringar och vårt interna arbete. Under 2024 placerade sig Brinova på femtonde plats på Allbrights gröna lista över jämställda börsbolag. Vi tog även en hedrande tredje plats i Allbrightpriset, som förutom jämställdhet även bedömer mångfald och inkludering.



Hållbara städer och samhällen
Delmålen "Säkra bostäder till överkomlig kostnad", "Inkluderande och hållbar urbanisering", "Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla" och "Främja nationell och regional utvecklingsplanering" är alla relevanta att sträva efter i Brinovas egna projektutveckling och i samarbeten med kommuner och lokala aktörer.

Bekämpa klimatförändringarna
Brinova arbetar på flera sätt för att bekämpa klimatförändringarna och minska vår klimatpåverkan. Några av de huvudsakliga åtgärderna är energieffektivisering, installation av solceller för lokalproducerad förnybar energi och hållbara transporter.



Hållbar energi för alla
Delmålen "Tillgång till modern energi för alla", "Fördubbla ökningen av energieffektivitet" och "Öka andelen förnybar energi i världen" är alla mål som Brinova strävar efter i sin prioriterade satsning på energieffektiviseringar, energiinvesteringar vid nyproduktion och mål om fossilfri energi till 2030. 100 procent av Brinovas el är grön el.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Brinova arbetar för att uppnå delmålet "Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla" genom att bedriva en lönsam verksamhet med stabil ekonomi, för att kunna återinvestera i verksamheten och därmed skapa trygga arbetstillfällen. Vi reglerar också i avtal vilka ansvar våra partners ska ta för affärsetik, miljö, arbetsförhållanden och säkerhet.

Fredliga och inkluderande samhällen
Ett av delmålen inom målet Fredliga och inkluderande samhällen handlar om att väsentligt minska alla former av korruption och mutor. Vår affärsetik är väl beskriven i vår uppförandekod och något vi utbildar i och följer upp årligen.

Brinovas ramverk för hållbarhet – fyra tydliga fokusområden

Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden i vår affärsplan och är indelat i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare.

Dessa områden definierar vad vi kan påverka inom koncernen och i samarbete med externa partners. Till varje fokusområde finns väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade.

För att alltid hålla hållbarhet högt prioriterat har vi en styrningsstruktur som underlättar ett tydligt ägandeskap för de olika delarna i varje fokusområde.

Det är en viktig del av vårt operativa hållbarhetsarbete att anpassa oss till de redovisningskrav som EU och svensk lagstiftning ställer på oss, och vi arbetar kontinuerligt med det. Under 2025 kommer vi bland annat att inventera klimatrisker, beräkna utsläpp, genomföra en dubbel väsentlighetsanalys, gå igenom och komplettera policyer/riktlinjer/ramverk mm.

Beskrivning av risker och riskhantering inom miljö, sociala förhållanden/personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption återfinns under Riskhantering på sidorna 31–36.

Den framtida miljön

Ansvaret för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vår affärsplan för 2022–2024 har ett antal hållbarhetsmål skärpts och fem prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och alternativa energikällor till hållbar nyproduktion både vad avser energiförbrukning och materialval.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- CO_2-avtryck över tid
- Aktsam hantering av naturresurser
- Energieffektivitet

Läs mer på sidorna 43–44.

Det trygga samhället

Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en samtalspartner och rådgivare som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

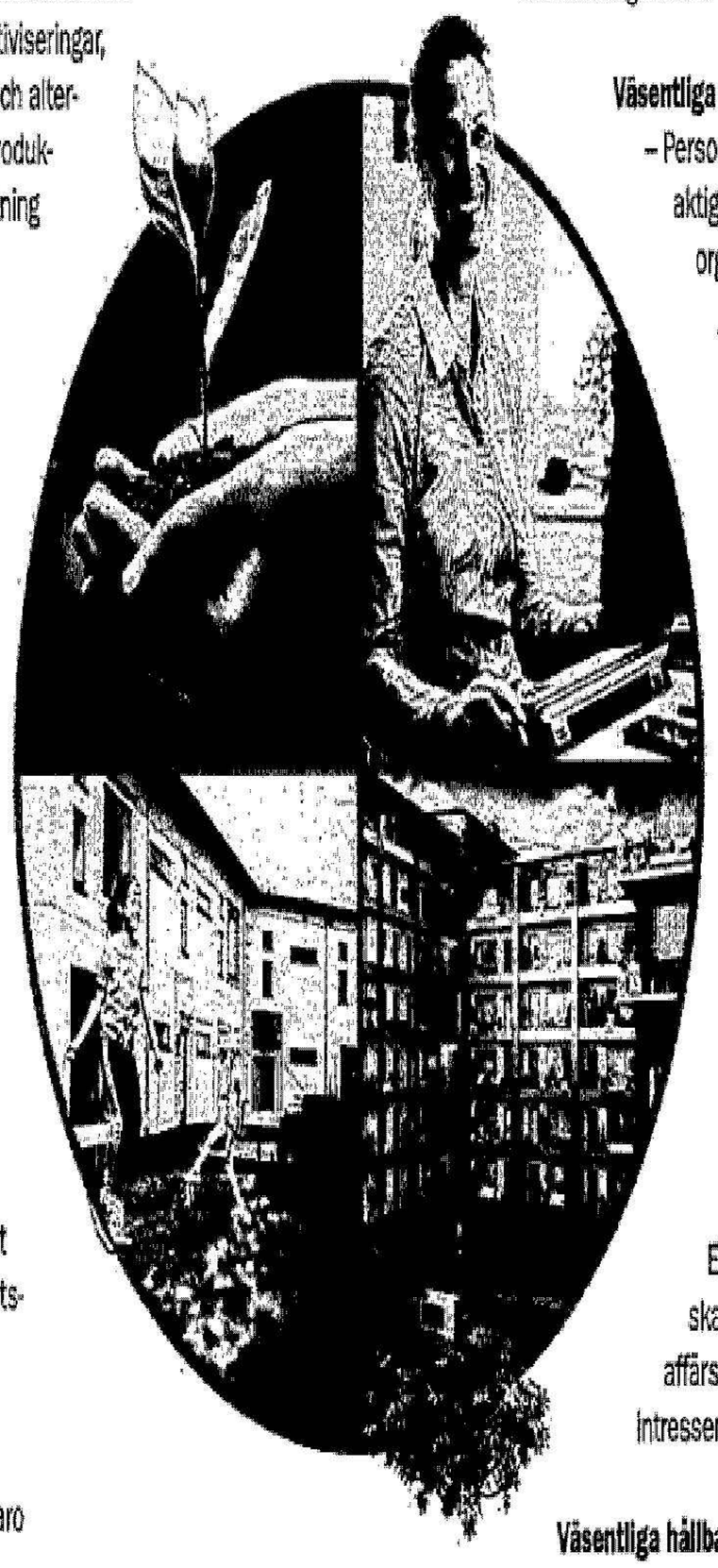
Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet
- Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå
- Hållbar stads- och fastighetsutveckling

Läs mer på sidorna 49–51.

Engagerade medarbetare

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier. Gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö.



Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Personlig utveckling och delaktighet samt en kompetent organisation
- God arbetsmiljö

Läs mer på sidorna 45–46.

Lönsam och ansvarsfull verksamhet

Basen är en stabil ekonomi och en lönsam verksamhet som skapar möjligheter till hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens). För risker och riskhantering se sidorna 31–36.
- Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Läs mer på sidorna 47–48.

20250602089G1

Brinova på pallplats – tredje plats i Allbrightpriset 2024

Allbrightpriset är en utmärkelse som årligen delas ut av *Allbrightstiftelsen*, en oberoende organisation som arbetar för jämställdhet och mångfald i näringslivet. Priset uppmärksammar företag som är förebilder inom jämställdhet och som har gjort betydande framsteg för att främja en inkluderande arbetsplatskultur.

Allbrightpriset är en viktig signal till näringslivet om vikten av jämställdhet och hållbar förändring och fungerar som ett erkännande för företag som visar att framgång och inkludering går hand i hand.

Brinova finalist för första gången

Allbrightpriset firar tio-årsjubileum och 2024 års vinst går till medicinteknikbolaget Arjo. Bolaget belönas för sitt målmedvetna och långsiktiga arbete där jämställdhet och inkludering är integrerade delar av affärsstrategin.

På andraplats kom investmentbolaget Kinnevik som fortsatt att fördjupa och bredda sitt inkluderingsarbete sedan vinsten av Allbrightpriset 2021. Bolaget utmärker sig genom att vara en av få aktörer med en jämn könsfördelning i sitt investmentteam, vilket är resultatet av ett målmedvetet och strategiskt rekryteringsarbete.

Tredjeplatsen tilldelades Brinova som uppnådde en nästan hundraprocentig svarsfrekvens på Allbrights medarbetarenkät, och där samtliga rapporterade en mycket hög nivå av inkludering. Det är första gången som Brinova är finalist med en pallplats i Allbrightpriset, ett tydligt bevis på att Brinovas arbete kring jämställdhet och en inkluderande arbetskultur fungerar.

Utmärkande för pristagarna av Allbrightpriset:

1. **Jämställd ledning:** Företagen har en hög andel kvinnor på ledande befattningar och i styrelser. De arbetar aktivt för att bryta könsstereotyper och säkerställa en jämställd representation på alla nivåer.
2. **Strukturerat arbete för inkludering:** De har integrerat jämställdhetsarbete i sin företagsstrategi och implementerat konkreta åtgärder, som inkluderande rekryteringsprocesser och jämställda karriärvägar.
3. **Transparent rapportering:** Pristagarna visar öppenhet kring sina målsättningar och resultat när det gäller mångfald och jämställdhet, vilket gör det möjligt för andra att inspireras och lära av deras framgångar.
4. **Positiv företagskultur:** De har skapat en arbetsplats där alla medarbetare, oavsett kön eller bakgrund, känner sig inkluderade och har lika möjligheter att utvecklas.

Brinova Kompis – för ett tryggare och mer inkluderande samhälle

Som fastighetsägare och samhällsutvecklare har Brinova ett ansvar att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Brinova Kompis är vårt övergripande koncept för social hållbarhet, där vi samlar och utvecklar våra insatser för att stärka lokalsamhället på de orter där vi verkar. Genom riktade initiativ och samarbeten skapar vi möjligheter för gemenskap, trygghet och inkludering – alltid med människan i centrum.

Vad är Brinova Kompis?
Brinova Kompis är vår plattform för att stödja och stärka föreningar, organisationer och individer i vårt närområde. Vi vill bidra till ett levande samhälle genom att möjliggöra aktiviteter och insatser som förbättrar livskvaliteten för människor i alla åldrar. Vårt stöd kan innebära allt från ekonomiska bidrag till konkreta insatser som gör skillnad i vardagen.

Vi riktar våra insatser dit där de behövs mest, oavsett om det gäller barn och ungdomar, äldre eller personer i en utsatt situation. Det kan handla om att:

- Ge barn och unga möjligheten att delta i föreningsliv och idrott genom stöd till träningsutrustning, läxhjälp eller avgifter.
- Skapa glädje och gemenskap för äldre genom riktade aktiviteter och evenemang.
- Stödja organisationer som arbetar med sociala insatser i våra områden.

Varje år utvärderar vi våra samarbeten och säkerställer att våra insatser skapar verklig nytta för dem vi stöttar.

Brinova Kompis 2024 – några av årets initiativ
Under 2024 har vi genom Brinova Kompis genomfört flera insatser för att bidra till ett tryggare och mer inkluderande samhälle:

Tryggare barn på väg – vi har delat ut reflexvästar till förskolor i våra bestånd för att öka barns säkerhet i trafiken.

Guldåldersgalan – vi har stöttat en kväll i Landskrona där äldre på vårdboenden fick uppleva en festlig och minnesvärd kväll.

Stöd till utsatta hyresgäster – under julen delade vi ut presentkort till familjer med en tuff ekonomisk situation.

Samarbete med Skåne Stadsmission – vi har bidragit till organisationens arbete för människor i social utsatthet genom gåvor för mat- och klädpaket.

Lika möjligheter i idrotten – vi har stöttat idrottslag med matchkläder för att säkerställa att alla barn och ungdomar inom laget har samma förutsättningar att delta.

Brinova Kompis är en del av vår långsiktiga strategi för att skapa en levande och hållbar stadsutveckling. Genom att stärka gemenskapen och bidra till ökad trygghet i våra bostadsområden tar vi vårt ansvar för en positiv samhällsutveckling.

20250602089G2

Tydliga mål och tre prioriterade områden för vårt miljöarbete

Brinovas ansvar för vår framtida miljö är centralt i hur vi driver vår verksamhet. Ansvaret reflekteras i vårt ramverk för hållbarhet och vår nuvarande affärsplan, där vi identifierat tre väsentliga hållbarhetsfrågor för vårt miljöarbete. Dessa områden täcker ett brett spektrum av åtgärder, inklusive energieffektivisering, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering, samt effektiv energiprestanda vid nyproduktion.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Energieffektivitet	• 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.	• Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh/kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026. • Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh/kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026. • Alla fastigheters driftsystem ska vara uppkopplade vid utgången av 2026.
CO_2-avtryck över tid	• CO_2-avtryck 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). • Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.	• 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. • Nettonollavtryck CO_2 till år 2045. • Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.
Aktsam hantering av naturresurser	• Erbjuda bra källsortering. • Minska vattenförbrukningen. • Öka andelen av digital hantering av hyresfakturering via autogiro eller e-faktura.	• Bygga hus med en beräknad livslängd om minst 100 år. • Minska vattenförbrukningen per kvm med 20 procent till och med 2026 (basår 2020). • För varje hyresgäst som går över till digital fakturahantering skänker Brinova 10 kr till WWF. • Individuella vattenmätare installeras i alla nyproducerade bostäder.

STATUS 2024

- Uppvärmning: 84,0 kWh/kvm och år.
- Fastighetsel: 23,6 kWh/kvm och år.
- Våra nyproducerade fastigheter byggs med energiklass C eller bättre.
- Cirka 10 procent av elanvändning via egenproducerad el.
- Vattenförbrukning: 689 liter/kvm och år.
- Vattenförbrukning: har minskat med 12 procent jämfört med basår 2020.
- Andel av uppkopplade driftsystem är 69 procent.
- Bidrag till WWF 2024: 5 537 kronor.
- 100 procent av upphandlad el är förnybar.
- Antal uppsatta laddstolpar 2024: 25 stycken.

Gröna avtal

Gröna avtal skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Det innebär bland annat att Brinova:

- Är en aktiv samarbetspartner till hyresgästen i syfte att minska lokalens miljöpåverkan.
- Använder förnybara energikällor.
- Årligen rapporterar energi-, vatten- och klimatvärden för egen kontroll.

Energieffektivitet ger största miljövinsten för Brinova

En ökad energieffektivitet är strategiskt viktigt för Brinova, för investerare och för samhället eftersom energianvändningen är Brinovas största miljöpåverkan och förbrukningen påverkar det ekonomiska resultatet utifrån driftnettot. Brinova kan direkt bidra till ökad energieffektivitet genom val av byggnadsmaterial, byggnadsmetod och investeringar i energismarta lösningar. Indirekt påverkas effektiviteten via incitament till hyresgäster med till exempel individuell mätning, gröna hyresavtal och information.

Brinovas långsiktiga målsättning är att minska vår el- och energiförbrukning både vid nyproduktion och förvaltning av befintligt bestånd. All energi som förbrukas ska också vara grön energi.

Redan idag gör Brinova en kontinuerlig översyn av fastigheterna för att optimera energiförbrukningen.

Förvaltningsverksamheten förbättrar kylsystem, skapar lufttäta byggnader och installerar behovsstyrd belysning.

Samtliga lokalhyresgäster erbjuds gröna hyresavtal.

Alla nyproducerade fastigheter byggs med Energiklass C eller bättre.

De insatser Brinova planerar att fortsatt arbeta med framåt innefattar bland annat uppkopplade energisystem och solceller i alla nya projekt.

Ett minskat CO_2-avtryck över tid

Minskad CO_2-påverkan från Brinovas samlade verksamhet är viktigt för alla våra intressenter. Bolaget kan påverka direkt via transporter och investeringar (byggmaterial med funktion över tiden, solceller, val av annan förnyelsebar energi). Indirekt påverkan sker genom att erbjuda hyresgäster möjlighet att minska sitt CO_2-avtryck till exempel genom laddstolpar, poolbilar, lånecyklar samt ställa krav på leverantörer.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska fortsatt komma från förnybar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO_2-avtryck i ett 25-årigt perspektiv.

Exempel på redan genomförda insatser för minskad CO_2-påverkan är:

- Under 2024 har vi producerat cirka 842 000 kWh el i våra egna solcellsanläggningar.
- Ökande antal laddstolpar för elbilar.
- All upphandlad el är förnybar (grön el).

Framtida insatser innefattar:

- Fortsatta investeringar i solenergi och laddstolpar.
- Hyresgäster ska kunna erbjudas poolbilar och cyklar.
- Uppkopplade energisystem.

Aktsam hantering av naturresurser

Med hänsyn till världens ändliga naturresurser samt de affärsmässiga fördelarna har Brinova mycket att vinna på att minimera all resursanvändning och avfall. Genom den löpande förvaltningen, projektutveckling samt investeringar kan Brinova, direkt och indirekt, påverka hyresgäster och leverantörer.

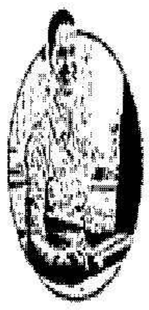
Brinovas långsiktiga mål är tydliga. Bolaget ska välja material utifrån miljöhänsyn och minimera spill och återanvända resurser genom innovativa lösningar. Andelen egenproducerad energi ska också ökas.

Viktigaste energiåtgärderna 2024

- Under 2024 har vi haft fortsatt stort fokus på att minska vår energiförbrukning.
- Vi har genomfört interna kompetenshöjande insatser i teknisk förvaltning med fokus på energibesparing.
- Nackstycket 9, Utbyte av ett ventilationsaggregat till nytt med 80–90 procent återvinningsgrad på värmen.
- Sjollen 13, utbyte av fjärrvärmeväxlare och installation av uppkopplad styr- och reglerutrustning med temperaturgivare i byggnaderna för optimerad drift.
- Kvadraten 1, utbyte av gaspanna till ny fjärrvärmeväxlare och installation av uppkopplad styr- och reglerutrustning med temperaturgivare i byggnaderna för optimerad drift (i vår strävan att fasa ut fossila bränslen).
- Vannagården 2, utbyte av gaspanna till ny värmepumpsanläggning och installation av uppkopplad styr- och reglerutrustning med temperaturgivare i byggnaderna för optimerad drift (i vår strävan att fasa ut fossila bränslen).
- Bjärred 30:16, utbyte av gaspannor till ny värmepumpsanläggning och installation av uppkopplad styr- och reglerutrustning med temperaturgivare i byggnaderna för optimerad drift (i vår strävan att fasa ut fossila bränslen).
- Sjöhem 4, utbyte av fjärrvärmeväxlare och värmekulvert som betjänar tre byggnader, samt installation av uppkopplad styr- och reglerutrustning med temperaturgivare i byggnaderna för optimerad drift.
- Fortsatt utbyte av reglerutrustning till uppkopplad styr- och reglerutrustning med temperaturgivare i byggnaderna för optimerad drift i ytterligare fyra fastigheter.
- Under året har vi installerat ytterligare 1 403 kvm solceller i fyra fastigheter, som tillsammans kommer att producera cirka 260 000 kWh el per år.

Brinova har rutiner på plats och arbetar redan aktivt med:

- att informera om källsortering
- att digitalisera information via hyresgäst-appen
- att uppmuntra hyresgäster till att övergå till autogiro
- återbruk
- kloka renoveringar
- digital fakturahantering.



Brinovas framgång bygger på engagerade medarbetare

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier. Gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö. Per den 31 december uppgick antalet medarbetare, omräknat till heltidstjänster (FTE – Full-Time Equivalent), till 53. Av dessa var 53 procent män och 47 procent kvinnor. Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna, som har en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, ges stora påverkansmöjligheter. Därför prioriterar vi våra medarbetares utveckling.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

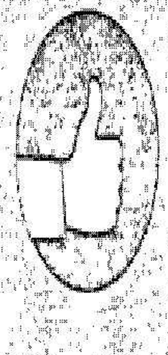
Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Personlig utveckling och delaktighet	• Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. • Brinova tillhandahåller förmåner som ökar trivsel och hälsa. • Brinova ger möjlighet att påverka och säkerställer korta beslutsvägar. • Medarbetarundersökningar genomförs varje år. • Brinova bedriver ett kontinuerligt och aktivt arbete med att höja kompetensen inom relevanta områden. Detta sker bland annat genom en personlig utbildningsplan.	• NMI >90 procent (4,5 av 5). • Uttag av friskvårdsbidrag >75 procent.
God arbetsmiljö	• Utveckla incitament för friskvård utöver friskvårdsbidrag. • Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. • Brinova verkar för en hälsosam och säker arbetsmiljö.	• Alla arbetsplatsolyckor följs upp. • Alla incidenter avseende diskriminering rapporteras och följs upp. • Utbildning sker löpande i regelverk, värderingar och policyer. • En jämställd könsmässig fördelning.

STATUS 2024

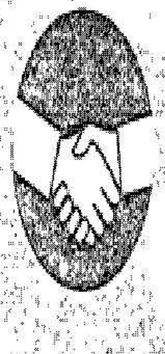
- NMI: 89 procent.
- Uttag av friskvårdsbidrag: 78 procent.
- Arbetsplatsolyckor: 0.
- Diskriminering: 0.
- Företagsgemensamma utbildningar: HLR-utbildning. Digital utbildning med samtlig personal i Uppförandekod och Brinovas policyer.
- Könsmässig fördelning: 53 procent män, 47 procent kvinnor.

Brinovas lokala värdeord, EPA

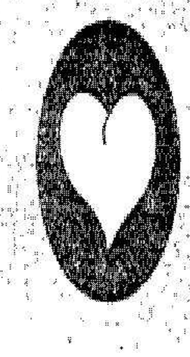
När bolaget agerar som arbetsgivare, samhällsaktör eller affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:



Engagerade
Vi är en långsiktig och seriös aktör.



Pålitliga
Vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.



Ansvarstagande
Vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

Personlig utveckling och delaktighet i en kompetent organisation

Brinovas utveckling är beroende av ett sunt ledarskap och en personalutveckling där medarbetarna engageras, känner sig delaktiga och stolta och att de kan påverka verksamheten. Brinovas samarbetspartners (kommuner m.fl.) förutsätter att bolaget har de mest lämpade medarbetarna och organisation för att bedriva sin verksamhet långsiktigt.

Brinova ska vara ett attraktivt och självklart val av arbetsgivare. Utvecklingsmöjligheter ska medföra att medarbetare väljer att stanna kvar. Brinova påverkar detta genom att möjliggöra för medarbetare att utvecklas och har systemstöd för att säkerställa att all personal har relevant utbildning och kunskap inom sitt ansvarsområde.

Brinova har de senaste åren satt samman en betydande verktygslåda för att främja medarbetarnas utveckling och trivsel. Brinovas gemensamma utbildningar är ett bra exempel där kompetens- och kunskapsutveckling samlas. Kurser och utbildningar inom affärsmannaskap, förvaltning, fastighets- och hyresjuridik, arbetsmiljö och krishantering genomförs. Etablerade rutiner och styrdokument för utvecklingsplaner vid medarbetarsamtal är ett annat exempel. Det finns en utbildningsplan som är direkt kopplad till varje medarbetare, att avropas i samråd med närmaste chef.

Brinova avser också utveckla konceptet Brinova Kompis vidare, se sidan 42. Inom Brinova ska fler tvärgrupper inom specifika frågor kunna bildas liksom tvärgrupper mellan kontor, yrkesroller och befattningar.

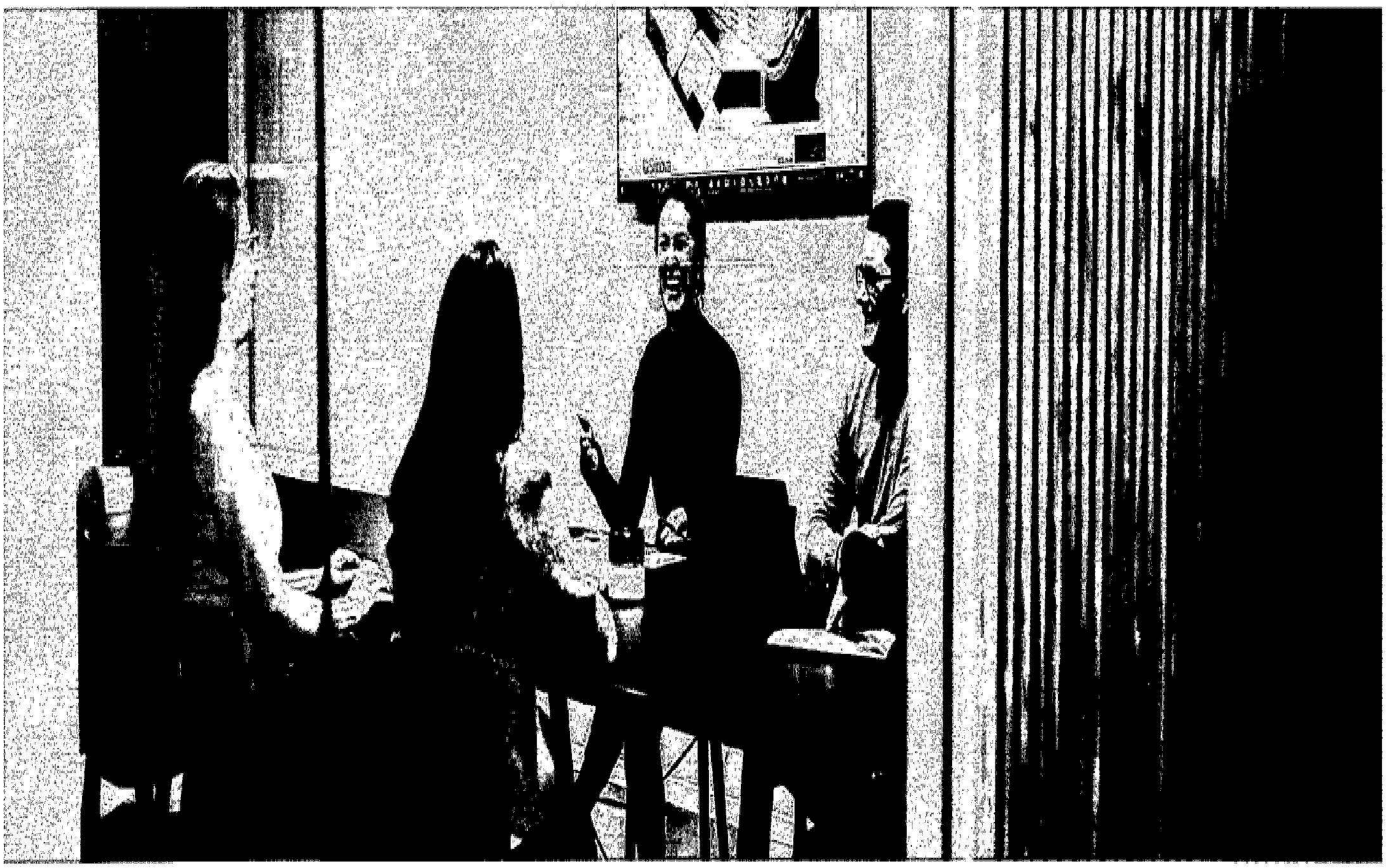
En god arbetsmiljö

En långsiktig personalpolitik bygger på friska medarbetare samt en arbetsmiljö som kännetecknas av jämställdhet och mångfald där medarbetare trivs.

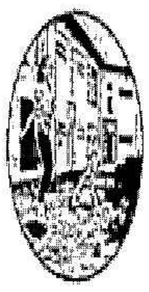
Brinova säkerställer en miljö som är trygg, respektfull, jämställd och inkluderande där hänsyn tas till att en bra arbetsmiljö skapas av mångfald. En viktig del i mångfaldsarbetet är att möjliggöra flexibelt uttag av s.k. "halvdagar" (dag innan röd dag) i den svenska kalendern. De 2,5 kalenderdagar som räknas som "halvdagar" har av Brinova rundats upp till tre (3) hela dagar och kan tas ut valfritt under kalenderåret (jan–dec). Detta möjliggör firande av kulturella helgdagar som inte ges ledigt för enligt svensk kalender. Det övergripande målet är att Brinova som arbetsplats är en säker arbetsmiljö. Rutiner och metoder för en god arbetsmiljö som redan finns på plats innefattar ett dokumenterat arbetsmiljöarbete som följer planlagt årshjul, årliga medarbetarundersökningar, utökad företagshälsovård med hälsoundersökningar, sjuk-, vård-, och olycksfallsförsäkring för samtliga anställda, maximal friskvårdspeng, massage en gång i månaden på arbetstid och årlig utbildning för chefer i arbetsmiljö. Ett visselblåsarsystem samt en aktiv skyddskommitté finns också etablerat.

Vi har under året fortsatt utveckla rutiner kring on- och offboarding och att skapa ytterligare incitament kring friskvård utöver friskvårdspeng. Ett exempel på detta är att bolaget ger medarbetare en friskvårdstimme (Brinovatimmen) per vecka att disponera för fysisk aktivitet.

Brinova skapar en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö där alla medarbetare kan trivas och växa.



20250602089964



En lönsam och ansvarsfull verksamhet

Brinova är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av bostäder och samhällsfastigheter. Den tydliga affärsmodellen med stabila intäkter genererar ett starkt kassaflöde som bygger en finansiell kapacitet. Det ger Brinova möjligheter att utveckla verksamheten och fullfölja sina åtaganden gentemot Brinovas alla intressenter och skapar värden. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022–2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens)	• All verksamhet präglas av etik, god kontroll och transparens. • Väl genomarbetad och implementerad uppförandekod. • Utveckla effektiva och kvalitativa rutiner kring fastighets-ronderingar och systematiskt brandskyddsarbete.	• Inga incidenter avseende korruption. • Utbildning för alla nyanställda i uppförandekoden och affärsetik. • Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda. • Alla anställda undertecknar uppförandekoden vid nyanställning. • Alla leverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod.
Stabila finanser/ ekonomiskt resultat	• Ramavtal och kapitalbindningstid överstigande 2 år samt säkra kassaflödet genom räntebindning av 50 procent av lånestocken. • När tillväxtmålet är uppfyllt, dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. • Finansiella mål i form av fastighetsvärde, räntetäckningsgrad, avkastning på eget kapital, soliditet samt belåningsgrad. • Strukturerade underhållsplaner med prioriterat underhåll i förebyggande syfte.	• Fastighetsvärde överstigande 10 Mdkr. • Räntetäckningsgrad >1,75 ggr. • Avkastning eget kapital, riskfri ränta + 7 procent. • Soliditet >30 procent. • Belåningsgrad <60 procent.

STATUS 2024

- Korruption: 0 st
- Alla nyanställda har genomgått utbildning i uppförandekod och affärsetik.
- Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda genomförd.
- Alla ramavtalsleverantörer har undertecknat Brinovas uppförandekod
- De finansiella mål som uppfylls är räntetäckningsgrad och soliditet.

Brinovas uppförandekod

- Vi fattar inte beslut utifrån privata intressen utan enbart för företagets bästa. Vårt affärsmannaskap får aldrig ifrågasättas.
- Vi agerar med måttfullhet och omdöme när det gäller gåvor.
- Vi tolererar inte mutor och korruption.
- Vi agerar inte i strid mot konkurrenslagstiftningen.
- Vi tror på jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor.

Ansvarsfullt agerande avseende affärsetik, antl-korruption, transparens, mänskliga rättigheter

Hyresgäster, leverantörer, medarbetare och investerare förutsätter att Brinova och bolagets partners agerar etiskt oklanderligt. För alla intressenter är det väsentligt att Brinova har ett högt förtroende i samhället.

Brinova säkerställer det förtroendet genom högt ställda krav och samtliga medarbetares ansvarsfulla agerande.

Brinova ska vara en långsiktig, självklar och tydlig aktör med högt förtroende och tydlig informationsgivning.

Viktiga åtgärder för att säkerställa ett ansvarsfullt agerande är en årlig genomgång av uppförandekod med alla Brinovas medarbetare. För alla nyanställda genomförs en grundlig introduktion till Brinovas värdegrund, uppförandekod och viktigaste policyer.

Ytterligare åtgärder som implementerats är att alla nyanställda undertecknar uppförandekoden vid tecknandet av anställningskontraktet. Det finns även en visselblåsarfunktion implementerad, både för anställda men även för externa parter.

För Brinova som fastighetsbolag är det avgörande att värna om de mänskliga rättigheterna, särskilt när det gäller arbetsvillkor, social inkludering och hållbara boendemiljöer. Genom ett aktivt och långsiktigt arbete inom dessa områden kan bolaget bidra till att stärka de mänskliga rättigheterna både inom den egna verksamheten och i samhället i stort.

Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Brinovas långsiktiga lönsamhet och finansiella stabilitet är grundläggande för medarbetare, aktieägare, långivare, hyresgäster, lokalsamhällen och leverantörer.

Vägen dit går via en sund affärsverksamhet där Brinova hanterar risker och säkerställer ansvar i värdekedjan.

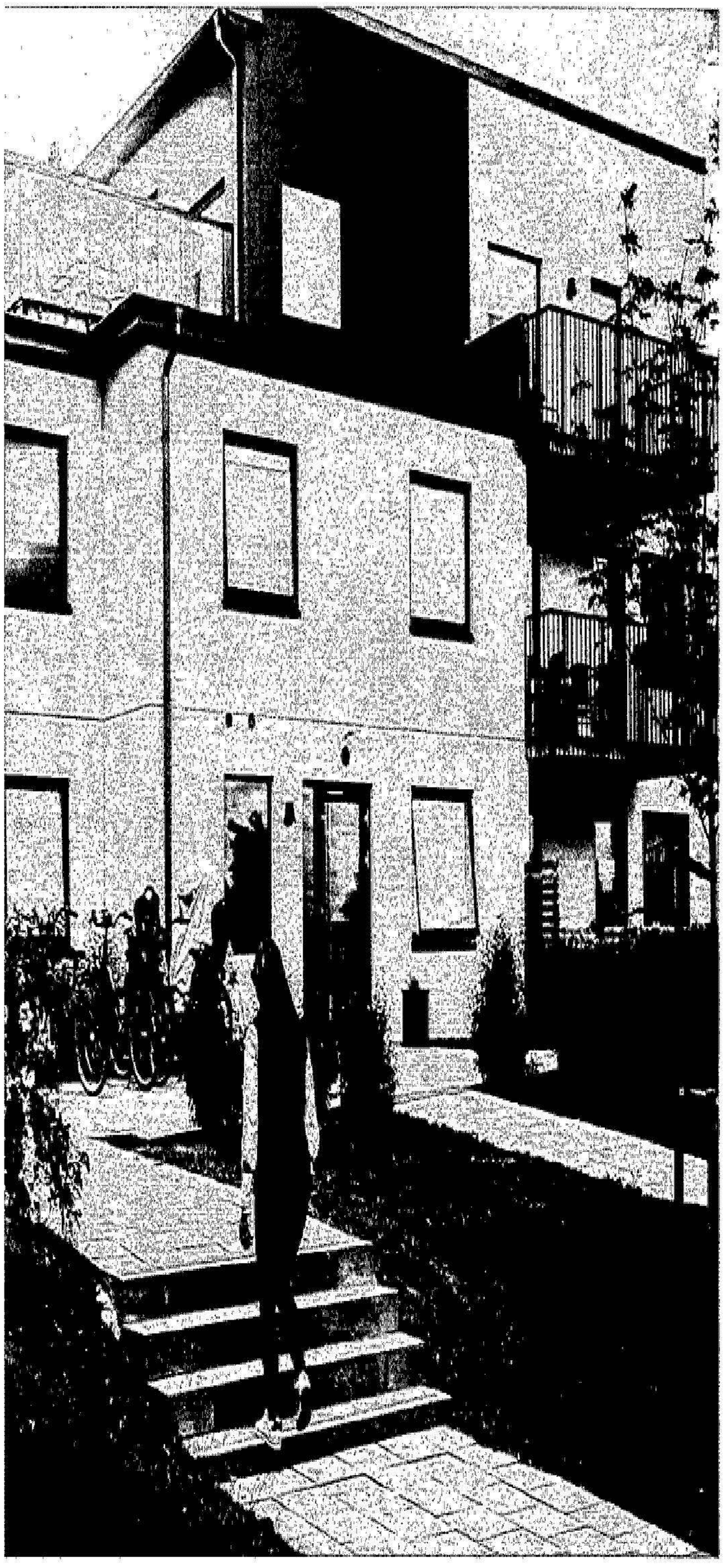
Målet är att ge aktieägarna en långsiktig substansvärdetillväxt, att öka förvaltningsresultatet genom ansvarsfull och aktiv förvaltning samt projekthantering och att säkerställa trygg, stabil och grön finansiering.

Brinova arbetar proaktivt med ett grundligt budgetarbete och en långsiktig underhållsplanering.

Viktiga delar i Brinovas ekonomiska arbete innefattar resultatuppföljning, nyckeltalsuppföljning och ett proaktivt arbete att säkra finansieringsalternativ. Årligen genomförs också en översyn av rutiner, riskhantering och policyer.

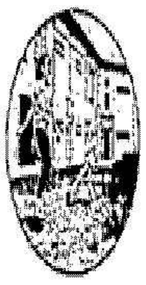
Som en del av vårt arbete att säkerställa lönsamhet och finansiell stabilitet utför vi:

- Implementering av ronderingsrutiner för ett mer proaktivt underhålls- och reparationsarbete.
- Detaljerade och längre underhållsplaner för respektive fastighet.
- Gröna energiupphandlingar.
- Ökad andel grön finansiering.



Långsiktigt hållbara och välskötta bostäder skapas genom ansvarsfull förvaltning, transparens och etiskt agerande – för hyresgäster, medarbetare och samhället.

20250602089G5



Brinova är en aktör som bidrar till det trygga samhället

Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en professionell aktör som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2022-2024	Kvantifierbara långsiktiga mål
Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet	• Tillgängliga förvaltningskontor med hög servicenivå. • Kontinuerligt strukturerade möten med lokalhyresgäster med lyhördhet för verksamhetsbehov eller önskemål att utveckla verksamheten. • Fördjupning av digitaliseringsarbetet. • Synlighet och närvaro i våra fastighetsområden. • Dialog med kommun och region. • Proaktivitet i lokala nätverk. • Trygghetscertifiera fastigheter enligt egen utarbetad standard. • Väl implementerad krisplan. • Ett socialt ansvar genom stöttning av främst ungdomsverksamhet.	• Nöjd kund-undersökning genomförs vartannat år för bostadshyresgäster och vartannat år för kommersiella hyresgäster. Betyg ska uppgå till > 80 procent (4 av 5).
Bostäder och samhällsfastigheter med ansvarsfull hyresnivå	• Brinova-standard som baseras på långsiktig förvaltning och optimerar värdekedjan. • Utvecklat koncepttänk i samarbete med leverantörer.	• Omflyttning lägre än 15 procent.
Hållbar stads- och fastighetsutveckling	• Projektutveckling som är initierad, beställd, ledd och kvalitetssäkrad inom egen organisation. • Alternativa energilösningar. • Skapa förutsättningar för positiva utemiljöer för lek och idrott. • Arbeta med konceptet Brinovastaden, se vidare på sidan 4. • Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.	• Minst ett sponsoravtal av ungdomsaktivitet per lokalkontor. • Brinova Kompis ska ha maximal utdelning av avsatt budget. • Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.

STATUS 2024

- NKI: 83 procent avseende bostäder (2024).
- Omflyttning bostäder: 17 procent.
- Varje lokalkontor har minst ett samarbete med det lokala föreningslivet.
- Brinova Kompis har utdelat 54 000 kr av budget 150 000 kr.
- 25 stycken laddstolpar har satts upp.

Tillgänglighet och trygghet genom lokal närvaro
Brinova skapar trygghet och delaktighet för hyresgäster, samhället och medarbetare genom hög tillgänglighet och nära samarbete med lokala aktörer. Målet är att hela fastighetsbeståndet ska präglas av säkerhet och tillgänglighet, både inomhus och i utemiljöer.

Brinova främjar trygghet genom enkla kontaktvägar, regelbundna hyresgästmöten, säkerhetsinvesteringar och kontinuerliga skyddsronder. Attraktiva utemiljöer skapas och underhålls, och ungdomar samt personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden erbjuds sommarjobb.

Trygghetsarbetet omfattar även brandskydd, HLR-utbildningar, trygghetscertifiering av fastigheter och säkra låssystem. Driftbilar och förvaltningskontor är utrustade med hjärtstartare, och årliga kundundersökningar säkerställer trivsel och trygghet.

Prisvärda bostäder och samhällsfastigheter
Brinova erbjuder hyresbostäder och lokaler till rimliga hyresnivåer för att främja långsiktiga samarbeten och låg omflyttning. Genom investeringar och utveckling bidrar bolaget till samhällsnyttiga fastigheter för privatpersoner, kommuner och myndigheter.

Vid renoveringar tas hänsyn till både hyresnivåer och miljöaspekter, och kontinuerliga analyser säkerställer rätt prisnivå på olika orter. Som en ledande aktör i regionen strävar Brinova efter att stärka samarbetet med kommuner och driva hållbar utveckling av bostäder och samhällsfastigheter.

Hållbar stads- och fastighetsutveckling
Brinova arbetar för att skapa hållbara stadsmiljöer nära goda kommunikationer. Genom förtätning, dialog med kommuner och sociala initiativ bidrar bolaget till en välfungerande och positiv stadsutveckling.

Samarbeten med lokala föreningar organisationer och individer genom initiativet Brinova Kompis gör skillnad där det behövs mest. Brinova satsar även på laddinfrastruktur, utegym, grillplatser och förnybar energi.

Bolaget utvecklar kontinuerligt konceptet Brinovastaden – en helhetslösning för boende och samhällsservice.

› Läs mer på sidan 4.

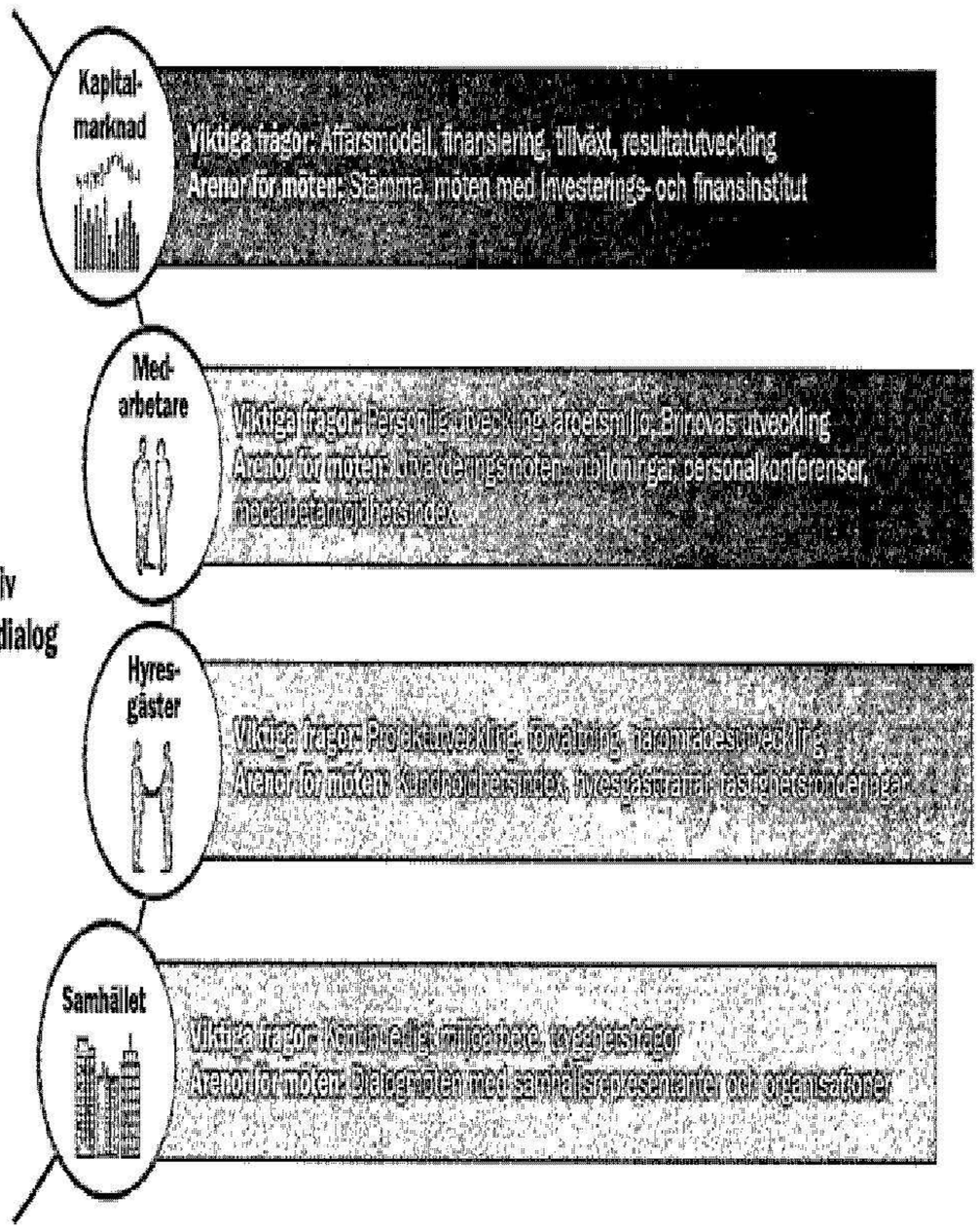
Lokal närvaro och hög tillgänglighet skapar trygghet och trivsel för hyresgäster – varje dag.

20250602089666

BRINOVAS VIKTIGASTE POLICYER OCH STYRDOKUMENT

Policyer och styrdokument	Delegerat Brinova	Beslut kring policy
Den framtida miljön		
• Miljö- och hållbarhetspolicy • Energiklassningar av byggnader • Energiledningssystem • Rese- och bilpolicy	• Teknisk chef • Projektchef • Förvaltningschef	• Koncernledning
Ansvarsfull och lönsam verksamhet		
• Brinovas uppförandekod • Brinovas kommunikations- och insiderpolicy • Brinovas policy för offentliga affärer • Brinovas policy för behandling av personuppgifter • Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion • Finanspolicy, Ekonomihandbok, Budget • Brinovas IT-policy	• Företagsledningen • Koncernledningen	• Styrelse • Bolagsstämma
Aktiva medarbetare		
• Medarbetarsamtal, utvecklingsplan, uppföljning • Utbildningskartläggning med plan • Policy mot kränkande särbehandling • Policy mot trakasserier • Arbetsmiljöpolicy • Policy för mångfald, jämställdhet och likabehandling	• Koncernledningen	• Koncernledning
Det trygga samhället		
• Förvaltningspolicy • Brinova-standard vid nyproduktion • Affärsplan	• Företagsledningen • Koncernledningen	• Koncernledning • Styrelse

Brinova har en aktiv dialog med sina intressenter där viktiga frågor kan diskuteras i olika kanaler som till exempel:



CSRD och hur Brinova tar sig an den nya lagstiftningen

EU:s lagstiftning kring hållbarhetsredovisning (direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) är just nu i förändring och det råder fortfarande viss osäkerhet kring omfattning av de nya kraven och hur de kommer att tillämpas på Brinova. Vi följer därför utvecklingen noggrant och analyserar hur lagstiftningen kan påverka oss.

Syftet med CSRD är att skapa en mer omfattande, jämförbar och transparent rapportering av företags hållbarhetsarbete, med fokus på miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter (ESG). CSRD är en del av EU:s bredare ambition att stärka företagens roll i omställningen till en mer hållbar och klimatneutral ekonomi, samtidigt som det underlättar för investerare att identifiera och stötta hållbara verksamheter. Oavsett den slutliga omfattningen ser vi CSRD som en viktig vägledning för framtidens hållbarhetsrapportering och ett värdefullt ramverk för att ytterligare stärka vårt hållbarhetsarbete.

Vi har redan påbörjat en anpassning till de ökade transparens- och rapporteringskraven och kommer att fortsätta utveckla våra processer för att vara väl förberedda på eventuella förändringar. Genom att arbeta proaktivt säkerställer vi att vår hållbarhetsredovisning möter både framtida lagkrav och intressenternas förväntningar.

Under 2025 kommer flera viktiga aktiviteter att prioriteras. Bland annat genomförs en fördjupad analys av aktiviteter och affärspartners i värdekedjan för att identifiera de IRO:s (Impacts, Risks, and Opportunities) som är kopplade till dessa. En central del av arbetet kommer även vara att utföra en dubbel väsentlighetsanalys för att tydligt kartlägga och belysa Brinovas mest väsentliga hållbarhetsfrågor.

För att uppfylla de nya kraven kommer det också vara avgörande att:

- Säkerställa robusta processer för datainsamling och datakvalitet.
- Tydliggöra kopplingen mellan hållbarhet och affärsnytta.
- Bygga kompetens inom hållbarhetsområdet bland medarbetare och ledning.

Brinova bidrar till en mer hållbar och motståndskraftig framtid genom ett systematiskt hållbarhetsarbete, där de områden som innebär störst påverkan, risker och möjligheter prioriteras. Detta arbete stärker både vår verksamhet och samhället i stort.

Brinova stärker sitt hållbarhetsarbete och har förstärkt organisationen med Annicka Jörgensen som hållbarhetsansvarig.

20250602089 67

Viktiga ESG-frågor för Brinova

FRÅGA	SVAR
GENERELLT OM BRANSCHEN	
Ange branschens tre största hållbarhetsrelaterade utmaningar.	• Livscykelutsläpp av växthusgaser (GHG), både i bygg- och driftfasen av byggnaden. • Hälsa och säkerhet för anställda och entreprenörer. • Resurseffektivitet, avfallshantering och skapande av cirkulära och giftfria materialflöden.
Hur står sig företaget i jämförelse med branschkollegor angående hållbarhetsinitiativ? Över, i nivå med eller under?	Brinova är i nivå med eller bättre än branschkollegor när det gäller hållbarhetsinitiativ och vårt mål är att vara det ledande fastighetsbolaget i vår region i kampen mot klimatförändringar. Vi har ett starkt fokus på att minska påverkan i hela vår värdekedja: från valet av grundmaterial vid nyproduktion, hur cementen framställs eller användning av träråvara, till val av energikällor, men också på att skapa förutsättningar för de som arbetar i och bor kring fastigheterna att, exempelvis ha möjlighet att ta cykeln eller kollektivtrafiken till sina arbetsplatser eller tillgång till bilpooler med elfordon.
Är företaget anslutet till FN:s Global Compact eller vetenskapsbaserade mål, rapporterar till CDP eller engagerad i något annat relevant hållbarhetsinitiativ?	Nej. Men vår hållbarhetsstrategi är baserad på FN:s mål för hållbar utveckling (SDG) och våra mål kartläggs därefter.
MILJÖFRÅGOR	
Ange, om några, företagets klimatrelaterade möjligheter.	• Energieffektivitet: 100 procent av våra fastigheter ska vara anslutna och övervakade genom ett energiledningssystem. Energiförbrukningen för uppvärmning respektive fastighetsel ska uppgå till max 75 respektive 25 kilowattimmar per kvadratmeter vid utgången av 2026. Vi kommer fortsatt tillse att alla bostadsfastigheter vi bygger har en energianvändning som är 25 procent lägre än nationell byggreglering. Producera förnybar energi genom att investera i solpaneler i alla nybyggnationer. • Konstruktionens påverkan: främja ökat byggande med prefabricerade modulbyggnader i trä – den i särklass mest klimatsmarta och miljövänliga metoden för bostadsproduktion och något vi vill främja vidare framöver.
Ange företagets tre primära risker relaterade till klimatförändring.	• Koldioxidskatter. • Fysiska klimatrisker. • Mer intensiva temperaturvariationer.

FRÅGA	SVAR
Förutser företaget några klimatrelaterade investeringar?	Klimatrelaterade risker är något vi redan tar hänsyn till i projekteringen av våra byggnader, men problemen kommer sannolikt att bli vanligare i framtiden – vilket kommer att öka behovet av klimatrelaterade investeringar även i befintliga byggnader.
Förlitar sig företaget på några begränsade resurser för sina operationer? I så fall, vilka ansträngningar görs för att mildra risken med att dessa resurser blir ännu mer knapphändiga i framtiden, t.ex. återvinning, återanvändning, ersättning eller förbättrad resurseffektivitet?	Fastighetssektorn är en stor konsument av ändliga resurser och utvinning och produktion av materiella resurser har betydande inverkan på miljön. Det är därför väsentligt för oss att arbeta för att minska vår konsumtion av sådana resurser och upprätthålla deras värde under längre perioder. Byggmaterialen vi använder ska ha lång livslängd och vi arbetar medvetet med cement och träråvara som vi väljer i konstruktionen. 100 procent av energianvändningen, avseende el, inom Brinovas fastigheter, där Brinova har abonnemang, är förnybar energi. Om möjligt återbrukar Brinova material vid hyresgästanpassningar.
Övergångsrelaterade risker (till exempel ändrade kundpreferenser eller lagstiftning): Förutser ni några risker eller möjligheter p g a övergången till ett koldioxidneutralt samhälle? Finns det några risker att företagets erbjudande påverkas negativt? Om ja, är företaget väl positionerat för att hantera den risken?	• Medvetenheten om klimatförändringar hos kunderna ökar snabbt och Brinova måste möta detta krav. Som ett exempel har vi nyligen beslutat att, framöver, tillse att alla våra nya bostadsfastigheter uppfyller energiklassning C eller bättre. • Kunderna kommer i allt högre grad att kräva att byggnader använder förnybara energikällor, och det ligger högt på agendan för Brinova. Vårt mål är att investera i ytterligare solenergisystem till våra byggnader. • Kunder/anställda kommer i allt högre grad att behöva tillgång till elektriska laddstationer och tillgång till olika delningstjänster (snarare än att äga själva fordonen). Brinova arbetar med flera initiativ för att främja användandet av elfordon. Det sker exempelvis genom att öka antalet installationer av laddstationer för elfordon och uppgradering av vår egen flotta av driftbilar till eldrift. • Alla nya fastigheter som läggs till vår portfölj är valda efter olika kriterier, ett är närheten till kollektivtrafik.
Ange företagets (1–2) primära sätt att skapa en positiv miljöpåverkan eller minimera negativ miljöpåverkan. (Om tillämpligt ange motsvarande mest relevanta FN-mål för hållbar utveckling.) Hur mäts eller kommuniceras de?	Agenda 2030 för hållbar utveckling och dess 17 SDG:s utgör grunden för Brinovas hållbarhetsstrategi. Vi arbetar systematiskt med att genomföra initiativ som stödjer agendan och har identifierat de SDG:s där vi kan ha störst inverkan. Dessa inkluderar mål 5: Jämställdhet, mål 7: Hållbar energi för alla, mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, mål 11: Hållbara städer och samhällen, mål 13: Bekämpa klimatförändringarna och mål 16: Fred, rättvisa och starka institutioner. Mer information om hur vi bidrar till dessa mål beskrivs i vår hållbarhetsstrategi och redovisas i vår hållbarhetsredovisning.

FRÅGA	SVAR
SOCIALA FRÅGOR	
Har företaget en historia av olyckor? I så fall hur har dessa hanterats? Finns det några förebyggande åtgärder?	Brinova har en mycket låg olycksfallsfrekvens jämfört med arbetade timmar. Förra året registrerades ingen förlorad tid relaterad till olycka. Hälso- och säkerhetsfrågor blir allt mer komplexa och viktiga inom byggprojekt. Brinova arbetar förebyggande med säkerhet genom bland annat interna rutiner och olika verktyg. Arbetsmiljöfrågor är viktiga för att minimera tillbud och olyckor och en nollvision för arbetsplatsolyckor gäller alla som arbetar för eller utför uppdrag för Brinova. Vi tar vårt ansvar som beställare och säkerställer förutsättningarna för god arbetsmiljö på arbetsplatsen. Brinova genomför löpande relevant utbildning med personalen för att säkerställa vår kvalitet i vår roll som beställare.
Bedriver företaget några andra aktiviteter avseende samhällsengagemang förutom de som är direkt kopplade till verksamheten?	Brinovas mål är att ha en positiv inverkan i de samhällen vi är en del av och driva vår verksamhet på ett socialt ansvarsfullt sätt. Vi har ett program där vi erbjuder ungdomar samt personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden sommarjobb inom underhållsarbete. Vi stödjer och stärker lokala föreningar organisationer och individer genom initiativet Brinova Kompis. Där riktas våra insatser dit där de gör störst skillnad och mottagarna är allt från barn och ungdomar, till äldre eller till personer i utsatta situationer.
Cirkulär ekonomi: Hur hanteras inköp och avfall? Ange företagets krav på sina leverantörer, om tillämpligt.	Brinova ställer krav på sina leverantörer, samt samarbetar med lokalhyresgästerna genom energirådgivning inom ramen för gröna hyresavtal.
Finns det några mål, policyer, eller tillämpliga uppförandekoder till företagets leverantörer? Hur ofta genomför företaget revisioner av sina leverantörer?	Brinova arbetar med ramavtal med de största/viktigaste leverantörerna där minst en årlig uppföljning och avstämning krävs. Vi kräver också att dessa leverantörer signerar och följer vår uppförandekod
STYRNING	
Får alla anställda fortbildning inom antikorruption? Finns det en extern visselblåsarfunktion? Finns det några pågående eller historiska incidenter som involverar korruption, karteller eller något annat oetisk uppträdande? Har förebyggande åtgärder vidtagits?	Brinova har en uppförandekod som är väl kommunicerad till alla våra anställda såväl som till leverantörer och andra intressenter. Uppförandekoden revideras årligen och godkänns av styrelsen. Uppförandekoden signeras av samtliga anställda i samband med anställning. Vi har en visselblåsarfunktion, där alla anställda och externa parter har möjlighet att kontakta en extern advokatbyrå. Det finns inga pågående eller historiska incidenter. Vi har ett godkännandeflöde där minst två olika medarbetare ska attestera för alla kostnader. Både som dokumenterad rutin och automatiserad funktion i affärssystemet. Alla våra policyer kommuniceras med alla nyanställda och uppdateras årligen genom hela organisationen.

FRÅGA	SVAR
Ange företagets företagsskattehemvist (dvs. där företaget betalar skatt).	Sverige.
Finns det oberoende ledamöter i styrelsen?	Det finns fyra oberoende ledamöter av sex i styrelsen.
Ange om och i vilken omfattning, företaget har transaktioner med närstående?	Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om cirka 1,1 Mkr. Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett med olika motparter till mindre belopp och summerar för året till 1,2 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor. Se not 33 Upplysning om transaktioner med närstående, för vidare information. Under fjärde kvartalet har Brinova frånträtt en byggrätt i Lund till K-Fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 36 Mkr. Till närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.
Är ersättningen till VD och övriga medlemmar av ledningsgruppen i linje med branschsnittet? Vilka nyckeltal dikterar ersättning (särskilt om hållbarhet och genus/mångfald ingår)?	Ja, ersättningen är i linje med branschsnitt. Ersättningar till VD och koncernledningen godkänns av ersättningsutskottet.
Ange fördelning av män/kvinnor vid varje nivå i företaget, i synnerhet företagets styrelse och ledningsgrupp.	Styrelsen: 17 procent kvinnor, 83 procent män. Koncernledningen: 50 procent kvinnor, 50 procent män. Företagsledningen: 67 procent kvinnor, 33 procent män. Företaget: 47 procent kvinnor, 53 procent män.
Är hållbarhetsansvarig en del av ledningsteamet? Om inte, vem rapporterar personen till?	Nej, hållbarhetsansvarig rapporterar till bolagets vice VD som ingår i koncernledningen.
POLICYER OCH AVTAL	
Fackliga avtal:	Nej, men alla våra anställningsvillkor är på samma nivå eller bättre än villkoren i relevant fackligt avtal.
Uppförandekod:	Ja.
Mångfaldspolicy:	Ja.
Antikorruptionspolicy:	Ja.

20250602089G8

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ) org. nr 556840-3918

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 38–54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

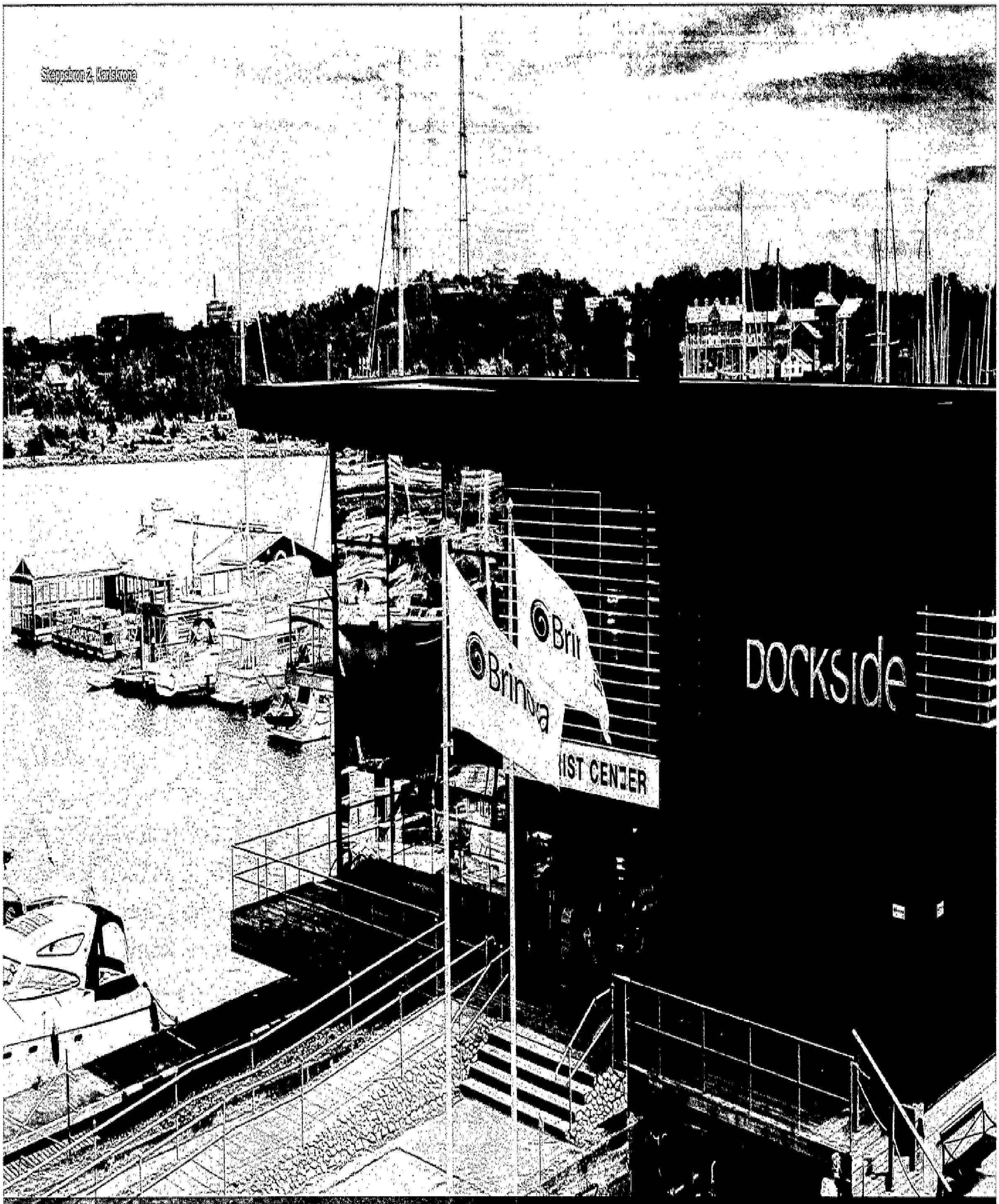
Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 26 mars 2025

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor



Finansiell information

20250602089 69

Innehåll

RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultat 58
Koncernens rapport över finansiell ställning 59
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 60
Koncernens kassaflödesanalys 60
Moderföretagets resultaträkning 61
Moderföretagets balansräkning 62
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital 63
Moderföretagets kassaflödesanalys 63

NOTER

Not 1. Bolagsinformation 64
Not 2. Väsentliga redovisningsprinciper 64–67
Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 67
Not 4. Finansiell riskhantering 67–71
Not 5. Information om rörelsesegment 72–73
Not 6. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter 73
Not 7. Leasingavtal – leasegivare 74
Not 8. Fastighetskostnader och central administration 74
Not 9. Arvode till revisorer 74
Not 10. Leasingavtal – leasetagare 74–75
Not 11. Anställda och personalkostnader 75–76
Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag 76
Not 13. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet 77
Not 14. Skatt på årets resultat 78–79
Not 15. Förvaltningsfastigheter 80–84
Not 16. Inventarier 85
Not 17. Nyttjanderättstillgångar 85
Not 18. Andelar i koncernföretag 85
Not 19. Specifikation av andelar i koncernföretag 86–88
Not 20. Andra långfristiga fordringar 89
Not 21. Fordringar hos/skulder till koncernföretag 89
Not 22. Kundfordringar 89
Not 23. Övriga fordringar 89
Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 89
Not 25. Likvida medel 89
Not 26. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 90
Not 27. Upplåning och räntederivat 90–91
Not 28. Övriga skulder 91
Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 91
Not 30. Ställda säkerheter 91
Not 31. Eventualförpliktelser 91
Not 32. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys 92
Not 33. Upplysning om transaktioner med närstående 93
Not 34. Händelser efter balansdagen 93
Not 35. Förslag till resultatdisposition 93

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not 1, 2, 3, 4, 5, 33	2024	2023
Hyresintäkter	6, 7	522,2	491,6
Serviceintäkter	6, 7	23,2	21,8
Övriga intäkter	6	2,1	8,1
Fastighetskostnader	8	-193,9	-182,7
Driftsöverskott		**353,6**	**338,8**
Central administration	8, 9, 10, 11	-26,3	-27,4
Finansiella intäkter	13	1,9	3,8
Finansiella kostnader	10, 13	-178,4	-180,2
Förvaltningsresultat		**150,8**	**135,0**
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar	20	-10,1	0,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-4,1	1,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-2,1	-380,2
Värdeförändringar derivat	27	-39,5	-143,2
Resultat före skatt		**95,0**	**-387,0**
Aktuell skatt	14	-3,7	-0,5
Uppskjuten skatt	14	-45,3	49,8
Årets resultat		**46,0**	**-337,7**
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		46,0	-337,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	26	0,5	-3,5
Utdelning per aktie, kr		0,00[1)]	0,00

[1)] Styrelsens förslag till utdelning 2024.

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

20250602089970

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	8 539,8	8 271,2
Rörelsefastigheter	15	0,0	0,0
Inventarier	16	1,1	1,6
Nyttjanderättstillgångar	17	3,8	3,9
Uppskjuten skattefordran	14	0,0	13,2
Derivatinstrument	27	52,9	76,1
Andra långfristiga fordringar	20	2,0	11,7
Summa anläggningstillgångar		**8 599,6**	**8 377,7**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	2,8	
Övriga fordringar	23	11,3	2,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	17,3	5,0
Derivatinstrument	27	9,5	24,8
Likvida medel	4, 25	31,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		**71,9**	**125,9**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 671,5**	**8 535,9**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	390,9	390,9
Övrigt tillskjutet kapital		1 361,7	1 361,7
Balanserat resultat		1 070,9	1 408,6
Årets resultat		46,0	-337,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 869,5**	**2 823,5**
Innehav utan bestämmande inflytande		0,9	0,0
Summa eget kapital		**2 870,4**	**2 823,5**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	381,2	
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	1 989,9	349,2
Derivatinstrument	27	25,8	3 892,0
Leasingskulder	10	29,7	0,0
Summa långfristiga skulder		**2 426,6**	**29,2**
Kortfristiga skulder			**4 270,4**
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	3 237,0	
Leverantörsskulder		12,1	1 268,4
Aktuella skatteskulder		3,7	31,3
Leasingskulder	10	2,5	0,0
Övriga skulder	28	10,1	2,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	109,1	9,4
Summa kortfristiga skulder		**3 374,5**	130,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 671,5**	**1 442,0**
			8 535,9

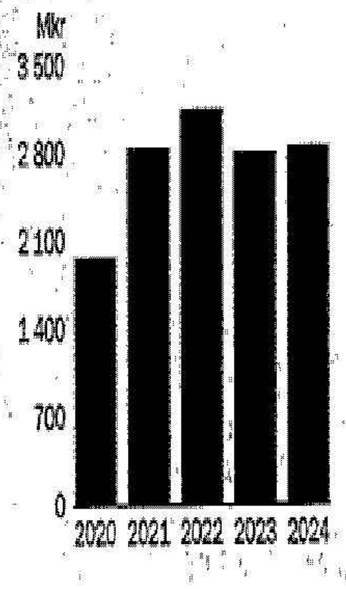
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	**390,9**	**1 361,7**	**1 408,6**	**0,0**	**3 161,2**
Årets resultat och årets totalresultat	0,0	0,0	-337,7	0,0	-337,7
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående balans 2023-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**1 070,9**	**0,0**	**2 823,5**
Ingående balans 2024-01-01	**390,9**	**1 361,7**	**1 070,9**	**0,0**	**2 823,5**
Årets resultat och årets totalresultat	0,0	0,0	46,0	0,0	46,0
Transaktioner med ägare:					
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9
Utgående balans 2024-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**1 116,9**	**0,9**	**2 870,4**

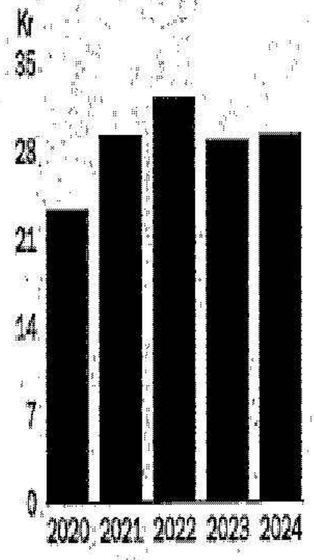
Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 32	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		95,0	-387,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realiserade värdeförändringar		10,1	0,0
Orealiserade värdeförändringar		41,7	523,4
Resultat försäljning anläggningstillgångar		4,1	-1,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,7	1,1
Avskrivning nyttjanderättstillgångar		3,3	2,8
Betald skatt		-0,4	-4,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**154,5**	**134,2**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		0,1	-1,1
Förändring av rörelseskulder		-58,7	3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**95,9**	**136,9**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-82,7	-7,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter		28,0	9,6
Investering i förvaltningsfastigheter		-200,4	-279,9
Förvärv av inventarier		-0,3	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-255,4**	**-278,4**
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0,9	0,0
Nyemission		0,0	0,0
Upptagna lån		1 203,3	1 356,3
Leasingskulder		-2,8	-2,8
Amortering av låneskulder		-1 136,8	-1 259,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**64,6**	**93,7**
Årets kassaflöde		**-94,9**	**-47,8**
Likvida medel vid årets början		125,9	173,7
Likvida medel vid årets slut		**31,0**	**125,9**

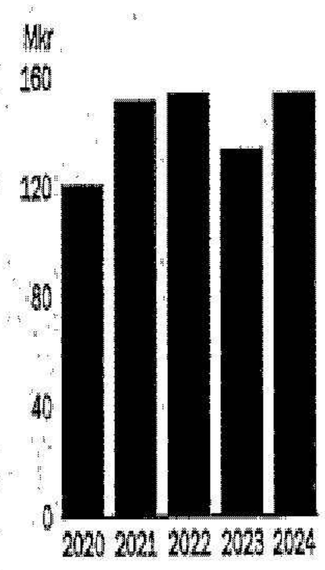
Eget kapital, Mkr



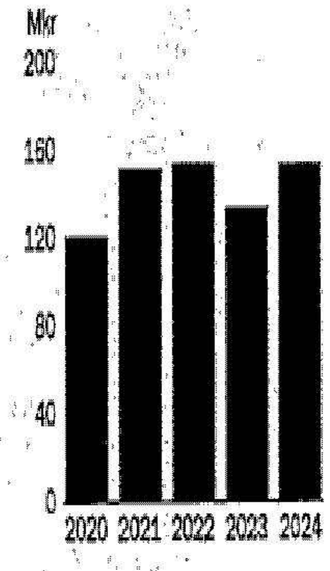
Eget kapital per aktie, kr



Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital



Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



20250602089971

Moderföretagets resultaträkning

Mkr	Not	1, 2, 3, 4, 33	2024	2023
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		6, 7	69,3	67,6
Summa rörelsens intäkter			**69,3**	**67,6**
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		6, 7, 8	-31,3	-31,7
Personalkostnader		8, 11	-51,3	-51,2
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		8, 16	-2,1	-13,4
Summa rörelsens kostnader			**-84,7**	**-96,3**
Rörelseresultat			**-15,4**	**-28,7**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag		12	6,0	10,7
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	94,3	85,7
Räntekostnader och liknande resultatposter		13	-58,8	-56,4
Resultat efter finansiella poster			**26,1**	**11,3**
Värdeförändringar derivat		27	-4,5	-68,5
Erhållna koncernbidrag			105,4	98,9
Lämnade koncernbidrag			-76,9	-64,3
Resultat före skatt			**50,1**	**-22,6**
Aktuell skatt		14	0,0	0,0
Uppskjuten skatt			-6,1	6,9
Årets resultat			**44,0**	**-15,7**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	101,4	102,7
Inventarier	16	1,1	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar		**102,5**	**104,3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18, 19	1 093,3	966,0
Uppskjuten skattefordran	14	11,0	19,5
Andra långfristiga fordringar	20	1,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 105,3**	**985,5**
Summa anläggningstillgångar		**1 207,8**	**1 089,8**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	0,1	0,0
Fordringar hos koncernföretag	21	1 915,0	1 888,3
Övriga fordringar	23	0,7	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8,6	14,3
Derivatinstrument	27	7,6	0,0
Likvida medel	25	22,0	102,2
Summa kortfristiga fordringar		**1 954,0**	**2 005,6**
Summa omsättningstillgångar		**1 954,0**	**2 005,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 161,8**	**3 095,4**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		390,9	390,9
Summa bundet eget kapital		**390,9**	**390,9**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 361,7	1 361,7
Balanserat resultat		344,2	359,9
Årets resultat		44,0	-15,7
Summa fritt eget kapital		**1 749,9**	**1 705,9**
Summa eget kapital		**2 140,8**	**2 096,8**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	118,3	120,3
Derivatinstrument	27	25,8	13,8
Uppskjuten skatteskuld	14	0,0	2,4
Summa långfristiga skulder		**144,1**	**136,5**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	2,0	1,8
Leverantörsskulder		2,1	4,3
Aktuella skatteskulder	14	0,3	0,5
Skulder till koncernföretag	21	853,5	837,0
Övriga skulder	28	4,1	4,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	14,9	14,5
Summa kortfristiga skulder		**876,9**	**862,1**
Summa skulder		**1 021,0**	**998,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 161,8**	**3 095,4**

20250602089972

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**390,9**	**1 361,7**	**359,9**	**2 112,5**
Årets resultat	0,0	0,0	-15,7	-15,7
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående balans 2023-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**344,2**	**2 096,8**
Ingående balans 2024-01-01	**390,9**	**1 361,7**	**344,2**	**2 096,8**
Årets resultat	0,0	0,0	44,0	44,0
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**388,2**	**2 140,8**

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 32	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		50,1	-22,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		4,5	68,5
Avskrivningar och nedskrivningar		2,2	13,8
Betald skatt		0,0	-0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**56,8**	**58,8**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-29,5	452,4
Förändring av rörelseskulder		-26,4	-205,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**0,9**	**306,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	-1,0
Lämnade aktieägartillskott		-107,4	-27,7
Lämnade koncernbidrag		-76,9	-64,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-184,7**	**-93,0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1,8	-371,3
Erhållna koncernbidrag		105,4	99,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**103,6**	**-272,3**
Årets kassaflöde		**-80,2**	**-59,2**
Likvida medel vid årets början		102,2	161,4
Likvida medel vid årets slut		**22,0**	**102,2**

Noter

NOT 1. Bolagsinformation

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets adress är Stortorget 9, 252 20 Helsingborg. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate (Ticker BRIN B).

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler.

Verksamheten i moderföretaget, Brinova Fastigheter AB, består i huvudsak av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen den 26 mars 2025 och föreläggs årsstämman den 7 maj 2025.

NOT 2. Väsentliga redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och IFRS Redovisningsstandarder, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committée (IFRS IC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Förutsättningar vid upprättande av koncernens finansiella rapporter

Koncernredovisningen har upprättats med antagande om fortlevnad enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, vilka värderats till verkligt värde.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2024 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2024:

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig eller långfristig, samt tillkommande upplysningar för skulder med covenanter. Förändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapport.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats, vilka träder i kraft 2025 eller senare.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements

Tillämpning enligt IASB fr.o.m 1 januari 2027, standarden är ännu inte godkänd av EU.

IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden, strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined performance measures" (MPM:er) samt förbättrad disaggregering och aggregering av information i de primära rapporterna och noterna.

I resultaträkningen delas intäkter och kostnader in i tre ytterligare kategorier, rörelse, investering och finansiering, samt två nya resultatrader införs, bl.a. rörelseresultat. Upplysningarna om MPM:er ska lämnas i en samlad not. Den nya standarden kommer få en påverkan på utformningen av koncernens resultatrapport, utredning pågår i vilken omfattning. Vidare ska enligt IFRS 18 betald ränta redovisas i finansieringsverksamheten i rapporten över kassaflöden, medan erhållen ränta ska redovisas i Investeringsverksamheten. Enligt koncernens nuvarande redovisningsprinciper ingår såväl betald som erhållen ränta i kassaflödet från den löpande verksamheten. Övriga eventuella effekter har ännu inte utretts.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder

Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Brinova har denna funktion identifierats som koncernledning.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse, så kallat tillgångsförvärv, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvs-tidpunkten. En sådan transaktion ger inte upphov till goodwill. Vid tillgångsförvärv redovisas inte uppskjuten skatt på de initiala temporära skillnaderna utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde minskat med eventuell rabatt för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas endast på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet kommer rabatt för uppskjuten skatt att helt eller delvis ersättas av redovisad värdeförändring. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2024 och 2023 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Serviceintäkter

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturering och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför ›

säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader
I posten fastighetskostnader ingår kostnader för den löpande driften av koncernens fastigheter så som fastighetsskötsel, fastighetsadministration, reparationer och underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsförsäkring samt övriga kostnader kopplade till fastigheterna.

Central administration
Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, marknad, IT och IR, revision samt finansiella rapporter.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (d.v.s. icke observerbara indata)

Finansiella instrument
Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens skuldinstrument, vilka framgår av not 4, tabell Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31, redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Egetkapitalinstrument: koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.
Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar inklusive hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas den generella metoden (nedskrivningsmetod med tre stadier).

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Nedskrivningar av tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarier och installationer skrivs av på fem år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års utgång.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även under ombyggnationen som förvaltningsfastighet. Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet. Omvärderingar av

verkligt värde under löpande år finns närmare beskrivna i not 15. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal alla sina fastigheter externt. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till verkligt värde på byggrätten adderat för nedlagda kostnader i projektet samt eventuellt nedskrivningsbehov. Brinova redovisar inga projektvinster under uppförandets gång utan dessa redovisas först vid dess färdigställande. Brinova gör löpande uppföljningar av större hyresgästanpassningar och nybyggnationsprojekt för att säkerställa att inga projekt är värderade högre än det bedömda marknadsvärdet vid färdigställandet. Om så är fallet redovisas en orealiserad värdeminskning på projektfastigheten. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Ersättningar till anställda

Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2024 och 2023 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan.

Koncernen som leasetagare

Tomträtter

Tomträttsavtalen betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Koncernen värderar nyttjanderättstillgångarna hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde och även deras värde anses oförändrat fram till nästa omförhandling av avgälden eftersom ingen avskrivning sker. Omvärdering görs enbart om det tillkommer nya kontrakt eller någon större omförhandling, annars tillämpas samma diskonteringsränta.

Övriga nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet, det vill säga det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säker på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (till exempel en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Brinova. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Brinova tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt tolv månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definierats som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 7. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Rörelsens intäkter.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Obeskattade reserver och uppskjuten skatt

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter i moderbolaget görs linjärt över nyttjandeperioden enligt följande:

Byggnader	1%
Ombyggnader	1–50%
Byggnadsinventarier	20%
Markanläggningar	5–10%
Markinventarier	20%

Inga avskrivningar görs på mark.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument i moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i Årsredovisningslagen.

För koncerninterna fordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde redovisas en så kallad förlustriskreserv. Vidare

20250602089744

innebär undantagen i RFR 2 att moderbolagets borgensåtaganden inte hanteras som en finansiell garanti enligt IFRS 9, utan istället hanteras utifrån reglerna i IAS 37 Avsättningar, Eventualförpliktelser och Eventualtillgångar. Således bedömer moderbolaget om det är sannolikt att ett utflöde av ekonomiska resurser kan komma att ske och beroende på bedömningen redovisar moderbolaget en avsättning eller en eventualförpliktelse.

Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för moderbolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar samt andelar i dotterföretag mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

NOT 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs det att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar bokslutets redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Osäkerheter i uppskattningar

De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar och fastighetsvärderingar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Brinovas finansiella ställning och nyckeltal. Vidare information om värderingsunderlag och värderingsmetod beskrivs i not 15 Förvaltningsfastigheter.

NOT 4. Finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Finanspolicyn anger de övergripande reglerna för hur Brinovas finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyn.

Finansiella riskfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Brinova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Finansieringsrisk – Likviditetsrisk

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Brinova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 31 december 2024 har koncernen en likviditet om 31,0 Mkr (125,9) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 100,0 Mkr (50,0). Vidare har koncernen ej utnyttjade ramavtal uppgående till 0,0 Mkr (68,0). Likviditetsrisken hanteras, förutom med tillgång till likvida medel och checkräkningskredit som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden även genom regelbundna likviditetsprognoser.

Enligt finanspolicyn ska nettoskulden huvudsakligen vara täckt av medelfristig och långfristig upplåning d.v.s. med en genomsnittlig kapitalbindningstid uppgående till 2–10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,3 år (1,7). Kortsiktigt under förhandlingsperioder med bankerna kan kapitalbindningstiden understiga två år.

Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

I nedanstående tabell visas förfallostrukturen vid årets slut.

Låneförfall

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	3 237,0	62
1-2	655,9	12
2-3	1 334,0	26
Totalt	**5 226,9**	**100**

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av ett antal finansiella nyckeltal vilka är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. 66,0 procent (64,8) av koncernens skulder är kopplade till covenanter. Det föreligger olika nyckeltal samt beräknings- och rapporteringsgrunder till de olika kreditgivarna. De finansiella nyckeltalen rapporteras till kreditgivarna vid utgången av varje kvartal. Mot bakgrund av rådande marknadsläge förväntar sig Brinova att uppfylla de kvartalsvisa villkoren inom 12 månader efter balansdagen.

Villkoren till kreditgivarna är utfärdade med marginal till Brinovas mål för finansförvaltningen enligt finanspolicyn. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent, en långsiktig belåningsgrad om högst 60 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,75 gånger. Per den 31 december 2024 var soliditeten 33,1 procent (33,1), belåningsgraden 61,2 procent (62,4) och räntetäckningsgraden 1,9 gånger (1,8). Brinova arbetar löpande med uppföljning av sina låne-villkor och styrelsen tar del av resultatet.

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är

exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 0,5 procentenheter skulle räntekostnaden öka med 9,1 Mkr (6,7) respektive minskning med 9,1 Mkr (6,7). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i Stibor inklusive räntederivat.

Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 1,9 gånger (1,8).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas.

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2024.

Ränteförfall

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %[1]	Andel, %
<1	2 326,9	5,55	44
1–2	150,0	0,75	3
2–3	300,0	0,91	6
3–4	700,0	2,33	13
4–5	300,0	1,68	6
5–6	400,0	1,35	8
6–7	700,0	1,42	13
8–9	350,0	2,78	7
Totalt	**5 226,9**	**3,43**	**100**

1. Tabellen inkluderar effekten av räntederivat. Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 4,3 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 3 850 Mkr (3 700) fördelat på 23 (24) ränteswappar. Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till 36,6 Mkr (76,1) vilket har inneburit en värdeförändring på -39,5 Mkr (-143,2) under året.

Räntesäkringar via ränteswappar

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 2024-12-31, Mkr	Värde 2023-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	-	-	2,5
2019	2024	-0,1	-	-	2,5
2019	2025	0,6	100,0	0,4	3,3
2019	2025	0,0	100,0	1,6	4,9
2022	2025	0,3	750,0	7,6	30,5
2016	2026	1,1	100,0	2,3	4,1
2019	2026	0,0	50,0	1,9	3,3
2018	2027	1,3	100,0	3,0	4,2
2019	2027	0,8	100,0	3,4	5,3
2021	2027	0,7	100,0	4,9	6,7
2018	2028	1,2	200,0	7,2	9,3
2023	2028	2,5	200,0	-0,8	-1,7
2023	2028	2,9	300,0	-7,9	-11,5
2021	2029	0,8	100,0	8,0	8,6
2024	2029	2,1	200,0	2,7	-
2020	2030	0,0	200,0	3,9	12,2
2023	2030	2,8	200,0	-3,4	-6,9
2021	2031	0,2	200,0	5,4	11,2
2021	2031	0,5	150,0	8,9	11,7
2023	2031	2,7	100,0	-2,7	-4,0
2025	2031	2,5	250,0	1,2	-
2023	2033	3,0	150,0	-2,7	-10,4
2023	2033	2,7	200,0	-8,3	-9,7
Totalt			**3 850,0**	**36,6**	**76,1**

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits vara slutamorterade.

Övriga långfristiga skulder avser undervärde på derivatinstrument. Leverantörsskulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. I övriga skulder inkluderas leasingskulder. Brinovas åtaganden kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som förfaller månads- och kvartalsvis.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2024-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2025	3 237,0	174,3	-36,2	3 375,1
2026	706,8	70,9	-24,1	753,6
2027	1 283,1	34,7	-20,2	1 297,6
>2028	0,0	0,0	-43,4	-43,4
	5 226,9	**279,9**	**-123,9**	**5 382,9**

20250602089735

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2023-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2024	1 268,4	271,8	-105,2	1 435,0
2025	2 933,9	45,3	-80,2	2 899,0
2026	564,2	10,5	-62,2	512,5
>2027	393,9	1,8	-179,1	216,6
	5 160,4	**329,4**	**-426,7**	**5 063,1**

Framtida likviditetsflöden övriga skulder, beräknade per 2024-12-31

	Leverantörs-skulder	Övriga skulder[a)]	Upplupna kostnader	Totalt
2025	12,1	13,2	18,9	44,2
2026	0,0	1,5	0,0	1,5
2027	0,0	1,1	0,0	1,1
>2028	0,0	9,9	0,0	9,9
	12,1	**25,7**	**18,9**	**56,7**

a) I posten övriga skulder ingår framtida likviditetsflöden för leasingskulder.

Framtida likviditetsflöden övriga skulder, beräknade per 2023-12-31

	Leverantörs-skulder	Övriga skulder[a)]	Upplupna kostnader	Totalt
2024	31,3	12,7	37,1	81,1
2025	0,0	2,0	0,0	2,0
2026	0,0	0,7	0,0	0,7
>2027	0,0	10,2	0,0	10,2
	31,3	**25,6**	**37,1**	**94,0**

a) I posten övriga skulder ingår framtida likviditetsflöden för leasingskulder.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Brinova endast ska arbeta med de större affärsbankerna som opererar i Sverige. Fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut bör vara sådan att det åtminstone finns fem huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 50 procent av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns sju (sju) kreditgivare. Den största exponeringen mot en enskild långivare är 36 procent (35).

Kreditrisk

Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kreditrisken bedöms initialt kollektivt för samtliga privatkunder, respektive samtliga företagskunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Brinova skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Sedvanliga kreditprövningar genomförs innan en ny hyresgäst accepteras. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 22 Kundfordringar för åldersfördelning.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel samt andra lång- och kortfristiga fordringar. Brinova tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Undantag kan dock ske om det föreligger avbetalningsplaner som efterlevs av hyresgäst eller om fordran kan konstateras som betald efter bokslutstillfället. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Undantag kan dock ske om det föreligger avbetalningsplaner som efterlevs av hyresgäst eller om fordran kan konstateras som betald efter bokslutstillfället. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Bruttoexponering kreditrisk per 2024-12-31, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	Kundfordringar	Stadie 1[a)]	Stadie 2	Stadie 3	Totalt
Utan kreditriskbetyg	2,8	20,0	0,0	0,0	22,8
AA-/Aa3	0,0	31,0	0,0	0,0	31,0
	2,8	**51,0**	**0,0**	**0,0**	**53,8**

Bruttoexponering kreditrisk per 2023-12-31, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	Kundfordringar	Stadie 1[a)]	Stadie 2	Stadie 3	Totalt
Utan kreditriskbetyg	2,5	27,7	0,0	0,0	30,2
AA-/Aa3	0,0	125,9	0,0	0,0	125,9
	2,5	**153,6**	**0,0**	**0,0**	**156,1**

a) I posten inkluderas andra långfristiga fordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel.

Upplysningen i ovanstående tabeller avser endast finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Avser ej tillgångar värderade till verkligt värde.

Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och generera nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Brinova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga- och Kortfristiga skulder till kreditinstitut i Koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens rapport över finansiell ställning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2024 och 2023 var som följer:

Koncernen

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Total upplåning	5 226,9	5 160,4
Avgår likvida medel	-31,0	-125,9
Nettoskuld	**5 195,9**	**5 034,5**
Totalt eget kapital	**2 870,4**	**2 823,5**
Summa totalt kapital	**8 066,3**	**7 858,0**
Skuldsättningsgrad, %	**64**	**59**

Enligt affärsplanen som löpte ut per 31 december 2024 hade Brinova ett långsiktigt mål avseende belåningsgraden för fastigheterna, att den maximalt skulle uppgå till 60 procent. Affärsplanen som antagits för perioden 2025–2027 uppvisar samma mål gällande belåningsgraden. Mot bakgrund av rådande marknadsläge och amorteringsplaner av skulder till kreditinstitut förväntar sig Brinova att belåningsgraden kontinuerligt kommer minska. Det långsiktiga målet avseende skuldsättningsgrad förväntas uppfyllas under 2025.

Koncernen

	Mål	2024-12-31	2023-12-31
Belåningsgrad netto, %	Max 60	60,8	60,9

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	2,0	2,0	2,0
Kundfordringar	0,0	2,8	2,8	2,8
Övriga fordringar	0,0	11,3	11,3	11,3
Derivatinstrument	62,4	0,0	62,4	62,4
Upplupna intäkter	0,0	6,7	6,7	6,7
Likvida medel	0,0	31,0	31,0	31,0
Summa tillgångar	**62,4**	**53,8**	**116,2**	**116,2**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	1 989,9	1 989,9	1 989,9
Derivatinstrument	25,8	0,0	25,8	25,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	3 237,0	3 237,0	3 237,0
Leverantörsskulder	0,0	12,1	12,1	12,1
Övriga skulder	0,0	10,1	10,1	10,1
Upplupna kostnader	0,0	23,6	23,6	23,6
Summa skulder	**25,8**	**5 272,7**	**5 298,5**	**5 298,5**

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. ›

20250602089976

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	11,7	11,7	11,7
Kundfordringar	0,0	2,5	2,5	2,5
Övriga fordringar	0,0	5,0	5,0	5,0
Derivatinstrument	76,1	0,0	76,1	76,1
Upplupna intäkter	0,0	11,0	11,0	11,0
Likvida medel	0,0	125,9	125,9	125,9
Summa tillgångar	**76,1**	**156,1**	**232,2**	**232,2**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	3 892,0	3 892,0	3 892,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	1 268,4	1 268,4	1 268,4
Leverantörsskulder	0,0	31,3	31,3	31,3
Övriga skulder	0,0	9,4	9,4	9,4
Upplupna kostnader	0,0	45,0	45,0	45,0
Summa skulder	**0,0**	**5 246,1**	**5 246,1**	**5 246,1**

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder m.m. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Finansiella mål fastslagna av styrelsen 2025–2027

- Belåningsgrad ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

För härledning av nyckeltal se sidan 108.

NOT 5. Information om rörelsesegment

Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per region vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Regionerna är Region Väst samt Region Öst. Indelning i fastighetskategorierna samhälls-, bostads- och kommersiella fastigheter görs inte i segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassan kan inte särredovisas för de enskilda kategorierna.

Resultaträkning	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	340,0	323,6	182,2	168,0	–	–	522,2	491,6
Serviceintäkter	11,4	10,8	11,8	11,0	–	–	23,2	21,8
Övriga intäkter	0,0	3,5	0,0	2,8	2,1	1,8	2,1	8,1
Fastighetskostnader	-127,5	-122,9	-66,4	-59,8	–	–	-193,9	-182,7
Driftsöverskott	**223,9**	**215,0**	**127,6**	**122,0**	**2,1**	**1,8**	**353,6**	**338,8**
Central administration	–	–	–	–	-26,3	-27,4	-26,3	-27,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	3,8	1,9	3,8
Finansiella kostnader	-179,7	-182,8	-89,5	-77,0	90,8	79,6	-178,4	-180,2
Förvaltningsresultat	**44,2**	**32,2**	**38,1**	**45,0**	**68,5**	**57,8**	**150,8**	**135,0**
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,1	0,0	-10,1	0,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-4,1	-0,2	0,0	1,6	–	–	-4,1	1,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-9,7	-321,9	7,6	-58,3	–	–	-2,1	-380,2
Orealiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	-39,5	-143,2	-39,5	-143,2
Resultat före skatt	**30,4**	**-289,9**	**45,7**	**-11,7**	**18,9**	**-85,4**	**95,0**	**-387,0**
Skatt	–	–	–	–	-49,0	49,3	-49,0	49,3
Årets resultat	**30,4**	**-289,9**	**45,7**	**-11,7**	**-30,1**	**-36,1**	**46,0**	**-337,7**
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Fastighetsvärde	5 824,6	5 596,3	2 715,2	2 674,9	–	–	8 539,8	8 271,2
Årets fastighetsförvärv	113,0	110,9	0,0	16,9	–	–	113,0	127,8
Årets fastighetsförsäljningar	-42,7	-180,0	0,0	-7,6	–	–	-42,7	-187,6
Övriga investeringar i fastigheter	167,5	155,4	32,9	124,5	–	–	200,4	279,9

Brinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter. All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

20250602208977

I nedanstående tabeller har uthyrningsbar yta, hyresvärde och kontrakterad hyra delats upp per region Öst och Väst samt fastighetskategoriema samhälls-, bostads-, kommersiella- och projektfastigheter.

	Reglon Väst		Reglon Öst		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Uthyrbar yta, tkvm	229,4	222,9	122,9	122,6	352,3	345,5
Hyresvärde, Mkr	387,8	357,9	203,1	188,0	590,9	545,9
Kontrakterad hyra, Mkr	362,5	330,9	192,0	180,9	554,5	511,8

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Uthyrbar yta, tkvm	142,6	138,3	116,8	135,9	86,9	63,7	6,0	7,6	352,3	345,5
Hyresvärde, Mkr	218,5	200,2	219,2	249,5	142,3	86,0	10,9	10,2	590,9	545,9
Kontrakterad hyra, Mkr	213,4	197,6	214,2	243,3	126,9	70,9	0,0	0,0	554,5	511,8

NOT 6 Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter bostäder	207,7	189,4	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	2,6	1,9	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	306,3	293,7	14,5	13,8
Serviceintäkter lokaler	20,6	19,9	1,6	1,9
Hyresintäkter parkering	8,2	8,5	0,0	0,0
Hyresintäkter övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0
	545,4	**513,4**	**16,1**	**15,7**

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 23,2 Mkr (21,8).

Av koncernens totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 6,6 Mkr (6,6) i grundhyra. Utöver grundhyra tillkommer en rörlig del som bestäms i respektive avtal.

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Region Väst	351,4	334,4	0,0	0,0
Region Öst	194,0	179,0	16,1	15,7
	545,4	**513,4**	**16,1**	**15,7**

Nettoomsättning och övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	2024	2023[1]	2024	2023[1]
Hyres- och serviceintäkter	545,4	513,4	16,1	15,7
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	52,3	51,5
Övriga intäkter	2,1	8,1	0,9	0,4
	547,5	**521,5**	**69,3**	**67,6**

[1] Av koncernens övriga intäkter 2023 utgör 6,7 Mkr elstöd. I moderbolaget utgör elstödet 0,2 Mkr för 2023.

NOT 7. Leasingavtal – leasegivare

Operationell leasing

Hyresintäkterna grundas på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. I nedanstående tabell ingår ej bostäder med hänsyn till den korta uppsägningstiden som normalt sett uppgår till tre månader.

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal (år):				
<1	341,3	349,4	14,8	14,6
1–2	285,3	265,2	14,7	14,4
2–3	232,8	216,9	14,7	14,4
3–4	185,4	171,2	14,6	14,3
4–5	140,5	139,6	14,5	14,3
>5	878,2	907,8	211,5	223,2
Summa	**2 063,5**	**2 050,1**	**284,8**	**295,2**

NOT 8. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Driftskostnader	66,8	60,1	1,3	1,4
Reparationer och underhåll	23,5	21,8	0,8	0,4
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	41,8	38,8	4,4	4,0
Fastighetsskatt	12,0	12,3	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	7,7	7,7	0,3	0,3
Fastighetsadministration	42,1	42,0	1,0	1,0
Summa fastighetskostnader	**193,9**	**182,7**	**7,8**	**7,1**

Central administration				
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Personalkostnader	52,9	52,9	51,3	51,2
Köpta tjänster	14,8	15,8	23,5	24,6
Vidarefakturering till dotterföretag	-42,1	-42,0	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,7	0,7	2,1	13,4
Summa central administration	**26,3**	**27,4**	**76,9**	**89,2**
Summa fastighetskostnader samt central administration	**220,2**	**210,1**	**84,7**	**96,3**

Inom koncernen är en del av moderbolagets kostnader vidarefakturerade till dotterföretagen och klassificeras hos dotterföretag i respektive koncern som fastighetskostnader.

NOT 9. Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KPMG AB				
Revisionsuppdraget	2,2	0,0	2,2	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,3	0,0	0,3	0,0
	2,5	**0,0**	**2,5**	**0,0**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	0,0	2,4	0,0	2,4
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	**2,4**	**0,0**	**2,4**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådana som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 10. Leasingavtal - leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas nyttjanderätter i form av tomträtter i posten förvaltningsfastigheter medan fordon och lokaler redovisas i posten nyttjanderättstillgångar. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året. Nedan presenteras även de belopp som redovisats i koncernens rapport över totalresultat hänförligt till leasingavtal som leasingtagare. För förfallostruktur avseende leasingskulderna se not 4.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
Mkr	**Tomträtter**	**Fordon**	**Lokaler**	**Totalt**	
Ingående balans 2024-01-01	**28,0**	**3,9**	**0,0**	**31,9**	**31,9**
Tillkommande avtal	0,0	2,7	0,0	2,7	2,7
Avskrivningar	0,0	-3,2	0,0	-3,2	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Omvärdering av avtal	0,0	0,5	0,0	0,5	0,5
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5
Utgående balans 2024-12-31	**28,0**	**3,8**	**0,0**	**31,8**	**32,2**

20250602089978

Mkr	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	Fordon	Lokaler	Totalt	Leasingskulder
Ingående balans 2023-01-01	**28,0**	**5,5**	**0,1**	**33,6**	**33,5**
Tillkommande avtal	0,0	1,3	0,0	1,3	1,3
Avskrivningar	0,0	-2,8	-0,1	-2,9	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,4	0,0	-0,4	-0,4
Omvärdering av avtal	0,0	0,3	0,0	0,3	0,3
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5
Utgående balans 2023-12-31	**28,0**	**3,9**	**0,0**	**31,9**	**31,9**

Mkr	Koncernen 2024	2023
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	3,3	2,9
Räntekostnader på leasingskulder	0,7	0,7
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0,0	0,0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,6	0,5
Kostnader för variabla leasingavgifter	0,0	0,0
Summa	**4,6**	**4,1**

Mkr	Moderföretaget 2024	2023
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	2,9	3,3
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	2,4	2,7
Ska betalas mellan 1–5 år	1,6	1,5
Ska betalas senare än 5 år	0,0	0,0
Summa	**4,0**	**4,2**

NOT 11. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024 Antal anställda	Varav män	2023 Antal anställda	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	50	50%	49	50%
	50	**50%**	**49**	**50%**
Dotterföretag				
Sverige	3	100%	3	100%
	3	**100%**	**3**	**100%**
Koncernen totalt	**53**	**53%**	**52**	**53%**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	2023-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	60%	54%	17%	17%
Andel män i styrelsen	40%	46%	83%	83%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare följer de riktlinjer som fastställdes av bolagsstämmorna 2023 och 2024 och utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Övriga förmåner avser tjänstebil. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av vice VD/CFO.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2024 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,6 Mkr (0,6), som kommer utbetalas till Anders Jarl 140 Tkr (140), Johan Ericsson 140 Tkr (140), Anna Nordström Carlsson 140 Tkr (140) och Johan Tollgerdt 140 Tkr (140). Till styrelsens ordförande Erik Selin och styrelseledamot Lennart Mauritzson utgick ingen ersättning. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Bonus & gratifikation

Ingen bonus betalades ut i bolaget.

För all personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av en gratifikation ske.

Pensioner

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, men kan utökas. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av den pensionsmedförande månadslönen. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. Årets avgifter för avgiftsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,0 Mkr (0,1). För 2025 förväntas bolaget betala cirka 0,0 Mkr (0,1) till Alecta.

Avgångsvederlag
För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader.

Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader.

Beredningsunderlag
Lön och förmåner till verkställande direktören och vice VD/CFO för verksamhetsåret 2024 har beslutats av styrelsen och redovisas i ersättningsrapporten på årsstämman.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2024	2023
Moderföretaget		
VD – grundlön	2,3	2,2
VD – övriga ersättningar	0,3	0,4
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,6	1,6
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	29,5	29,1
Summa	**33,8**	**33,4**
Dotterföretag	**1,2**	**1,1**
Koncernen totalt	**35,0**	**34,5**

Pensionskostnader

Mkr	2024	2023
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,8	0,8
Övriga ledande befattningshavare	0,6	0,8[1]
Övriga anställda	3,9	3,8
Summa	**5,3**	**5,4**
Dotterföretag	**0,1**	**0,1**
Koncernen totalt	**5,4**	**5,5**

[1] Utbetalning avseende pension har gjorts under 2023 som korrigerar felaktig utbetalning 2019–2022 med ett belopp om 0,3 Mkr. Belopp för 2023 uppgår där med till 0,5 Mkr.

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2024	2023
Moderföretaget		
Verkställande direktören	1,2	1,0
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,7
Övriga anställda	10,2	9,9
Summa	**12,1**	**11,6**
Dotterföretag	**0,4**	**0,4**
Koncernen totalt	**12,5**	**12,0**

NOT 12. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024	2023
Erhållen utdelning från koncernföretag	6,1	11,1
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-0,1	-0,4
	6,0	**10,7**

20250602085979

NOT 13 Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Koncerninterna ränteintäkter			0,0	0,2
Erhållen swapränta			92,6	81,7
Övriga ränteintäkter	1,9	3,8	1,7	3,8
	1,9	**3,8**	**94,3**	**85,7**

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Koncerninterna räntekostnader			-29,2	-32,3
Räntekostnader lån	-175,9	-177,4	-28,7	-22,9
Övriga räntekostnader	-2,5	-2,8	-0,9	-1,2
Räntekostnader byggnadskreditiv	-11,4	-4,5	0,0	0,0
Aktiverade räntekostnader byggnadskreditiv	11,4	4,5	0,0	0,0
	-178,4	**-180,2**	**-58,8**	**-56,4**

Moderföretagets erhållna swapränta om 92,6 Mkr (81,7) har fördelats ut till koncernen och nettat ner räntekostnaderna på raden Räntekostnader lån.

Av koncernens räntekostnader är 282,3 Mkr (266,5) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 58,8 Mkr (56,4).

Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Nettovinster derivat	22,3	0,0		
Nettoförluster derivat	-61,8	-143,2		
Summa redovisat i resultatet	**-39,5**	**-143,2**		
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter koncernföretag			0,0	0,2
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	1,9	3,8	1,7	3,7
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**1,9**	**3,8**	**1,7**	**3,9**
Räntekostnader lån	-279,8	-263,7	-28,7	-22,9
Räntekostnader koncernföretag			-29,2	-32,3
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-2,5	-2,8	-0,9	-1,2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-282,3**	**-266,5**	**-58,8**	**-56,4**
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar avseende koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettovinster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			88,0	13,2
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			0,0	0,0
Summa	**0,0**	**0,0**	**88,0**	**13,2**
Summa redovisat i totalresultatet	**-319,9**	**-405,9**	**30,9**	**-39,3**

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. I nettovinster för derivat ingår ränta med +92,6 Mkr (+81,7).

NOT 14. Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-3,7	-0,5	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-44,9	14,8	-0,4	-0,3
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	4,1	35,5	-3,1	8,3
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-4,2	-0,6	-2,6	-1,1
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-0,3	0,1	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	**-49,0**	**49,3**	**-6,1**	**6,9**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	**95,0**	**-387,0**	**50,1**	**-22,6**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6):	-19,6	79,7	-10,3	4,7
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla räntekostnader	-25,4	-28,3	0,0	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-3,6	-13,1	-2,1	-0,2
Ej skattepliktiga intäkter	2,2	2,1	2,2	3,5
Skatt hänförlig till föregående år	-0,1	0,9	0,0	0,2
Uppskjuten skatt underskott	0,0	-0,2	0,0	0,0
Omvärdering av uppskjuten skatt	-2,6	-1,7	0.0	-2,0
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	0,1	9,9	4,1	0,7
Redovisad skatt	**-49,0**	**49,3**	**-6,1**	**6,9**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skattefordran hänför sig till:				
Undervärden derivat	5,8	0,0	5,8	8,9
Underskottsavdrag	9,9	13,2	8,0	10,6
Nettning uppskjuten skatt	-15,7	0,0	-2,8	0,0
Summa uppskjutna skattefordringar	**0,0**	**13,2**	**11,0**	**19,5**
Ingående uppskjuten skattefordran	**13,2**	**13,8**	**19,5**	**12,2**
Årets förändring av uppskjuten skatt, undervärden derivat	5,8	0,0	-3,1	8,1
Årets förändring av uppskjuten skatt, underskottsavdrag	-3,3	-0,6	-2,6	-0,8
Nettning uppskjuten skatt	-15,7	0,0	-2,8	0,0
Utgående uppskjuten skattefordran	**0,0**	**13,2**	**11,0**	**19,5**

20250602208980

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till:				
Temporära skillnader på fastigheter	-382,8	-337,9		
Temporära skillnader på leasingskuld	6,6	6,6	-2,8	-2,4
Temporära skillnader på nyttjanderättstillgångar	-6,5	-6,6	0,0	0,0
Övervärden derivat	-11,3	-9,6	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-2,9	-1,7	0,0	0,0
Nettning uppskjuten skatt	15,7	0,0	0,0	0,0
Summa uppskjutna skatteskulder	**-381,2**	**-349,2**	2,8	0,0
			0,0	**-2,4**
Ingående uppskjuten skatteskuld				
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på fastigheter	-349,2	-399,6		
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på leasingskuld	44,9	14,8	-2,4	-2,1
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på nyttjanderättstillgångar	0,0	-0,3	-0,4	-0,3
Årets förändring av uppskjuten skatt, övervärden derivat	0,1	0,3	0,0	0,0
Årets förändring av uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-1,7	35,5	0,0	0,0
Nettning uppskjuten skatt	-1,2	0,1	0,0	0,0
Utgående uppskjuten skatteskuld	15,7	0,0	0,0	0,0
			2,8	0,0
Summa uppskjutna skatter, netto	**-381,2**	**-349,2**	**0,0**	**-2,4**
	-381,2	**-336,0**	**11,0**	**17,1**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i koncernen är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras. Av underskottsavdragen om totalt 48,0 Mkr (64,0) är 48,0 Mkr (13,0) spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 64,2 Mkr (70,1) är delvis spärrade mot koncernbolag.

NOT 15. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	8 271,2	8 431,7
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	113,0	
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	200,4	127,8
Försäljningar	-42,7	277,9
Omklassificering till rörelsefastighet	0,0	-187,6
Omklassificering från rörelsefastighet	0,0	-74,8
Orealiserade värdeförändringar	-2,1	76,4
Verkligt värde vid årets slut	**8 539,8**	-380,2
		8 271,2
Skattemässiga värden		
Taxeringsvärde		
Byggnader	4 384,2	
Mark		4 378,2
Totalt		
	2 481,1	
	686,4	2 296,8
	3 167,5	630,3
		2 927,1

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	164,8	164,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	0,0	0,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**164,8**	**164,8**
Ingående avskrivningar	-62,1	-49,4
Årets avskrivningar	-1,3	-12,7
Utgående redovisat värde	**-63,4**	**-62,1**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	101,4	
Verkligt värde		102,7
Skattemässiga värden		
	101,4	
Taxeringsvärde[1]	205,0	102,7
Byggnader		209,0
Mark	**87,9**	
Totalt		**90,9**
	0	
	0	0
	0	0
		0

[1] Fastigheten är klassificerad som Specialenhet, därmed utgår inget taxeringsvärde.

Rörelsefastigheter	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0,0	0,0
Omklassificering från förvaltningsfastighet	0,0	74,8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	0,0	2,0
Omklassificering till förvaltningsfastighet	0,0	-76,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**0,0**	**0,0**
Ingående avskrivningar	0,0	0,0
Årets avskrivningar	0,0	-0,4
Omklassificering till förvaltningsfastighet	0,0	0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0,0**	**0,0**
Utgående redovisat värde	**0,0**	**0,0**

20250602208981

Fastighetsvärdet för koncernen per region och fastighetskategori är fördelat enligt följande:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Totalt	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Region Väst	2 752,0	2 721,9	2 288,0	2 279,5	465,8	327,7	318,8	267,2	5 824,6	5 596,3
Region Öst	1 031,4	1 015,7	1 023,9	1 257,2	635,8	378,0	24,1	24,0	2 715,2	2 674,9
Summa	**3 783,4**	**3 737,6**	**3 311,9**	**3 536,7**	**1 101,6**	**705,7**	**342,9**	**291,2**	**8 539,8**	**8 271,2**

Samtliga fastigheter har kategoriserats in i ovanstående fyra kategorier. Obebyggd mark har klassificerats som projektfastighet. Det är den huvudsakliga användningen av fastigheten som styr vilken kategori fastigheten hamnar inom, därför kategoriseras fastigheter med blandad användning enbart i en av ovanstående kategorier.

Brinovas samtliga fastigheter har den 31 december 2024 klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova hyr kontor i egna fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Eslöv, Malmö, Kristianstad och Karlskrona. Under 2023 hade en fastighet, Norden 9 i Helsingborg, klassificerats som rörelsefastighet då Brinova hyrde en betydande del av fastighetens uthyrbara yta. Under hösten 2023 flyttade Brinova ifrån delar av dessa ytor och en extern hyresgäst flyttade in. Därmed hade Brinova inte längre en betydande andel av fastighetens yta och fastigheten klassificerades återigen som förvaltningsfastighet den 31 december 2023. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde, varför någon klassificering som rörelsefastighet inte gjorts. Brinova innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Brinova genomför varje kvartal extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet gås igenom med uppdaterade hyresuppgifter, vakansgrader, investeringar, drift- och underhåll, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs av värderingsmännen med ett tre års intervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts.

Brinovas fastigheter är främst lokaliserade till Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Lund och Malmö. Brinovas värdeförändringar härrör sig främst till förändrade avkastningskrav, förändrade hyresnivåer, vakansgrader, investeringar i fastigheterna samt eventuella fastighetsförsäljningar.

Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Bedömningar och antaganden

Beräkningen av marknadsvärdet på Brinovas fastighetsbestånd är beroende av antaganden, bedömningar och uppskattningar. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett värderingsintervall om +/-5–10%.

Väsentliga antaganden

I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.
I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10–25 år.
Årlig inflation:	1,0% för 2025 och därefter 2,0% årligen (Riksbankens inflationsmål)
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100% av KPI eller en fast uppräkning om 2–3% årligen. KPI oktober 2024 uppgick till 1,6%, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2025. Framöver antas KPI motsvara bedömt inflationsantagande.
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	4,5% för 2024 till 2025, 3% för 2025 till 2026 och därefter 2% årligen. En fastighet med presumtionshyra föreligger i beståndet.
Årlig ökning av drift och underhåll:	100% av KPI.
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	Varierande beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förväntad normaliserad hyra vid kontraktsslut, kr/kvm	1 629	1 585	1 711	1 742	1 618	1 323
Aktuell hyra, kr/kvm	1 591	1 544	1 668	1 732	1 582	1 161
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år[1]	-	-	7,2	7,1	4,1	3,8
Förväntad långsiktig vakans vid restvärdesår, %	1,5	1,6	5,1	5,3	6,4	7,4
Initial vakans, %	2,2	2,2	4,3	3,9	8,6	11,4
Förväntat normaliserat driftsnetto vid restvärdesår, kr/kvm	1 090	1 064	1 210	1 248	1 132	909
Kalkylränta, %	6,67	6,66	6,82	6,95	8,09	8,11
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	4,71	4,61	5,75	5,81	6,10	6,07

[1] Ej applicerbart för bostäder då bostadskontrakt har en uppsägningstid på tre månader.

I ovanstående tabell hänvisas till restvärdesår, vilket i Brinovas bestånd vanligtvis är i år 10, men kan variera mellan 10–25 år beroende på fastighetstyp och gällande kontrakt.

Värderingsmetod

Det bedömda marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter har per 31 december fastställts genom extern fastighetsvärdering. Värderingsmetoden för att fastställa Brinovas marknadsvärden utgörs primärt av avkastningsbaserad metod kompletterat med ortsprismetod som stöd, genom att marknaden kontinuerligt bevakas och att genomförda transaktioner noteras samt analyseras. I nedanstående tabell avser andelen kopplat till ortsprismetoden befintliga byggrätter samt andelen för övrig värderingsmetod motsvaras av projektfastigheter.

Fördelning av värderingsmetod	Mkr	%
Avkastningsmetod	8 162,3	95
Ortsprismetod	60,0	1
Övrig värderingsmetod	317,5	4
Summa	**8 539,9**	**100**

Vid tillämpning av avkastningsmetoden genomförs en individuell värdering av varje fastighet. Detta görs genom att beräkna nuvärdet av fastighetens förväntade framtida driftnetton samt restvärdet. De bedömda hyresinbetalningarna och drifts- samt underhållsutgifterna baseras på faktiska intäkter och kostnader tillsammans med värderarens erfarenhet av liknande objekt samt branschmässiga nyckeltal och bedömd marknadshyra. Ingående parametrar är således avstämda gentemot marknaden. För att anpassa kassaflödet till marknaden beaktas eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer, samt marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25 år beroende på löptiden av befintliga hyresavtal.

Ortsprismetoden bygger på analyser av kända marknadsöverlåtelser för fastigheter som anses vara jämförbara med värderingsobjektet. Metoden innebär att bedömningen görs med hjälp av betalda priser för liknande fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen beaktas den värdeutveckling som inträffat mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Har det genomförts få försäljningar i det för fastigheten aktuella området, studeras transaktioner i närliggande och/eller jämförbara orter.

Vid bedömning av byggrätter tillämpar värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. Värderaren grundar bedömningen på prisnivåerna i liknande marknader, marknadsanvisningar och transaktioner samt på hur marknaden uppfattar det specifika objektet.

Projektportföljen värderas till verkligt värde på byggrätten, nedlagda kostnader i projekt samt eventuell nedskrivning. Vid värdering av pågående projekt beaktas även risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, graden av färdigställande och lokala marknadsrisker för att säkerställa att inga projekt är värderade högre än det bedömda marknadsvärdet vid färdigställandet.

Värderingsförutsättningar

Fastighetsvärdering innehåller bedömningar och antaganden som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Direktavkastningskraven på Brinovas fastigheter har under 2024 genomsnittligt ökat med 6 punkter. Brinovas totala orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter 2024 uppgick till -2,1 Mkr (-380,2).

Brinovas fastighetsbestånd består primärt av bostads- och samhällsfastigheter. Brinovas kontrakterade hyror utgörs av 39 procent samhällsfastigheter som kännetecknas av långsiktiga och kreditvärdiga hyresgäster. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Hyresavtalens genomsnittligt återstående löptid är per den 31 december 2024 7,2 år. 38 procent av Brinovas kontrakterade hyror utgörs av bostadsfastigheter, som är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras på sikt.

De fortsatta makroekonomiska osäkerheterna under året har medfört en låg aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter generellt med lägre volym och färre transaktioner. Den låga aktiviteten kan försämra möjligheten till evidens för indata i värderingarna både vid framtagande av marknadsmässiga avkastningskrav nära värdetidpunkten vid användning av avkastningsmetoden samt att hitta jämförbara transaktioner i närtid vid tillämpning av ortsprismetoden. Vid fastighetsvärderingar tas dock hänsyn till ett osäkerhetsintervall som även i en marknad med god tillgång på evidens för indata oftast uppgår till +/-5–10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Se vidare under avsnittet känslighetsanalys.

Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I den kalkylmodell som värdebedömningarna baseras på utgörs kalkylräntan av ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Hur detta bedömts framgår av avsnittet "direktavkastningskrav" nedan.

I nedanstående tabell redovisas intervallet av kalkylräntor vid värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Intervall kalkylränta, %	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Region Väst	5,50–7,33	5,50–7,52	5,25–8,22	5,25–8,30	6,78–9,71	6,91–9,81
Region Öst	5,03–7,43	5,03–7,54	5,20–9,87	5,20–9,85	6,00–10,26	6,00–10,26

I nedanstående tabell redovisas genomsnittlig kalkylränta av värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Genomsnittlig kalkylränta, %	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Region Väst	6,66	6,63	6,81	6,96	7,81	7,92
Region Öst	6,70	6,73	6,84	6,93	8,30	8,28

Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav analyseras med hänsyn till varje fastighets unika risk och med stöd av den externa värderarens kännedom om marknaden och hur investerare ser på marknaden genom analys av transaktioner som genomförs. Marknadsrisken relaterar till den övergripande ekonomiska utvecklingen och påverkas av faktorer som investerares preferenser mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Samtidigt påverkas den specifika fastighetsrisken av variabler som fastighetens läge, fastighetstyp, standard på den uthyrningsbara ytan, kvalitet på installationer, hyresgäst och kontraktsvillkoren.

De vid värderingen använda direktavkastningskraven är härledda från transaktioner på fastighetsmarknaden. Liten transaktionsvolym och få jämförbara transaktioner leder till större osäkerhet i värdebedömningarna, men inte i sig till högre direktavkastningskrav. I grunden baseras marknadens direktavkastningskrav på en riskfri realränta, risktillägg som är beroende av den aktuella fastighetens och delmarknadens förutsättningar samt förväntningar om driftnettonas reala utveckling. Generellt sett leder stigande riskfria realräntor till stigande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Även osäkerhet om framtida hyres- och värdeutveckling leder till höjda direktavkastningskrav.

I nedanstående tabell redovisas intervallet av direktavkastningskrav vid värderingarna:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Intervall direkt-avkastningskrav %	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Region Väst	3,91–5,31	3,79–5,41	4,62–6,17	4,62–6,17	4,79–7,66	4,81–7,66
Region Öst	3,11–5,43	2,97–5,44	5,07–7,82	5,07–7,70	4,79–8,20	4,76–8,10

I nedanstående tabell redovisas genomsnittligt direktavkastningskrav av värderingarna:

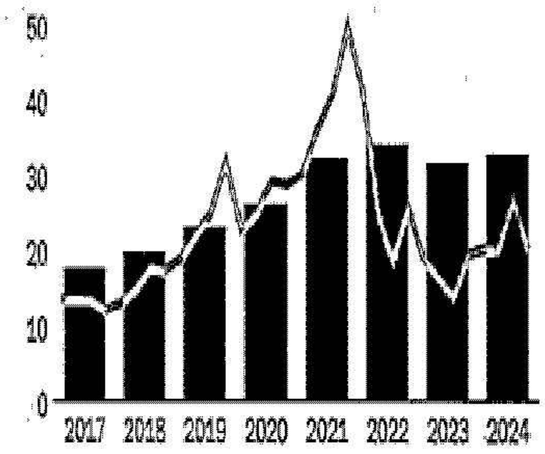
	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
Genomsnittligt direkt-avkastningskrav, %	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Region Väst	4,70	4,58	5,55	5,54	5,81	5,82
Region Öst	4,74	4,69	6,19	6,33	6,34	6,30

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utefter vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/-5–10 procent. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys uppskattat osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Vid en avvikelse i värde om fem procent på Brinovas fastighetsportfölj påverkas resultat och tillgång med 427 Mkr (414), dock ingen påverkan kassaflödesmässigt då avvikelsen är orealiserad.

Vid en förändring om +/-0,25 procent av direktavkastningskravet förändras fastighetsvärdet med cirka -367/392 Mkr (-354/379) vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka -3,8/4,1 kr/aktie (-3,6/3,9).

Brinovas stängningskurs den 31 december 2024 var 20,00 kr, vilket var 12,90 kr lägre per aktie jämfört med det långsiktiga substansvärdet om 32,90 kr vilket motsvarar en skillnad om – 39 procent. I nedan diagram redogörs för den historiska relationen mellan långsiktigt substansvärde och aktiekurs.



Vid värdering på aktiemarknaden kan portföljpremier eller portföljrabatter prissättas, medan vid värdering av fastigheter bedöms varje fastighet enskilt. Belåningsgraden har även betydelse på aktiepriset då aktiepriset värderar det egna kapitalet, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder. Därtill hör att aktievärdering även påverkas av externa bedömningar av bolagets ägarbild, styrelse, ledning samt marknadens bedömning av bolagets makroekonomiska omvärld.

Många fastighetsbolag handlas idag med en rabatt gentemot substansvärdering, vilket även är fallet för Brinova. Det kan delvis förklaras av att fastighetsvärderingar görs på många års sikt medan aktiekurser handlas på kortare sikt. Historiskt sett är dock korrelationen mellan priset av noterade fastighetsaktier och underliggande fastighetstillgångar förhållandevis starkt. På kortare sikt kan dock inte detta påvisas för att ge ett heltäckande svar när det gäller värdet på fastigheterna. Sammantaget gör detta att fastighetsvärderingar och aktievärderingar inte kan likställas. Fastighetsvärderingen följer en strikt disciplin syftande till att fastställa tillgångens försäljningsvärde under strukturerade förhållanden, medan aktievärdering inkluderar en analys av hela bolagets situation inklusive bolagets omvärld.

Verkligt värde av fastigheter utgör en uppskattning av det troliga försäljningspriset på marknaden vid en viss värdetidpunkt. Trots detta kan det verkliga priset endast fastställas vid faktiskt genomförande av en transaktion. För att belysa osäkerheten kring bedömningar av marknadsvärde, brukar ofta ett värdeintervall anges, vilket vanligtvis ligger inom spannet av +/- 5–10 procent. Denna variation kan dock variera beroende på faktorer såsom marknadssituation, fastighetens standard och investeringsbehov. Om data i värderingsmodellen ändras skulle detta resultera i förändringar av fastigheternas värde enligt nedanstående tabeller.

Direktavkastningskravet för en fastighet bedöms bland annat utifrån hyresnivå, vakans samt fastighetens driftskostnader. Utöver detta så bedöms direktavkastningskraven för en fastighet bland annat på realränta och riskpremien, där riskpremien till exempel påverkas av fastighetens läge, befintliga hyresgäster och löptid på hyreskontrakt. Således kan en ändring av exempelvis hyran påverka det bedömda direktavkastningskravet för fastigheten. I känslighetsanalysen nedan har dock ingen beaktning till detta gjorts utan bör ses som en information hur olika förändringar isolerat påverkar marknadsvärdet.

Fastighetsvärde vid andra kalkylmässiga direktavkastningskrav, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter[1]		Totalt	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
0,50 procentenheter lägre	4 207,7	4 161,0	3 603,6	3 839,0	1 192,7	766,1	342,9	291,2	9 346,8	9 057,3
0,25 procentenheter lägre	3 986,9	3 940,5	3 453,2	3 683,2	1 145,8	735,0	342,9	291,2	8 928,8	8 649,9
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**3 783,4**	**3 737,6**	**3 311,9**	**3 536,7**	**1 101,6**	**705,7**	**342,9**	**291,2**	**8 539,8**	**8 271,2**
0,25 procentenheter högre	3 594,7	3 549,6	3 178,8	3 398,6	1 059,9	678,1	342,9	291,2	8 176,3	7 917,5
0,50 procentenheter högre	3 418,8	3 374,7	3 053,1	3 268,0	1 020,4	652,0	342,9	291,2	7 835,2	7 585,9

Fastighetsvärde vid förändrade hyresintäkter, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter[1]		Totalt	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
5 procentenheter högre	3 827,0	3 782,2	3 451,5	3 678,5	1 151,3	740,9	342,9	291,2	8 772,7	8 492,8
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**3 783,4**	**3 737,6**	**3 311,9**	**3 536,7**	**1 101,6**	**705,7**	**342,9**	**291,2**	**8 539,8**	**8 271,2**
5 procentenheter lägre	3 739,9	3 693,0	3 172,3	3 394,9	1 051,9	670,5	342,9	291,2	8 306,9	8 049,6

Fastighetsvärde vid förändrade driftskostnader, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter[1]		Totalt	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
5 procentenheter lägre	3 856,3	3 810,0	3 353,6	3 580,5	1 117,0	715,6	342,9	291,2	8 669,8	8 397,3
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	**3 783,4**	**3 737,6**	**3 311,9**	**3 536,7**	**1 101,6**	**705,7**	**342,9**	**291,2**	**8 539,8**	**8 271,2**
5 procentenheter högre	3 710,5	3 665,2	3 270,2	3 492,9	1 086,2	695,8	342,9	291,2	8 409,8	8 145,1

[1] Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till verkligt värde på byggrätten samt nedlagda kostnader samt eventuell nedskrivning.

NOT 16, Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	4,6	4,3	4,6	4,3
Årets anskaffningar	0,2	0,8	0,2	0,8
Årets utrangeringar	0,0	-0,5	0,0	-0,5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4,8**	**4,6**	**4,8**	**4,6**
Ingående avskrivningar	-3,0	-2,8	-3,0	-2,8
Årets avskrivningar	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Årets utrangeringar	0,0	0,5	0,0	0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3,7**	**-3,0**	**-3,7**	**-3,0**
Summa inventarier	**1,1**	**1,6**	**1,1**	**1,6**

NOT 17, Nyttjanderättstillgångar

Koncernens väsentliga leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter och fordon. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas nyttjanderätter i form av tomträtter från och med räkenskapsår 2022 i posten förvaltningsfastigheter medan fordon och lokaler redovisas i posten nyttjanderättstillgångar. För löptidsanalys avseende nyttjanderättstillgångar se not för finansiell riskhantering.

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	9,9	8,7
Tillkommande avtal	2,7	1,2
Omvärderade avtal	0,5	0,4
Avslutade avtal	-2,0	-0,4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11,1**	**9,9**
Ingående avskrivningar	-6,0	-3,5
Årets avskrivningar	-3,2	-2,9
Avslutade avtal	1,9	0,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7,3**	**-6,0**
Utgående redovisat värde	**3,8**	**3,9**

NOT 18, Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 057,0	949,6
Lämnade kapitaltillskott	127,4	107,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 184,4**	**1 057,0**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-91,0	-90,6
Årets nedskrivningar	-0,1	-0,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-91,1**	**-91,0**
Bokfört värde vid årets slut	**1 093,3**	**966,0**

NOT 19. Specifikation av andelar i koncernföretag

Moderbolaget innehar, direkt eller indirekt, andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%/100%	50 000	285,4	167,4	Holdingbolag
Brinova Färgaren AB	556979-2889	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Garvaren 17 AB	559113-8192	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Vellinge AB	559047-9712	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Fina Fågeln AB	556694-4400	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Rödebyholm AB	559081-5709	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sadeln AB	559111-1694	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Trivselborgen AB	556196-5178	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Kristianstad 1 AB	559120-1719	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 2 AB	559120-1701	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 3 AB	559120-1636	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 4 AB	559120-1644	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 5 AB	559120-1610	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 6 AB	559120-1628	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB	559068-9450	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:36 AB	559142-4394	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:76 AB	559142-4410	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjärred AB	556677-0953	Helsingborg	100%/100%	1 600	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge Bäcken AB	559059-5087	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge T-hörningen AB	556969-3129	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lund Soldaten 14 AB	556938-5866	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Specialfastigheter AB	556599-5809	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 8 AB	559323-9899	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Avyttrad
Brinova Flaggskepparen 3 AB	556699-6442	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sjöllen 13 AB	559155-5478	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjuv Kvadraten AB	559008-1633	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Frimuraren 2 AB	556173-8211	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Västra Nättraby 10:87 AB	559079-3906	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 9 AB	559230-5048	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Ögonstenen 2 AB	559480-9765	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Rödeby AB	559223-2291	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Binga 9:237 AB	559223-2309	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Oxie Bostad AB	559198-7580	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten i Kristianstad 3 AB	559030-6352	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 5 i Kristianstad AB	556825-9849	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 6 i Kristianstad AB	559030-6345	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Armborstet 8 AB	556760-6644	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag

20250602089B4

Brinova Nackstycket AB	556983-2495	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Styrman AB	559081-2128	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Helsingborg Rosmarinen AB	559010-5424	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 1 AB	559242-6240	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Skurup Tell 13 AB	559260-6056	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Radhus på fäladen AB	559323-9915	Helsingborg	50,4%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Täppet AB	559242-6232	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Ankarcrona AB	559028-2934	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Järnsaxa AB	559164-1286	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbrokajen AB	559022-4274	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lugnet AB	559242-6224	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova O-diket 10 AB	556776-2660	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Bara AB	556858-4311	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Bara Kuben AB	556715-1773	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bara Torghuset AB	556858-4360	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bara Centrumhuset AB	556858-4378	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hällbo AB	556847-2756	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammaren 1 AB	556943-5000	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sandryggen AB	559034-8651	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Slätthög 5 AB	556820-6592	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Padel AB	559291-0177	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Padelverksamhet
Brinova Ankaret AB	556030-8438	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Göta AB	559253-1452	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova F-karen AB	556236-8208	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova M S-bock AB	559043-0640	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Norden AB	559253-1460	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Östra Rödeby AB	559224-9469	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Passaren och Pennan AB	559088-3350	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Brågarp 6:883 AB	559236-0282	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nattskärran AB	559315-6192	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dekoratören AB	556489-1322	Helsingborg	100%/100%	8	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Fältmarskalken AB	559018-4122	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova HK AB	556838-5966	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Östermalm Holding AB	559341-7172	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Östermalm 1 AB	559341-7180	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Östermalm 2 AB	559341-6943	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Östermalm 3 AB	559341-6950	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Billesholms Gård 9:467 AB	559172-2516	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Clerk AB	556955-7662	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Vakteln AB	559146-5991	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sheldon AB	556901-3971	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Klättermus AB	556745-5778	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbron 2 AB	559420-7150	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag

Brinova Holding 1:2 AB	559429-5908	Helsingborg	100%/100%	25 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Järnåkraryggen AB	559429-5916	Helsingborg	100%/100%	25 000	-	0,0	Avyttrad
Brinova Bankmannen 14 AB	559238-4324	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hjärup 4:306 AB	559341-5051	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Projekt AB	559061-2940	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,1	0,2	Projektbolag
Brinova Invest AB	556549-0454	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,1	0,1	Holdingbolag
Brinova Bolagret AB	559175-3289	Helsingborg	100%/100%	500	0,1	0,1	Förrådsverksamhet
Brinova Flexworks AB	559181-4107	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Vilande bolag
Brinova Skooghs AB	556191-3129	Helsingborg	100%/100%	25 000	18,0	18,0	Fastighetsbolag
Brinova Halmstad KB	916824-0977	Helsingborg	100%/100%	100	-	0,0	Likviderad
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	100%/100%	136 594	0,2	0,2	Vilande
Brinova Eslöv Holding AB	556933-5796	Helsingborg	100%/100%	500	228,7	228,7	Holdingbolag
Brinova Dannemannen 33 AB	556933-5945	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gjutaregården AB	556933-5705	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Berga AB	556937-4480	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 36 AB	559058-8306	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 37 AB	559058-8355	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova S-ärlan 3 AB	556775-4642	Helsingborg	100%/100%	1 000	39,3	37,3	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,7	0,7	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Bostäder AB	559075-4601	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,5	0,5	Fastighetsbolag
Brinova Tigern AB	556704-6460	Helsingborg	100%/100%	1 000	5,0	5,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona Holding AB	556715-5485	Helsingborg	100%/100%	1 000	180,5	180,5	Holdingbolag
Brinova Landskrona 1 AB	556683-4460	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Helsingborg	100%/100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Köpmannen AB	556787-1784	Helsingborg	100%/100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 3 AB	556595-6546	Helsingborg	100%/100%	20 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 2 AB	556728-8658	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
HB Elefanten i Oskarshamn	916423-3455	Helsingborg	100%/100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Göingegeten AB	559061-1090	Helsingborg	100%/100%	500	1,5	0,8	Fastighetsbolag
Brinova Lomma AB	559061-1082	Helsingborg	100%/100%	500	27,7	27,4	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%/100%	500	16,9	16,3	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%/100%	500	14,6	14,3	Fastighetsbolag
Brinova Karaby AB	559061-7832	Helsingborg	100%/100%	500	7,0	6,7	Fastighetsbolag
Brinova Malmö AB	556753-4960	Helsingborg	100%/100%	100 000	109,3	108,1	Fastighetsbolag
Brinova Barsebäck AB	556741-6234	Helsingborg	100%/100%	1 000	16,8	16,8	Fastighetsbolag
Brinova Oxie AB	556471-9317	Helsingborg	100%/100%	7 000	63,9	63,1	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem AB	556785-5027	Helsingborg	100%/100%	100 000	69,0	65,8	Fastighetsbolag
Brinova Ödåkra AB	559065-0155	Helsingborg	100%/100%	1 000	2,5	2,5	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem 8 AB	556817-0475	Helsingborg	100%/100%	500	5,5	5,5	Fastighetsbolag
					1 093,3	**966,0**	

NOT 20. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11,7	1,0	1,0	0,0
Tillkommande fordringar	1,0	10,7	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	-10,7	0,0		
Utgående redovisat värde	**2,0**	**11,7**	**1,0**	**0,0**
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	0,0	10,7	0,0	0,0
Övrigt	1,0	0,0	1,0	0,0
Redovisat värde	**2,0**	**11,7**	**1,0**	**0,0**

Under 2024 har beslut fattats att inte fullfölja tillträdet av fastigheten Varmröken 1 i Kävlinge. 10,1 Mkr av avgående fordringar avser nedskrivning av handpenning och återfinns i koncernens rapport över totalresultatet som realiserad värdeförändring av långfristig fordran.

NOT 21. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

	Fordringar		Skulder	
Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 888,3	2 292,8	837,0	875,8
Årets nettoförändring	26,7	-404,5	16,5	-38,8
Utgående balans	**1 915,0**	**1 888,3**	**853,5**	**837,0**

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 22. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	5,9	5,4	0,1	0,0
Reservering kreditförluster	-3,1	-2,9	0,0	0,0
Kundfordringar netto	**2,8**	**2,5**	**0,1**	**0,0**
Åldersfördelning - förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	0,7	1,4	0,1	0,0
31–60 dagar	0,3	0,2	0,0	0,0
61–90 dagar	0,3	0,3	0,0	0,0
>90 dagar	4,6	3,5	0,0	0,0
Reservering kreditförluster	-3,1	-2,9	0,0	0,0
Summa	**2,8**	**2,5**	**0,1**	**0,0**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående reserveringar	-2,9	-4,5	0,0	0,0
Uppbokade reserveringar	-4,1	-1,5	0,0	0,0
Vändning uppbokade reserveringar	3,9	3,1	0,0	0,0
Summa utgående reserveringar	**-3,1**	**-2,9**	**0,0**	**0,0**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 1,1 Mkr (1,5).

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 23. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skattekonto	3,1	4,2	0,2	0,2
Fordran investeringsbidrag	4,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	4,2	0,8	0,5	0,6
Redovisat värde	**11,3**	**5,0**	**0,7**	**0,8**

NOT 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna finansiella intäkter	4,6	9,6	4,6	9,6
Upplupna övriga intäkter	2,1	1,4	0,5	0,4
Förutbetalda fastighetskostnader	5,9	7,9	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	1,2	1,6	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	3,5	4,3	3,5	4,3
Redovisat värde	**17,3**	**24,8**	**8,6**	**14,3**

NOT 25. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	31,0	125,9	22,0	102,2
Utgående balans	**31,0**	**125,9**	**22,0**	**102,2**

NOT 26. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 390,9 Mkr (390,9) och fördelar sig på 97 715 301 aktier (97 715 301). Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Aktierna är uppdelade på 19 200 000 aktier (19 200 000) av serie A där varje aktie motsvaras av tio röster samt 78 515 301 aktier (78 515 301) av serie B där varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital, kronor
Nybildning	2011-02-02		500	50 000
Nyemission	2011-03-21		500	50 000
Split	2011-11-07		9 000	0
Nyemission	2011-12-16		1 490 000	14 900 000
Nyemission	2015-01-23		517 606	5 176 060
Nedsättning	2015-04-09		0	-2 017 606
Nyemission	2015-04-09		333 333	2 999 997
Nyemission	2015-05-07		704 348	6 339 132
Apportemission	2015-05-07		521 435	4 692 915
Nedsättning	2015-08-21		0	-17 883 610
Apportemission	2015-08-21		5 513 044	22 052 176
Apportemission	2015-12-09		30 923 957	123 695 828
Apportemission	2016-01-22		2 211 928	8 847 712
Uppdelning aktieslag	2016-04-06	19 200 000	-19 200 000	0
Nyemission	2016-05-26		10 365 068	41 460 272
Nyemission	2016-12-21		11 782 052	47 128 208
Nyemission	2016-12-28		1 365 627	5 462 508
Nyemission	2016-12-28		3 000 000	12 000 000
Nyemission	2016-12-29		3 575 050	14 300 200
Nyemission	2020-04-07		7 231 344	28 925 376
Nyemission	2020-09-08		4 837 614	19 350 456
Nyemission	2021-05-24		8 198 867	32 795 468
Nyemission	2021-09-15		4 816 063	19 264 252
Nyemission	2022-05-04		317 965	1 271 860
Utgående värde		**19 200 000**	**78 515 301**	**390 861 204**

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. För 2024 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 97 715 301 (97 715 301).

NOT 27. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens slut till 5 226,9 Mkr (5 160,4) innebärande en nettobelåningsgrad om 60,8 procent (60,9). Banklånen är tagna i Swedbank, Sparbanken Skåne, Danske Bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2024 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 100,0 Mkr (118,0).

Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	1 989,9	3 892,0	118,3	120,3
	1 989,9	**3 892,0**	**118,3**	**120,3**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	3 237,0	1 268,4	2,0	1,8
	3 237,0	**1 268,4**	**2,0**	**1,8**
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	100,0	50,0	100,0	50,0
Ej utnyttjade ramavtal	0,0	68,0	0,0	68,0
	100,0	**118,0**	**100,0**	**118,0**

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 989,9 Mkr (3 892,0). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 3 237 Mkr (1 268,4). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs av avtalsenliga amorteringar under kommande 12 månader med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Brinova strävar efter att ha en lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minska den kortfristiga finansieringsrisken. Brinova hade per 31 december 2024 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 1,3 år (1,7).

20250602089B6

Ränte- och kapitalbindning

	Ränteförfall			Låneförfall	
Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % [1]	Andel, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	2 326,9	5,55	44	3 237,0	62
1–2	150,0	0,75	3	655,9	12
2–3	300,0	0,91	6	1 334,0	26
3–4	700,0	2,33	13	0,0	0
4–5	300,0	1,68	6	0,0	0
5–6	400,0	1,35	8	0,0	0
6–7	700,0	1,42	13	0,0	0
7–8	0,0	0,0	0	0,0	0
8–9	350,0	2,78	7	0,0	0
Totalt	**5 226,9**	**3,43**	**100**	**5 226,9**	**100**

[1] Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 4,3 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöfte.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 2024-12-31, Mkr	Värde 2023-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	-	-	2,5
2019	2024	-0,1	-	-	2,5
2019	2025	0,6	100,0	0,4	3,3
2019	2025	0,0	100,0	1,6	4,9
2022	2025	0,3	750,0	7,6	30,5
2016	2026	1,1	100,0	2,3	4,1
2019	2026	0,0	50,0	1,9	3,3
2018	2027	1,3	100,0	3,0	4,2
2019	2027	0,8	100,0	3,4	5,3
2021	2027	0,7	100,0	4,9	6,7
2018	2028	1,2	200,0	7,2	9,3
2023	2028	2,5	200,0	-0,8	-1,7
2023	2028	2,9	300,0	-7,9	-11,5
2021	2029	0,8	100,0	8,0	8,6
2024	2029	2,1	200,0	2,7	-
2020	2030	0,0	200,0	3,9	12,2
2023	2030	2,8	200,0	-3,4	-6,9
2021	2031	0,2	200,0	5,4	11,2
2021	2031	0,5	150,0	8,9	11,7
2023	2031	2,7	100,0	-2,7	-4,0
2025	2031	2,5	250,0	1,2	-
2023	2033	3,0	150,0	-2,7	-10,4
2023	2033	2,7	200,0	-8,3	-9,7
Totalt			**3 850,0**	**36,6**	**76,1**

NOT 28. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatterelaterade skulder	7,5	6,6	2,5	2,2
Övriga skulder	2,6	2,8	1,6	1,8
	10,1	**9,4**	**4,1**	**4,0**

NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	8,9	8,4	8,7	8,2
Upplupna administrationskostnader	2,5	2,6	2,5	2,6
Upplupna driftskostnader	16,4	34,5	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	4,7	7,9	0,0	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	76,6	76,8	3,7	3,7
Redovisat värde	**109,1**	**130,2**	**14,9**	**14,5**

NOT 30. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	5 628,7	5 556,5	130,0	130,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 414,9	1 329,1	1 292,4	1 135,0
Summa ställda säkerheter	**7 043,6**	**6 885,6**	**1 422,4**	**1 265,0**

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar.

En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella, större ägarförändringar eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida eller insolvens.

NOT 31. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	5 111,7	5 054,3
Summa eventualförpliktelser	**0,0**	**0,0**	**5 111,7**	**5 054,3**

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar.

En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella, större ägarförändringar eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida eller insolvens.

NOT 32. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Betalda räntor				
Erhållen ränta	1,9	3,8	90,7	138,2
Erlagd ränta	-186,2	-184,2	-47,0	-34,5
Förvärv av dotterföretag[1]				
Förvaltningsfastigheter	113,0	127,8		
Rörelsefordringar	0,0	0,8		
Likvida medel	0,0	0,0		
Avsättningar	0,0	-0,8		
Lån	0,0	0,0		
Rörelseskulder	-30,2	-120,5		
Köpeskilling	**82,8**	**7,3**		
Köpeskilling	-82,8	-7,3		
Avgår: Säljarreverser	0,0	0,0		
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0,0	0,0		
Påverkan på likvida medel	**-82,8**	**-7,3**		
Avyttring av förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter	42,7	187,6		
Övervärde vid avyttring förvaltningsfastigheter	-4,1	1,4		
Rörelsefordringar	0,0	1,2		
Likvida medel	0,0	0,0		
Avsättningar	0,0	0,0		
Lån	0,0	0,0		
Rörelseskulder	-10,6	-180,6		
Köpeskilling	**28,0**	**9,6**		
Avgår: Säljarreverser	0,0	0,0		
Påverkan på likvida medel	**28,0**	**9,6**		
Förändring finansiella skulder				
Ingående finansiella skulder	5 116,2	4 943,9	**135,8**	**438,5**
Upptagna lån	1 203,3	1 356,3	0,0	0,0
Amortering av lån	-1 136,8	-1 259,8	-1,8	-371,3
Förändring finansiell leasing	-0,1	-1,6		
Värdeförändring derivatinstrument	39,5	143,2	4,5	68,6
Förvärv förvaltningfastigheter	0,0	112,6		
Avyttring förvaltningsfastigheter	0,0	-178,4		
Utgående finansiella skulder	**5 222,1**	**5 116,2**	**138,5**	**135,8**

[1] Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster.

20250602089B7

NOT 33. Upplysning om transaktioner med närstående

Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om cirka 1,1 Mkr. Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett till bolag inom Backahill-koncernen om 0,5 Mkr, till bolag inom K-Fastigheter-koncernen om 0,1 Mkr, till Rögle BK om 0,2 Mkr samt till intresseorganisationen Fastighetsägarna om 0,4 Mkr. Under fjärde kvartalet har Brinova frånträtt en byggrätt i Lund till K-Fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 36 Mkr. Ovanstående transaktioner betraktas som närstående med hänsyn till att personer i Brinovas ledning eller styrelse finns representerade i ovan nämnda bolags styrelser eller på annat vis har inflytande i nämnda bolag. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Till närstående såsom VD, koncernledning och styrelse har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott, se vidare information i not 11.

NOT 34. Händelser efter balansdagen

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2024.

Den 7 mars gavs godkännande från extra bolagsstämma i Brinova Fastigheter AB att emittera aktier kopplat till förvärvet från K-Fastigheter. Tillträde av fastigheterna sker den 1 april 2025

NOT 35. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2024. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 361 719 572
Balanserat fritt eget kapital	344 199 378
Årets resultat	44 039 100
	1 749 958 050
disponeras så att i ny räkning överförs	1 749 958 050
	1 749 958 050

Påteckning

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg den 26 mars 2025

Erik Selin
Ordförande

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anders Jarl
Styrelseledamot

Johan Tollgerdt
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

Anna Nordström Carlsson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2025

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556840-3918

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–37 samt 56–94 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, ställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper på sidorna 65–67, not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar och not 15 Förvaltningsfastigheter på sidorna 80–84 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 8 539,8 Mkr per den 31 december 2024, vilket utgör ca 98 % av koncernens totala tillgångar.

Koncernen genomför varje kvartal extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Under 2024 har 98 % av fastigheterna vid något tillfälle värderats externt. Varje kvartal jämförs den interna värderingen med de externa värderingarna.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Brinovas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möte med de externa värderaren i samband med årsbokslutet och gått igenom väsentliga antaganden.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 2, 3 och 15 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9, 38–54 samt 105–112. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolag-

20250602208988

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

20250602089 89

föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

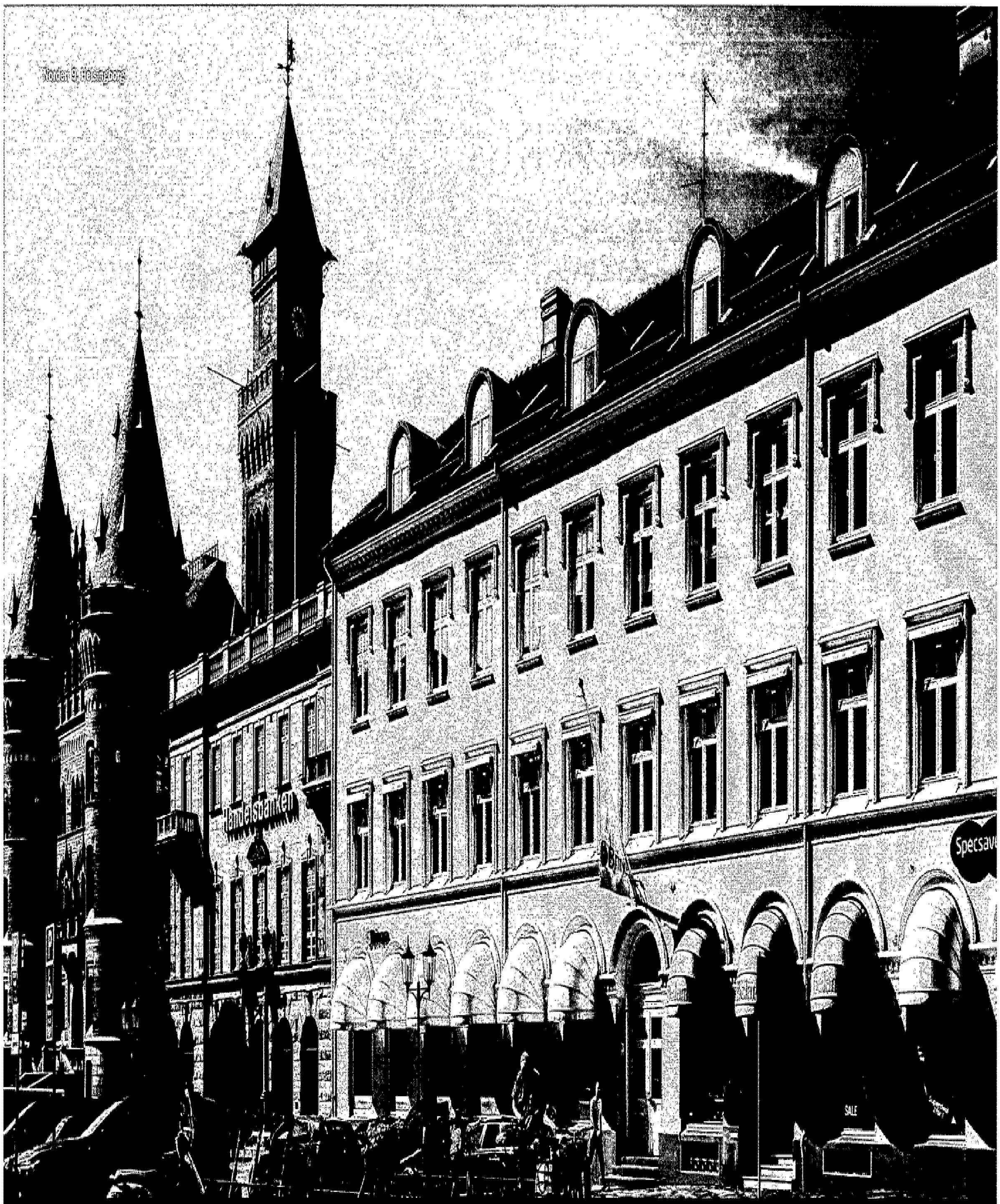
Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

KPMG AB, Box 227, 201 22 , Malmö, utsågs till Brinova Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2024.

Malmö den 26 mars 2025
KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

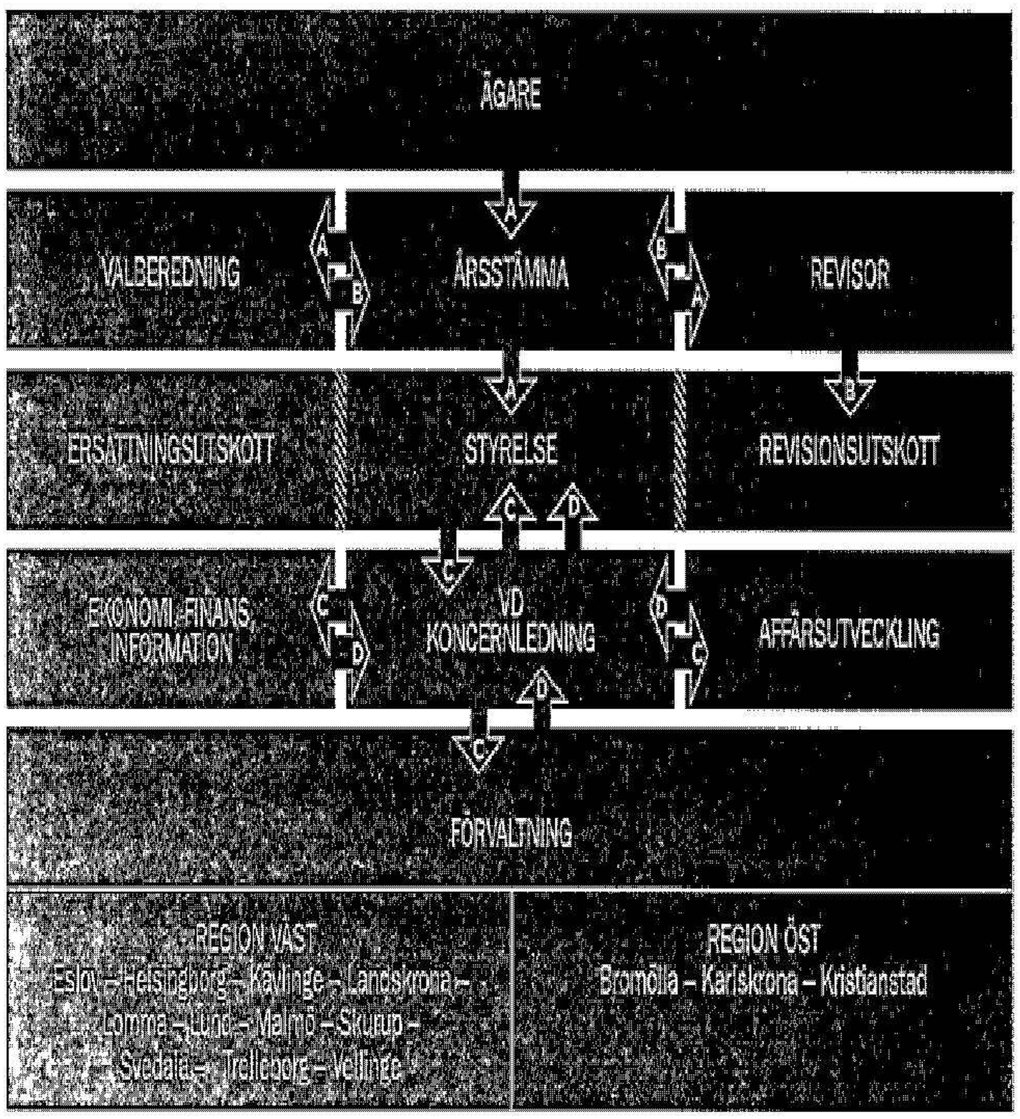


Bolagsstyrning

20250602089990

Bolagsstyrningsrapport

Brinova är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap i sektorn Real estate. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och regler, Nasdaq Stockholms regelverk och rekommendationer för emittenter på den aktuella listan samt interna riktlinjer och policyer.



A. Val
B. Utvärdering och löpande rapporter
C. Mål, strategi, policyer, instruktion
D. Rapport, löpande utvärdering

Brinovas styrelse och ledning strävar efter att Brinova ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och alla andra intressenter ställer på Brinova. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning.

Avvikelser från koden

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Bolagsstämmor

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare (se sidan 29 för Brinovas största aktieägare) möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska också beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, disposition av Brinovas vinst eller förlust samt om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Årsstämma den 7 maj 2024

Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman att:

- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2023 och att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning.
- att godkänna styrelsens förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex utan styrelsesuppleanter. Till styrelseledamöter omvaldes Erik Selin, Johan Ericsson, Anders Jarl, Johan Tollgerdt, Lennart Mauritzson och Anna Nordström-Carlsson. Årsstämman omvalde Erik Selin till ordförande för styrelsen.
- att styrelsearvode ska utgå med 140 000 kronor vardera till Johan Ericsson, Anders Jarl, Anna Nordström-Carlsson och Johan Tollgerdt. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Övriga styrelseledamöter ska inte erhålla något arvode.
- att välja KPMG AB till ny revisor för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma.
- att godkänna styrelsens ersättningsrapport och anta styrelsens föreslagna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att godkänna valberedningens förslag avseende principer för utseende av valberedning.
- att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst 20 procent av aktiekapitalet. Styrelsen ska kunna besluta om emission av B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor.

Valberedning

Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer.

Brinovas årsstämma beslutade den 7 maj 2024 om principer för utseende av valberedning, vilka i huvudsak innebär att bolagets tre största aktieägare har rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Valberedningens ledamöter samt de ägare de företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de har utsetts. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats 2024: Marcus Wallentin, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Mats Nilsson, utsedd av ER-HO Förvaltning AB.

Valberedningens ordförande är Marcus Wallentin, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande.

De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 83 procent av rösterna i Brinova per den 30 september 2024. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2024.

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta moderbolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsen bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 102–103.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2024 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande.

Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 102–103. Koncernens vice VD/CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten.

Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas dåvarande huvudansvariga revisor Stefan Svensson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 27 februari 2024 då rapporten för det fjärde kvartalet 2023 behandlades.

Arbetsordning

Styrelsen i Brinova arbetar efter en arbetsordning som behandlar arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen är ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Brinovas bolagsordning. Den ses över varje år.

Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Styrelsen genomförde den 27:e februari 2024 en årlig utvärdering av VD:s prestationer. VD närvarar inte vid denna utvärdering.

Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerande rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte väl.

Löpande på styrelsemötena rapporteras Brinovas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, behandlas ärenden av investeringskaraktär och andra aktuella frågor.

Årligen fastställer styrelsen också de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen.

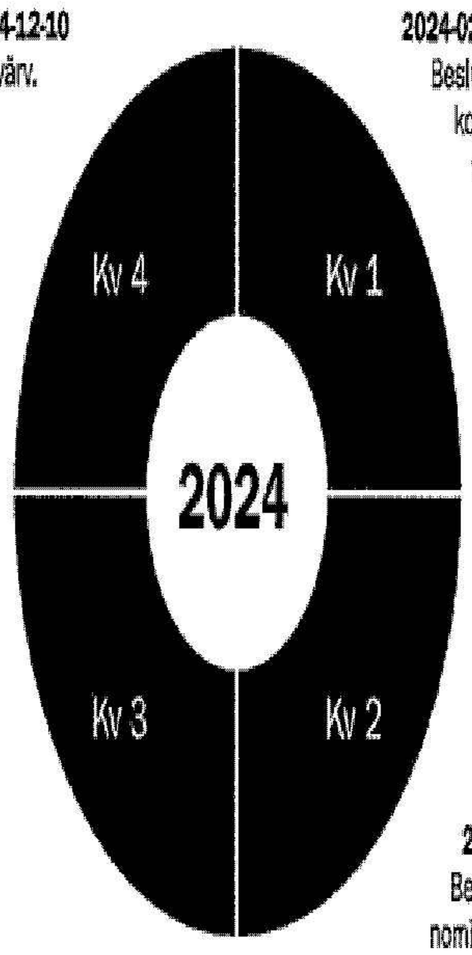
Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Utvärdering av styrelsen

Varje år görs en utvärdering av styrelsens sammansättning och funktion. Den genomförs som en enkät som går ut till alla styrelsens medlemmar. Resultatet av enkäten följs sedan upp i enskilda samtal med ledamöterna. Samtal som behandlar olika frågor om styrelsens uppgifter, arbetsformer och funktion.

Men också den enskilda ledamotens roll och samverkan med övriga ledamöter. Dessutom diskuteras bolagets planer och de utmaningar som styrelsen ställs inför, i kombination med styrelseledamotens kompetens och engagemang. Resultatet diskuteras därefter också på ett styrelsemöte.

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2024



2024-12-10
Beslut om förvärv.

2024-11-07
Beslut om investeringar. Godkännande av rapport samt övrig ekonomisk rapportering. Uppdatering av riskrapportering.

2024-09-24
Godkännande av finansiellt avtal.

2024-02-27
Beslut om investeringar och förvärv, uppföljning av projekt, godkännande av kommuniké och övrig ekonomisk redovisning, rapportering av revisionen för 2023; utvärdering av styrelse och VD, ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av intern kontroll, beslut om utdelning.

2024-03-25
Godkännande av årsredovisning, bolagsstyrningsrapport samt godkännande av kallelse till årsstämma och förslag till beslut.

2024-05-07
Godkännande av rapport, beslut om investeringar och förvärv, uppföljning av projekt, samt övrig ekonomisk rapportering.

2024-05-07
Konstituerande styrelsemöte.

2024-07-08
Beslut om investeringar och projektuppföljning. Godkännande av ekonomisk redovisning. Årlig policyuppdatering. Genomgång och revidering av affärsplan. Fastställelse av kalendarium för 2025. Revisionsplanen godkändes.

20250602089991

Under 2024 var det på mötet den 27 februari. Utvärderingarna under åren har visat att Brinova har en väl sammansatt styrelse som fungerar väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för VD och vice VD. Ersättningar till övrig företagsledning beslutas av VD. Ersättningsutskottet består av Erik Selin och Lennart Mauritzson.

Revisionsutskott

Brinovas styrelse tillsatte våren 2017 ett revisionsutskott vars uppgift är att utöva tillsynen av koncernens rutiner för redovisning och finansiell rapportering, utveckla kontakten med koncernens revisor samt att utvärdera revisorns arbete. Revisionsutskottet utgörs av styrelsen och frågor behandlas på ordinarie styrelsemöten.

Ledning

VD leder med stöd av koncernledningen verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion.

Denne ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn. VD ska också säkerställa att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om bolagets utveckling så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Vidare ska VD också säkerställa att bolaget iakttar den informationsplikt som noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och tillämpliga lagar och regler påbjuder.

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter som också kan beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

Kepler Chevreux bevakar Brinovas aktie.

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman.

Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse. Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån.

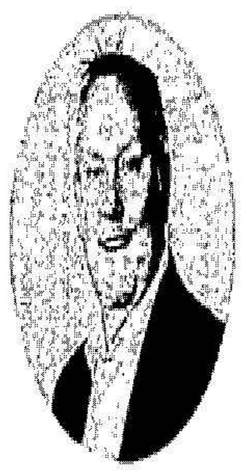
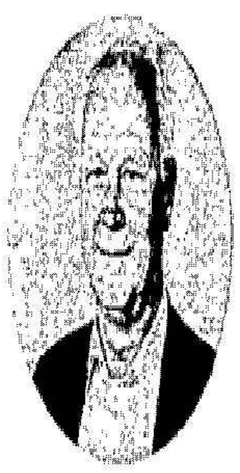
Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköpspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

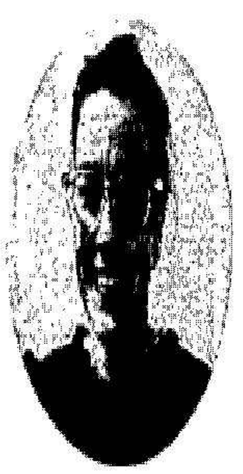
Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Information kring riskhantering återfinns i förvaltningsberättelsen.

Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/ bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en kommunikations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten som regleras i en mötespolicy samt via intranät.

Styrelse



Namn	Erik Selin	Lennart Mauritzson	Anders Jarl	Johan Tollgerdt	Johan Ericsson	Anna Nordström Carlsson
Född	1967	1967	1956	1979	1951	1971
Befattning	Styrelsens ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Invald	2015	2020	2018	2018	2016	2021
Närvaro	6/8	8/8	7/8	8/8	8/8	8/8
Utbildning och erfarenheter	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	Civilekonom samt utbildning inom juridik. Tidigare CFO på Thule Group (publ), CFO på Beijer Electronics AB (publ), Vice President Finance på Cardo AB.	Civilingenjör.	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	Civilekonom. Tidigare koncernchef Catella AB.	Utbildning inom kommunikation och media, samt ekonomi.
Huvudsaklig sysselsättning	VD Fastighets AB Balder.	VD och koncernchef på Backahill AB.	Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	CCO & Marketing Director på Malmö FF.
Övriga befattningar	Styrelseordförande Swedish Logistic Property AB, Norion Bank AB och K-fastigheter AB. Styrelseledamot Hedin Mobility Group AB (publ).	Styrelseordförande i Catena AB, styrelseledamot i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB samt Rögle Marknads AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Malmö Cityfastigheter AB.	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, ZG Lighting Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, TANBA Förvaltning AB och Stiftelsen AF-Bostäder.	Styrelseordförande i Nyfosa AB (publ), Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) samt Konstmässan Market AB, styrelseledamot i Torekov By AB, och AB Borudan Ett.	Styrelseordförande i Navet Analytics AB, Media Evolution Southern Sweden AB, Media Evolution City i Malmö AB och Film i Skåne Aktiebolag.
Egna och närståendes aktieinnehav 2024	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	0 aktier.	2 000 aktier.	20 000 B-aktier.	10 000 B-aktier genom Castar Europe AB.	0 aktier.
Beroende/ oberoende	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

20250602089992

Koncernledning

Företagsledning

Namn	Per Johansson	Malin Rosén	Stina Trimark	Frida Carlsson	Martin Wallin	Caroline Holst
Född	1960	1968	1967	1974	1972	1982
Befattning	VD	Vice VD och CFO	Projekt- och fastighetschef	Förvaltningschef	Teknisk chef	Ekonomichef
Anställd sedan	2016	2015	2015	2020	2016	2017
Utbildning	Gymnasieekonom	Civilekonom	Civilingenjör Väg & Vatten	Civilingenjör, lantmäteri, LTH	Högskoleingenjör fastighets-teknik	Civilekonom
Tidigare befattningar	Verksam inom fastighets-branschen i Sverige under mer än 30 år. Regionchef Klövern AB samt VD Dagon AB och Tribona AB.	Verksam inom fastighets-branschen i Sverige under mer än 25 år. Redovisnings-chef på tidigare Brinova AB och på Catena AB.	Verksam i byggentreprenad-branschen sedan 1990 bl.a på Skanska AB och Peab AB samt 10 år i fastighets-branschen.	Verksam inom fastighets-branschen under mer än 25 år. Fastighetchef på Wihlborgs Fastigheter AB och Klövern AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB.	Verksam inom fastighets-branschen under mer än 25 år. Regionchef Dagon AB, Enhetschef Klövern AB.	Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen närmre 20 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Fastighets-ägarna Syd, Bästa bostaden AB och styrelseordförande Landskrona Stadsutveckling.	Inga övriga uppdrag.	Styrelseledamot i fastig-hetsägarna Kristianstad och ordförande i Kristianstads damfotbollsförening.	Styrelseledamot i Fastighets-ägarna Malmö och Kulla-gatans ekonomiska förening i Helsingborg.	Styrelseledamot Fastighets-ägarna och Cityfastighets-ägarna i Karlskrona.	Inga övriga uppdrag.
Egna och närståendes aktieinnehav 2024	20 340 B-aktier	15 000 B-aktier	7 500 B-aktier	17 187 B-aktier	246 597 B-aktier	11 115 B-aktier

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB, org. nr 556840-3918

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 99–103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

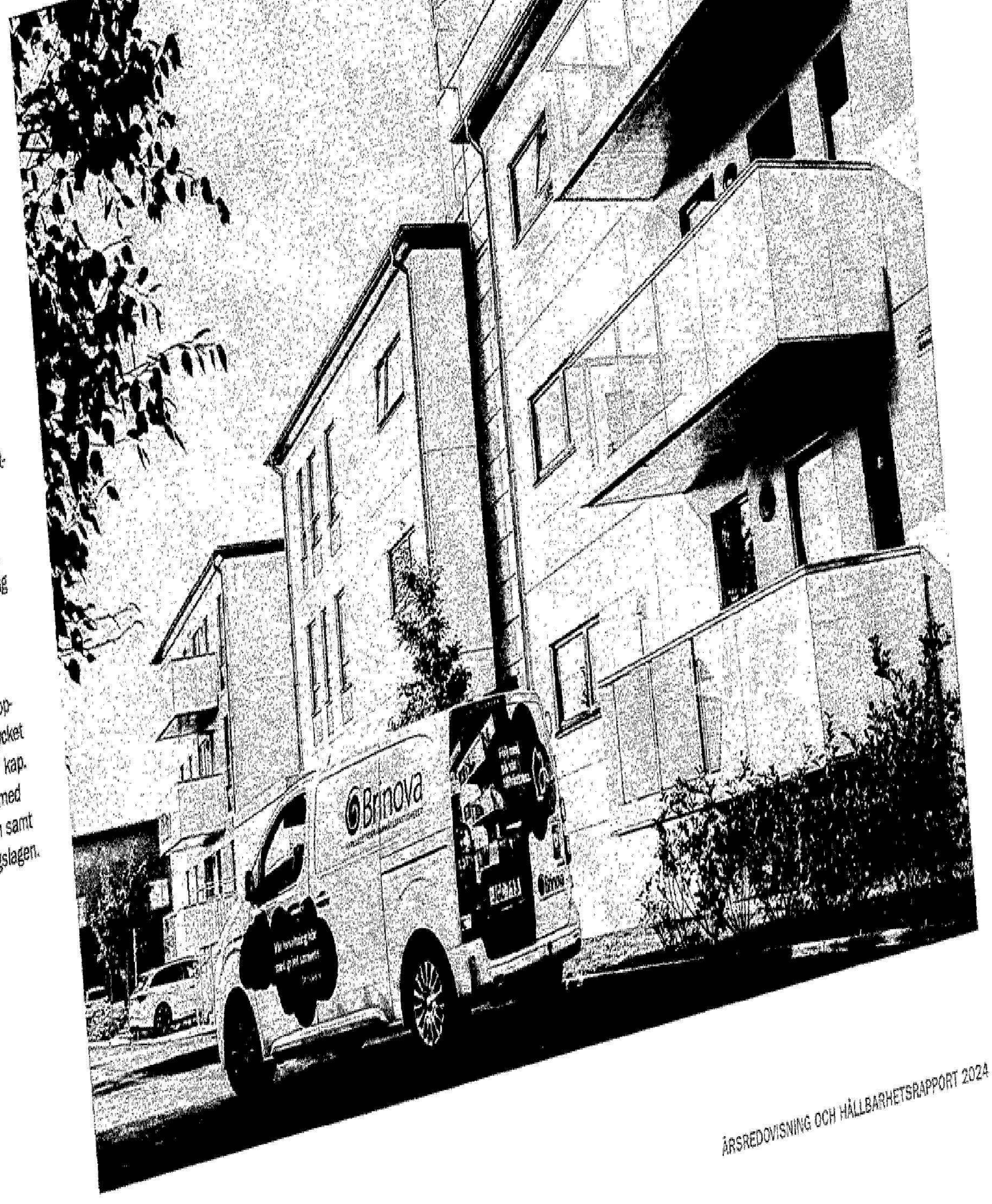
Malmö den 26 mars 2025

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Rosmarinen 34, Helsingborg



20250602085993

STYRELSEN I BRINOVA FASTIGHETER AB (PUBL), ORG.NR 556840-3918 ("BOLAGET")
FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman 2025 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i Bolagets koncernledning ("Ledande Befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
Bolagets övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Detta ska ske genom att utveckla och förvalta hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer, att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn. Hållbarhet är en central del i Bolagets affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet hänvisas till Bolagets hemsida www.brinova.se.

För att främja Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska Bolaget erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att Ledande Befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig ersättning.

Formerna av ersättning m.m.
Marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor är en förutsättning för att behålla och, vid behov, rekrytera personer till koncernledningen med den kompetens och erfarenhet som krävs. Den totala ersättningen ska baseras på faktorer så som befattning, prestation och individuell kvalifikation. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast lön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön
Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta grundlönen ska anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Den fasta grundlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Rörlig lön
Det utgår ingen rörlig ersättning till ledande befattningshavare.

Pensionsförmåner
Pensionsavsättningar kan göras för personer i koncernledningen motsvarande maximalt 35 procent av fast årlig grundlön. Pensionsåldern är 65 år, men kan utökas. Personer i koncernledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser.

Andra förmåner
Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Sådana förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och får uppgå till maximalt 25 procent av fast årlig grundlön.

Upphörande av anställning
För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om tolv månader. Något avgångsvederlag ska inte utgå. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader. Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader.

Lön och anställningsvillkor för anställda
Vid framtagande av förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för personer i koncernledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i koncernledningen, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i koncernledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och koncernledningen som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för Bolaget eller koncernledningen.

Verkställande direktörens och vice Verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga personer i koncernledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i koncernledningen.

Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

Frångående av riktlinjerna
Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter och koncernledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Helsingborg i mars 2025

Brinova Fastigheter AB (publ) Styrelsen

Flerårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	Definitioner	Syfte
Fastighetsrelaterade							
Hyresintäkter, Mkr	545,4	513,4	463,8	399,0	311,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrning
Driftsöverskott, Mkr	353,6	338,8	290,3	253,1	197,8	Hyresintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt och fastighetsadministration	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar
Hyresvärde, Mkr	590,9	545,9	504,4	462,3	404,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor	Belyser koncernens intäktspotential
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,5	94,3	94,3	94,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden av fastigheter
Överskottsgrad, %	64,8	66,0	62,6	63,4	63,5	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar
Belåningsgrad netto, %	60,8	60,9	58,7	57,4	61,3	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut	Belyser koncernens finansiella risk, beaktat med avdrag för likvida medel
Belåningsgrad, %	61,2	62,4	60,8	58,3	63,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut	Belyser koncernens finansiella risk
Uthyrbar yta, tkvm	352,3	345,5	347,8	328,2	304,8	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.	Belyser verksamhetens omfattning och intäktspotential
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	5,3	4,9	4,7	4,9	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar	Åskådliggör antaganden i fastighets-portföljens redovisade marknadsvärde
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	1,6	-11,3	9,6	16,5	9,2	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital	Visar hur ägarnas kapital har förräntats under perioden
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	-0,8	3,3	7,6	5,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning	Visar hur det totala kapitalet har förräntats under perioden
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,8	2,5	3,0	3,1	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster	Belyser koncernens finansiella risk

20250602089994

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	Definitioner	Syfte
Finansiella forts.							
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,6	3,1	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder
Räntebindning, år	2,9	3,3	2,4	3,2	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder
Kapitalbindning, år	1,3	1,7	2,2	1,3	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut	Belyser (re-) finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder
Soliditet, %	33,1	33,1	35,6	36,3	31,6	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen	Belyser koncernens finansiella stabilitet
Förvaltningsresultat, Mkr	150,8	135,0	156,5	153,9	120,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar	Visar verksamhetens operativa resultat samt något förenklat kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive betald skatt
Resultat före skatt, Mkr	95,0	-387,0	387,9	514,5	209,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat	Åskådliggör resultat efter värdeförändringar
Periodens resultat, Mkr	-46,0	-337,7	289,7	399,8	160,5	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat	Åskådliggör koncernens resultat för perioden
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154,5	134,2	154,6	152,4	121,6	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys	Belyser förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten
Balansomslutning, Mkr	8 671,5	8 535,9	8 889,0	7 875,1	6 254,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	Åskådliggör koncernens balansomslutning för perioden
Aktierelaterade							
Eget kapital per aktie, kr	29,4	28,9	32,4	29,4	23,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut	Beskriver respektive akties andel av det egna kapitalet
Långsiktigt substansvärde, kr	32,9	31,6	34,1	32,3	26,1	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och verkligt värde på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång	Visar nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj
Resultat per aktie, kr	0,5	-3,5	3,0	4,4	2,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier	Belyser resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,4	1,6	1,7	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier	Visar verksamhetens operativa resultat i relation till insatt kapital
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,4	84,4	Registrerat antal aktier per balansdagen	Används för beräkning av balansnyckeltal
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,6	90,7	79,1	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden	Används för beräkning av resultatnyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål var fastslagna av styrelsen för perioden 2022–2024:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 10 Mdkr före utgången av 2024.
- 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.

	Hänvisning	2024	2023	2022	2021	2020
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 539,8	8 271,2	8 431,7	7 697,6	6 048,1
Räntetäckningsgrad, ggr						
Förvaltningsresultat	RR	150,8	135,0	156,5	153,9	120,8
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	176,5	176,4	107,0	77,2	57,2
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		327,3	311,4	263,5	231,1	178,0
Räntetäckningsgrad, ggr		1,9	1,8	2,5	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	46,0	-337,7	289,7	399,8	160,5
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 847,0	2 992,4	3 010,4	2 419,4	1 743,6
Avkastning på eget kapital, %		1,6	-11,3	9,6	16,5	9,2
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	2 870,4	2 823,5	3 161,2	2 859,6	1 979,1
Balansomslutning, Mkr	BR	8 671,5	8 535,9	8 889,0	7 875,1	6 254,5
Soliditet, %		33,1	33,1	35,6	36,3	31,6
Belåningsgrad netto, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 226,9	5 160,4	5 125,4	4 489,4	3 820,1
Likvida medel, Mkr	BR	-31,0	-125,9	-173,7	-69,8	-113,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 539,8	8 271,2	8 431,7	7 697,6	6 048,1
Belåningsgrad netto, %		60,8	60,9	58,7	57,4	61,3
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 226,9	5 160,4	5 125,1	4 489,4	3 820,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 539,8	8 271,2	8 431,7	7 697,6	6 048,1
Belåningsgrad, %		61,2	62,4	60,8	58,3	63,2

	Hänvisning	2024	2023	2022	2021	2020
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	95,0	-387,0	387,9	514,5	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	176,5	176,4	107,0	77,2	57,2
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	39,5	143,2	-218,3	-52,4	21,0
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 603,7	8 712,5	8 382,1	7 064,8	5 382,0
Avkastning på totalt kapital, %		3,6	-0,8	3,3	7,6	5,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	150,8	135,0	156,5	153,9	120,8
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner		97,7	97,7	97,6	90,7	79,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr		1,54	1,38	1,60	1,70	1,53
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	2 870,4	2 823,5	3 161,2	2 859,6	1 979,1
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	-13,2	-13,8	-10,1	-19,9
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-36,6	-76,1	-219,4	-1,1	51,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	381,2	349,2	399,6	297,9	195,5
Långsiktigt substansvärde , Mkr		3 215,0	3 083,4	3 327,6	3 146,3	2 206,0
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		97,7	97,7	97,7	97,4	84,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,9	31,6	34,1	32,3	26,1

20250602089995

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kvadratmeter Bostadsyta	Samhällsyta	Kommersiell yta	Projektyta	Totalt
Lugnet 9	1 627	3 575	126	0	5 328
S:a Bromölla	**1 627**	**3 575**	**126**	**0**	**5 328**
Bankmannen 14	785	0	0	0	785
Dannemannen 33	0	5 872	467	0	6 339
Dannemannen 36	0	0	0	0	0
Dannemannen 37	0	0	0	0	0
Färgaren 21	1 969	0	0	0	1 969
Garvaren 17	2 642	354	4 618	0	7 614
Gjutaren 15	0	3 020	0	0	3 020
Piggvaren 4	28 554	4 304	1 274	0	34 132
Sädesärlan 3	5 279	0	0	0	5 279
S:a Eslöv	**39 229**	**13 550**	**6 359**	**0**	**59 138**
Armborstet 8	0	830	0	0	830
Billesholms Gård 9:467	2 244	500	0	0	2 744
Fiskaren 27	242	2 297	2 087	0	4 626
Göta 1	0	1 800	2 114	0	3 914
Kvadraten 1	1 877	506	0	0	2 383
Magnus Stenbock 8	460	0	1 345	0	1 805
Nackstycket 8	0	0	0	0	0
Nackstycket 9	0	316	0	0	316
Norden 9	0	0	2 027	0	2 027
Rosmarinen 34	5 487	0	0	0	5 487
Sjollen 13	0	1 031	0	0	1 031
Tenoren 1	0	1 067	0	0	1 067
S:a Helsingborg	**10 310**	**8 347**	**7 573**	**0**	**26 230**
Alex 2	0	3 201	0	0	3 201
Hällbo 14	0	0	0	0	0
Hällbo 26	0	0	0	0	0
S:a Höör	**0**	**3 201**	**0**	**0**	**3 201**
Ankarcrona 4	1 357	0	0	0	1 357
Binga 9:237	790	139	0	0	929
Clerk 28	686	0	20	0	706
Dockan 10	0	0	3 244	0	3 244
Frimuraren 2	0	555	0	0	555
Gasverket 18	0	9 162	152	0	9 314
Hammarby 1:123	0	710	0	0	710
Hammaren 1	0	0	5 730	0	5 730
Jämjö 6:5 mfl.	1 566	0	0	0	1 566
Järnsaxa 1	0	443	0	0	443
Lindblad 24	365	538	7 615	0	8 518
Mjövik 2:36	672	0	0	0	672
Mjövik 2:47	1 144	0	0	0	1 144
Mjövik 2:76	285	550	353	0	1 188
Mo 1:64	336	0	0	0	336
Rödebyholm 1:42	2 216	341	0	0	2 557

Fastighet	Kvadratmeter Bostadsyta	Samhällsyta	Kommersiell yta	Projektyta	Totalt
Sheldon 4	502	0	632	0	1 134
Skeppsbron 2	0	0	400	0	400
Skeppsbron 4	0	0	1 940	0	1 940
Vakteln 8-11	587	0	72	0	659
Västra Nättraby 10:87	0	735	0	0	735
Östra Rödeby 3:1	1 158	0	0	440	1 598
S:a Karlskrona	**11 664**	**13 173**	**20 158**	**440**	**45 435**
Alkronan 3	0	0	2 050	0	2 050
Bajonetten 3	5 601	0	1 962	0	7 563
Bajonetten 5	2 253	0	43	0	2 296
Bajonetten 6	0	2 177	0	0	2 177
Bajonetten 7	0	0	0	0	0
Fältmarskalken 3	2 309	1 546	1 140	0	4 995
Getramsen 2	876	0	0	0	876
Hammar 9:198	3 573	0	0	0	3 573
Hans Kock 14	2 104	1 243	0	0	3 347
Hans Kock 9	1 417	0	262	0	1 679
Härlöv 50:157	0	0	0	0	0
Kamomillen 2	1 752	0	0	0	1 752
Kristianstad 3:86	0	0	150	0	150
Mats Lavesen 3	0	0	4 948	0	4 948
Näsby 35:42	0	0	530	0	530
Saxen 11	607	0	0	0	607
Sjöhem 10	0	1 370	1 797	0	3 167
Sjöhem 11	0	0	1 426	0	1 426
Sjöhem 2	0	4 501	6 271	0	10 772
Sjöhem 4	0	10 252	8 502	0	18 754
Sjöhem 8	0	0	816	0	816
Stinsen 9	0	0	456	0	456
Västerport 16-34	194	0	0	0	194
S:a Kristianstad	**20 685**	**21 089**	**30 354**	**0**	**72 128**
Barsebäck 42:53	0	2 398	0	0	2 398
Bäcken 9	1 048	0	0	0	1 048
Karaby 2:303	1 332	0	0	0	1 332
Trehörningen 15	2 899	540	25	0	3 464
S:a Kävlinge	**5 278**	**2 938**	**25**	**0**	**8 241**
Banér 1	507	0	405	0	912
Banér 11	612	0	192	0	804
Banér 8	1 050	0	0	0	1 050
Erik Dahlberg 1	370	0	591	0	961
Erik Dahlberg 13	430	0	513	0	943
Erik Dahlberg 14	1 429	0	1 344	0	2 773
Karl XV 17	514	430	2 568	0	3 512
Karl XV 18	0	7 875	4 610	0	12 485
Klas Klättermus 2	4 956	0	0	0	4 956

Fastighet	Kvadratmeter				
	Bostadsyta	Samhällsyta	Kommersiell yta	Projektyta	Totalt
Köpmannen 13	1 217	0	301	0	1 518
Köpmannen 14	1 637	596	628	0	2 861
Köpmannen 2	659	0	280	0	939
Tigern 7	0	0	628	0	1 595
Östra Roten 21	6 817	0	280	0	10 985
S:a Landskrona	**20 197**	1 746	1 595	0	**46 293**
Bautastenen 4	1 516	**10 647**	2 422	0	1 516
Bjärred 30:16	956	0	**15 449**	0	1 689
Brågarp 6:883	1 336	435	0	**0**	1 336
Göingegeten 1	1 920	0	0	0	1 920
Lomma 27:133	1 764	0	0	298	1 764
Orkesterdiket 10	0	0	0	0	552
Sandryggen 1	0	552	0	0	5 263
Soldaten 14	0	0	0	0	549
Stanstorp 7:298	1 307	549	0	0	1 307
S:a Lund	**8 798**	0	0	5 263	**15 895**
Ask3	0	**1 536**	0	0	1 291
Brandvakten 3	0	638	**0**	0	580
Dekoratören 21	68	580	653	**5 561**	718
Flaggskepparen 3	0	650	0	0	1 281
Hjärup 4:306	2 006	1 281	0	0	2 006
Körmästaren 1	0	0	0	0	2 139
Nattskärran 7	1 918	2 139	0	0	1 918
Nattsländan 1	0	0	0	0	2 297
Oxievång 2, 3, 6	3 496	2 297	0	0	13 831
Oxievång 7	2 163	6 784	0	0	2 163
Slätthög 5	0	0	3 551	0	4 143
Sånekulla 16	0	2 909	0	0	2 235
Vannagården 2	0	2 235	1 234	0	741
Åkertisteln 1	0	741	0	0	336
Äggsvampen 1	0	336	0	0	1 525
Äggsvampen 3	0	1 525	0	0	828
Ögonstenen 2	0	828	0	0	4 354
S:a Malmö	**9 651**	4 354	0	0	**42 386**
Passaren 1	4 303	**27 297**	0	0	4 303
Penman 1	570	0	**5 437**	0	570
Tell 13	1 193	0	0	**0**	1 260
S:a Skurup	**6 065**	0	0	0	**6 132**
Svedala Värby 44:565	0	**0**	67	0	2 367
Svedala Värby 61:586	0	1 645	**67**	0	3 039
Svedala Värby 61:587	0	3 039	722	**0**	0
Svedala Värby 61:589	5 849	0	0	0	6 714
Svedala Värby 61:590	2 144	527	0	0	2 418
S:a Svedala	**7 993**	0	338	0	**14 538**
Sadeln 2	486	**5 211**	274	0	2 766
S:a Trelleborg	**486**	2 280	**1 334**	0	**2 766**
Påfågeln 1	636	**2 280**	0	**0**	4 636
S:a Vellinge	**636**	4 000	0	0	**4 636**
Totalt BRINOVA	**142 620**	**4 000**	0	0	352 346
		116 845	**86 881**	**6 001**	

Gasverket 18, Karlskrona

I centrala Karlskrona, på Trossö, ligger fastigheten Gasverket 18, som har namnet Brinova Arena. Fastigheten stod klar i maj 2019 och är en 9 000 kvm stor modern anläggning med flexibilitet för att kunna växla mellan olika parallella arrangemang inom event och idrottsevenemang. Hyreskontraktet löper till år 2044. Hållbarhet och teknik är centralt för fastigheten som är utrustad med Blekinges största takmonterade solcellsanläggning och försörjer hela arenan med energi samt leverans av överskottsenergi till det allmänna nätet.

20250602089996

Följ Brinova året om

Årsstämma
Brinovas årsstämma kommer att hållas torsdagen den 7 maj 2025.

Kalendarium
Brinova lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

2025-04-24 Delårsrapport januari–mars
2025-05-07 Årsstämma 2025
2025-07-11 Delårsrapport januari–juni
2025-10-24 Delårsrapport januari–september

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post eller mail till dem som begärt detta och finns även på hemsidan.

Kapitalmarknadsinformation
Brinova strävar efter att ge en rättvisande bild av bolaget genom en kontinuerlig, omedelbar, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR-policy.

Brinova planerar in enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenterar Brinova traditionellt bolaget på kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Brinova deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Analyshuset Kepler Chevreux har en aktiv bevakning av Brinova-aktien.

Följ Brinova på webbplatsen
På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinovas fastigheter och verksamhet. Samt finansiell information, till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Brinova. Denna information kan även beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail info@brinova.se.

Pressreleaser 2024 i urval

2024-08-30
Brinova förvärvar samhällsfastighet i Malmö.

2024-11-07
Brinovas nya affärsplan 2025–2027.

2024-12-11
Brinova förvärvar fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 Mdkr från K-Fast Holding AB (publ).

Här kan ni nå oss:

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Stortorget 9
252 20 Helsingborg
brinova.se
info@brinova.se

Förvaltningskontor
Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Stortorget 9
252 20 Helsingborg

Brinova – Karlskrona
Skeppsbrokajen 14
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 C
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder 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 engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 352 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,5 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.