ank=20230607025534

Årsredovisning

för

Brinova Landskrona 1 AB

556683-4460

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova Landskrona 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 23 maj 2023

Per Johansson

ank=20230605;20230607025553

Årsredovisning

för

Brinova Landskrona 1 AB

556683-4460

Räkenskapsåret

2022

ank=20230605;20230607025356

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Landskrona 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Karl XV 17 i Landskrona. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av lokaler. Bolaget äger även dotterbolag som i sin tur bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 2 197 tkr (6 107 tkr). Årets investeringar i finansiella anläggningstillgångar uppgår till 3 450 tkr (300 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

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 Landskrona Holding AB, org nr 556715-5485, med säte i Helsingborg som i sin tur ägs av Brinova Fastigheter AB, org 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.

ank=20230605;20230607025557

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	2 952	3 000	2 735	3 476	3 598
Rörelseresultat	-2 137	-1 740	-1 724	-1 134	-18 437
Resultat efter finansiella poster	-2 927	-2 280	-2 016	41 767	-19 152
Eget kapital	24 156	24 746	25 259	51 172	9 109
Balansomslutning	60 725	57 942	54 543	80 457	51 655
Soliditet (%)	39,8	42,7	46,3	63,6	17,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 745 741
årets förlust	-590 213
	19 155 528
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 155 528

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

ank=20230605:20230607025558

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2		
Hyresintäkter		2 878 776	2 900 082
Serviceintäkter		73 125	100 350
		2 951 901	**3 000 432**
Fastighetskostnader	2		
Drifts- och underhållskostnader		-1 262 157	-1 167 945
Fastighetsskatt		-276 633	-366 000
Driftsnetto		**1 413 111**	**1 466 487**
Övriga externa kostnader	3	-8 290	-6 193
Avskrivningar och återföring nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-3 144 048	-2 884 200
Bruttoresultat		**-1 739 227**	**-1 423 906**
Central administration	2, 3, 14	-398 208	-316 383
Rörelseresultat		**-2 137 435**	**-1 740 289**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 646	13 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-790 835	-552 982
		-789 189	**-539 858**
Resultat efter finansiella poster		**-2 926 624**	**-2 280 147**
Bokslutsdispositioner	6	2 183 347	1 635 492
Resultat före skatt		**-743 277**	**-644 655**
Skatt på årets resultat	7	153 064	131 292
Årets resultat		**-590 213**	**-513 363**

ank=20230607023559

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	42 255 396	36 045 039
Pågående nyanläggningar	9	1 233 245	8 390 949
		43 488 641	**44 435 988**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	13 250 000	9 800 000
Uppskjuten skattefordran	12	3 800 420	3 647 356
		17 050 420	**13 447 356**
Summa anläggningstillgångar		**60 539 061**	**57 883 344**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	13		
Hyres- och kundfordringar		525	0
Aktuella skattefordringar		75 642	0
Övriga fordringar		38	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 010	48 709
		123 215	**48 709**
Kassa och bank		62 958	9 759
Summa omsättningstillgångar		**186 173**	**58 468**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 725 234**	**57 941 813**

ank=20230605;20230607025560

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
		5 000 000	**5 000 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 745 741	20 259 104
Årets resultat		-590 213	-513 363
		19 155 528	**19 745 741**
Summa eget kapital		**24 155 528**	**24 745 741**
Långfristiga skulder	13, 16, 17		
Skulder till kreditinstitut		0	26 075 155
Summa långfristiga skulder		**0**	**26 075 155**
Kortfristiga skulder	13, 16, 17		
Skulder till kreditinstitut		26 075 155	534 876
Leverantörsskulder		477 186	577 439
Skulder till koncernföretag	14	9 118 242	5 072 235
Aktuella skatteskulder		0	13 725
Övriga skulder		71 631	159 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	827 493	762 840
Summa kortfristiga skulder		**36 569 707**	**7 120 917**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 725 234**	**57 941 813**

ank=20230605-20230607025561

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**5 000 000**	**20 259 104**	**25 259 104**
Årets resultat		-513 363	-513 363
Utgående eget kapital 2021-12-31	**5 000 000**	**19 745 741**	**24 745 741**
Årets resultat		-590 213	-590 213
Utgående eget kapital 2022-12-31	**5 000 000**	**19 155 528**	**24 155 528**

ank=20230605;20230607023562

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	-2 926 624	-2 280 147
Avskrivningar		3 322 048	3 062 200
Nedskrivningar		-178 000	-178 000
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**217 424**	**604 053**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-74 505	259 538
Förändring av rörelseskulder		3 908 510	4 252 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 051 429**	**5 116 112**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 196 701	-6 106 800
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-3 450 000	-300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 646 701**	**-6 406 800**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	26 743 750
Amortering av låneskulder		-534 876	-27 083 719
Erhållna koncernbidrag		2 183 347	1 635 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 648 471**	**1 295 523**
Årets kassaflöde		**53 199**	**4 835**
Likvida medel vid årets början		9 759	4 924
Likvida medel vid årets slut		**62 958**	**9 759**

ank=20230605;20230607025G5

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 International Financial Reporting Standards (IFRS) så som 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. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

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, anges under uppskattningar och bedömningar.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Under året nya och ändrade IFRS, såsom de är gällande i RFR 2, har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

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 2023 och senare.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)
Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna. Ovan bedöms påverka bolagets finansiella rapporter genom att textmängden hänförligt till bolagens beskrivning av redovisningsprinciperna kommer att reduceras.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av kovenanter. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

anik=20230605:20230607025564

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter

Hyresintäkter
Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal enligt IFRS 16 Leasingavtal. 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.

Intäkter från avtal med kunder
Bolaget redovisar en intäkt när bolaget uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att bolaget ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15.

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.

Offentliga bidrag
I de fall ingen framtida prestation krävs för att erhålla offentliga bidrag, intäktsförs bidragen då villkoren för att erhålla bidragen är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad företaget har erhållit eller kommer att erhålla.

Redovisning av leasing

Rådet för finansiell rapportering har infört undantag avseende IFRS 16 för redovisning i juridisk person. Bolaget tillämpar detta undantag. Undantaget anger att samtliga leasingavtal får redovisas som operationella leasingavtal.

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. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. 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.

amk=20230607025655:20230607025655

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som ökning av fritt eget kapital. Hos givaren aktiveras aktieägartillskott som aktier och andelar.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, förutom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Bolagsledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När skäl föreligger görs avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och lagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största del är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier 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 eller redovisas som en separat tillgång, beroende på tillgångsslag. Detta görs endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Övriga former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

ank=20230605:20230607025566

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra materiella anläggningstillgångar, görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, enligt följande:

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

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde i de fall då tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom nettot mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet av tillgången och redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt, alternativ övrig rörelsekostnad beroende på utfallet.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde kan skrivas upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Det verkliga värdet omprövas årligen.

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 defineras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

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

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på marknadsvärderingen av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

ank=20230605;20230607025567

Värdeintervall 1 - I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde
Värdeintervall 2 - Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde
Värdeintervall 3 - Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Pågående nyanläggningar
Som pågående nyanläggningar redovisas nedlagda kostnader för pågående projekt för ombyggnationer samt pågående projekt för nybyggnationer i förvaltningsfastigheter som ännu inte slutförts och tagits i bruk.

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet möjligen inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.
Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning huruvida behov av återföring föreligger eller inte.

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
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i juridisk person, utan tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, fordringar på koncernföretag, vissa övriga fordringar, upplupna intäkter samt kassa och bank.

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. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten med tillämpning av effektivräntemetoden. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Hyres- och kundfordringar
Hyres- och kundfordringar är fordringar som ska betalas av hyresgäster och kunder för erhållna varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. I de fall betalning förväntas inkomma inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre), klassificeras fordringarna som omsättningstillgångar. I de fall betalning förväntas inkomma efter ett år eller senare, klassificeras

ank=20230605;20230607025568

fordringarna istället som anläggningstillgångar. Hyres- och kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reservering för kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang och redovisas i resultaträkningen. Kreditförluster konstateras när det inte längre finns någon förväntan att erhålla betalning, efter att aktiva åtgärder för att erhålla betalning har genomförts.

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.

Avsättningar
En avsättning redovisas med hänsyn till ett formellt eller informellt åtagande till följd av en inträffad händelse där det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). I de fall betalning ska erläggas efter ett år eller senare, klassificeras skulden istället som långfristig skuld.
Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys
Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

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

ank=20230605;20230607025569

Not 2 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2022	2021
Intäkter		
Hyresintäkter	2 878 776	2 900 082
Serviceintäkter	73 125	100 350
	2 951 901	**3 000 432**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter		
Driftskostnader	-599 360	-563 849
Reparation och underhåll	-233 051	-135 368
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-369 187	-426 598
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-276 633	-366 000
Övriga externa kostnader	-60 559	-42 130
Central administration	-398 208	-316 383
	-1 936 998	**-1 850 328**

Operationell Leasing:
Hyresintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där bolaget är leasegivare.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom ett år	2 994 272	2 940 175
Mellan 1 och 5 år	6 865 544	5 889 395
Mer än 5 år	8 086 587	9 214 948
	17 946 403	**18 044 518**

I ovanstående tabell ingår ej bostäder på grund av den korta uppsägningstiden.

Not 3 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Ernst & Young AB har belastat moderbolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 646	13 124
	1 646	**13 124**

ank=20230605;20230607025570

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-197 606	-189 799
Övriga räntekostnader	0	-6 814
Räntekostnader, låneskulder	-593 228	-356 369
	-790 834	**-552 982**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	2 183 347	1 635 492
	2 183 347	**1 635 492**

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	153 064	131 292
Totalt redovisad skatt	**153 064**	**131 292**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-743 277		-644 655
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	153 115	20,60	132 799
Ej avdragsgilla kostnader		-52		-1 507
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Redovisad effektiv skatt	**20,59**	**153 064**	**20,37**	**131 292**

ank=20230605:20230607025571

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	71 952 415	71 952 415
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	9 354 405	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 306 820**	**71 952 415**
Ingående avskrivningar	-18 641 376	-15 579 176
Årets avskrivningar	-3 322 048	-3 062 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 963 424**	**-18 641 376**
Ingående nedskrivningar	-17 266 000	-17 444 000
Återförda nedskrivningar	178 000	178 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-17 088 000**	**-17 266 000**
Utgående redovisat värde	**42 255 396**	**36 045 039**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	42 255 396	36 045 039
Verkligt värde	45 400 000	44 391 000
Taxeringsvärden byggnader	25 200 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	7 674 000	12 600 000
	32 874 000	**36 600 000**
Skattemässigt restvärde	59 162 605	59 366 925
	59 162 605	**59 366 925**

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 4 290 tkr (4 290 tkr).

Verkligt värde:
Varje år utförs en värdering av respektive fastighet. 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 har sedan 2016 utförts av Newsec Advice AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationsantagandet). Andra viktiga variabler är driftsöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2022 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 4,0 % första året och därefter 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI samt en fast uppräkning om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5% för 2023, 2,5% för 2024 och därefter 2% årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100% av KPI. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för ”Redovisnings- och värderingsprinciper” under avsnittet för ”Värdering till verkligt värde” återfinns förvaltningsfastigheter i nivå 3.

ank=20230605:20230607025772

I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Uppskattningar och bedömningar "befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 3 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 54 117 tkr (54 117 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventualförpliktelser återfinns även som separata noter.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	8 390 949	2 284 149
Under året nedlagda kostnader	2 196 701	6 106 800
Genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-9 354 405	0
Utgående nedlagda kostnader	**1 233 245**	**8 390 949**
Utgående redovisat värde	**1 233 245**	**8 390 949**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 800 000	9 500 000
Lämnat aktieägartillskott	3 450 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 250 000**	**9 800 000**
Utgående redovisat värde	**13 250 000**	**9 800 000**

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel (%)	Rösträtts-andel (%)	Antal andelar (st)	Bokfört värde 2022-12-31 (kr)	Bokfört värde 2021-12-31 (kr)
Brinova Gallerian AB	100%	100%	100 000	12 150 000	8 700 000
Brinova Köpmannen AB	100%	100%	100 000	1 100 000	1 100 000
				13 250 000	**9 800 000**

	Org.nr	Säte
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Helsingborg
Brinova Köpmannen AB	556787-1784	Helsingborg

ank=20230605;20230607025Z3

Not 12 Uppskjuten skatt

2022-12-31

Anläggningstillgångar	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Uppskjuten skatt på temporära skillander	3 228 837	0	3 228 837
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	571 583	0	571 583
	3 800 420	**0**	**3 800 420**

2021-12-31

Anläggningstillgångar	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Uppskjuten skatt på temporära skillander	3 075 773	0	3 075 773
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	571 583	0	571 583
	3 647 356	**0**	**3 647 356**

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.

ank=20230605-20230607023574

Not 13 Klassificering av finansiella instrument

Verkligt värde på de finansiella instrumenten är lika med det bokförda värdet. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Värdering till verkligt värde" återfinns finansiella instrument i nivå 2. För kortfristiga fordringar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	525	0
Övriga kortfristiga fordringar	38	0
Likvida medel	62 958	9 759
	63 521	**9 759**
Icke finansiella tillgångar	60 661 713	57 932 054
Totala tillgångar enligt balansräkning	**60 725 234**	**57 941 813**
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	26 075 155
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 075 155	534 876
Kortfristiga skulder till koncernföretag	9 118 242	5 072 235
Leverantörsskulder	477 186	577 439
Upplupna kostnader	77 001	53 594
	35 747 584	**32 313 299**
Icke finansiella skulder	822 123	882 773
Totala skulder enligt balansräkning	**36 569 707**	**33 196 072**

Not 14 Transaktioner med närstående

Brinova Landskrona Holding 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 30 % (25 %) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

	2022	**2021**
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	-1 266 653	1 335 492
Cashpool	-7 697 390	-6 251 132
Upplupna kostnader	-154 199	-156 595
	-9 118 242	**-5 072 235**

ank=20230605;20230607025

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 2,38 % (1,79 %).

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

Not 15 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st (50 000 st) aktier med kvotvärde 100 kr (100 kr).

Not 16 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 2022 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 261 tkr (266 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 666 tkr (399 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 24 156 tkr (24 746 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.

ank=20230605:20230607025576

Löptidsanalys 2022-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	26 740 785	0	0	26 740 785
Leverantörsskulder	477 187	0	0	477 187
Upplupna kostnader	77 001	0	0	77 001
Skulder till koncernföretag	9 118 242	0	0	9 118 242
	36 413 215	**0**	**0**	**36 413 215**

Löptidsanalys 2021-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till kreditinstitut	934 026	26 367 697	0	27 301 723
Leverantörsskulder	577 439	0	0	577 439
Upplupna kostnader	53 594	0	0	53 594
Skulder till koncernföretag	5 072 235	0	0	5 072 235
	6 637 294	**26 367 697**	**0**	**33 004 991**

Not 17 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,38 % (1,79 %), vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	26 075 155	26 610 031
Avräkningsskulder till koncernföretag	9 118 242	5 072 235
	35 193 397	**31 682 266**

Ingen formell avbetalningsplan föreligger gällande avräkningsskulder till koncernföretag, varvid de exkluderas i tabell över förfallotider nedan.

Förfallotider		
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	26 075 155	534 876
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	0	26 075 155
Förfallotidpunkt, senare än fem år balansdagen	0	0
	26 075 155	**26 610 031**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	**2021-12-31**
Upplupna räntekostnader	6 032	1 094
Förskottsbetalda hyror	750 492	709 246
Upplupna driftskostnader	70 969	52 500
	827 493	**762 840**

ank=20230605:20230607025777

Not 19 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	1 646	13 124
Erlagd ränta	-824 666	-508 275
	-823 020	**-495 151**

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	54 117 000	54 117 000
	54 117 000	**54 117 000**

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

ank=20230605:20230607023578

Deltagare

PER JOHANSSON 19600306-1915 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-18 09:33:34 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003061915

Datum

Per Johansson
per.johansson@brinova.se
19600306-1915

Leveranskanal: E-post

MALIN ROSÉN 19681001-0600 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-18 13:03:23 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Ulrika Rosén
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196810010600

Datum

Malin Rosén
malin.rosen@brinova.se
19681001-0600

Leveranskanal: E-post

FRIDA CARLSSON 19740617-4040 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-19 06:49:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA CARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197406174040

Datum

Frida Carlsson
frida.carlsson@brinova.se
19740617-4040

Leveranskanal: E-post

STEFAN SVENSSON 19671220-3931 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-22 14:21:17 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196712203931

Datum

Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com
19671220-3931

Leveranskanal: E-post

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Landskrona 1 AB, org.nr 556683-4460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Landskrona 1 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Landskrona 1 ABs finansiella ställning per den 31 December 2022 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 Landskrona 1 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 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 att 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 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: J0OVI-BJQQD-THCIN-OYIFD-NGELE-H6D0Z

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 av Brinova Landskrona 1 AB för räkenskapsåret 2022 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 Landskrona 1 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.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JOOVI-BJQOD-THCIN-OYTFD-NGELE-H6QOZ

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."

STEFAN SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19671220xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-05-22 14:41:30 UTC

Penneo dokumentnyckel: J0OVI-BJQ0Z-THCIN-OYYFD-ANGLE-H6D0Z

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

ank=20230605:20

Årsredovisning 2022

Det hållbara valet för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova
HYRESBOSTÄDER · SAMHÄLLSFASTIGHETER

Årsstämma
Brinovas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 4 maj 2023 klockan 15:00 på bolagets huvudkontor, Stortorget 9, i Helsingborg.

Rätt att delta i stämman
Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden ABs förda aktieboken onsdagen den 26 april, dels anmäla sig till årsstämman senast onsdagen den 3 maj via e-post till malin.rosen@brinova.se eller per post till Brinova Fastigheter AB, Årsstämma, Stortorget 9, 252 20 Helsingborg.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till bolaget inge fullmakt i original, 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.

På omslaget:
Bajonetten 3, Kristianstad.
Inflyttning av hyresbostäder i Bajonetten 3 påbörjas 1 mars 2023. Fastigheten omfattar tre byggnader varav två av dem rymmer 94 lägenheter i varierande storlek och den tredje en livsmedelsbutik. Fastigheten har ett fantastiskt centrumnära läge där man når all tänkbar service, buss, tågstation och nöjesutbud genom en kortare promenad.

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 24 mars 2023. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 52–71. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 72–109 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2021 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 och andra politiska åtgärder och andra faktorer. För finansiella definitioner, se sidan 120.

ank=20230605:20230607025800

Innehåll

INLEDNING

Kallelse till årsstämma ____ Flik
Brinova i korthet ____ 2-3
Året i korthet ____ 4–5
VD har ordet ____ 6–7
Brinovastaden ____ 8–9
Marknadsöversikt ____ 10–13
Framtidstrender ____ 14–15

VERKSAMHETEN

Affärsmodellen ____ 16–19
Egen förvaltning ____ 20–25
Förvärv ____ 26–27
Projektutveckling ____ 28–31
Mål och strategier ____ 32–33

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport ____ 34–51

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten ____ 52–56
Fastighetsvärdering ____ 57
Väsentliga händelser ____ 58–59
Räntebärande skulder ____ 60–61
Aktie och ägare ____ 62–63
Riskhantering ____ 64–70
Vinstdisposition ____ 71

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll ____ 73
Finansiella rapporter ____ 74–78
Noter ____ 79–103
Påteckning ____ 104
Revisionsberättelse ____ 106–109

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport ____ 110–113
Styrelse och ledning ____ 114–117
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten ____ 118
Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättningar ____ 119

ÖVERSIKTER

Flerårsöversikt och definitioner ____ 120
Härledning av nyckeltal ____ 121
Fastighetsförteckning ____ 123 + utvik
Följ Brinova året om ____ Flik

› Reviderade avsnitt.

En ledande aktör 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 betydande aktör på bostadsmarknaden och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Affärsmodellen skapar stabila kassaflöden som investeras i fortsatt lönsam värdetillväxt vilket gör Brinova till en attraktiv placering.



Fortsatt efterfrågan för hyresbostäder och samhällsfastigheter

Demografiska förändringar som en ökad andel äldre befolkning och en växande trend att söka sig utanför storstäder driver behoven för kostnadseffektiva hyresbostäder och trygga service- eller särskilda boenden. Motsvarande gäller behoven av samhällsfastigheter för till exempel skola, vård och administration. Brinovas fastigheter är belägna på växande orter med goda kommunikationer i och i anslutning till södra Sveriges större städer. Brinovas växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 3 100 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande, och cirka 151 000 kvadratmeter samhällsfastigheter.

Egen förvaltning skapar värden för alla intressenter

Brinovas verksamhet kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen engagerad förvaltning som kan vårda relationerna med hyresgästerna och bestutsfattarna och bistå dem i deras utveckling. Bolaget kan erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende och lokaler med hög standard och med en god service. Det kontinuerliga arbetet med att utveckla fastighetsbeståndet är grunden i att skapa ett ökat aktieägarvärde och tillväxt.

> Läs mer på sidan 16.

Hållbarhetsfokus är en konkurrensfördel

Hållbarhet, långsiktighet och samhällsengagemang är en integrerad del av Brinovas verksamhet, vilket vi anser är viktigt för att skapa värde och minska risker. Störst påverkan skapas genom att hålla låga energiuttag, underhålla fastigheter på ett miljövänligt sätt och skapa trygga och inkluderande bostadsområden. Brinovas systematiska hållbarhetsarbete är också en konkurrensfördel i marknadsföringsarbetet och för vår samverkan med kommuner för utveckling av boendemiljöer.

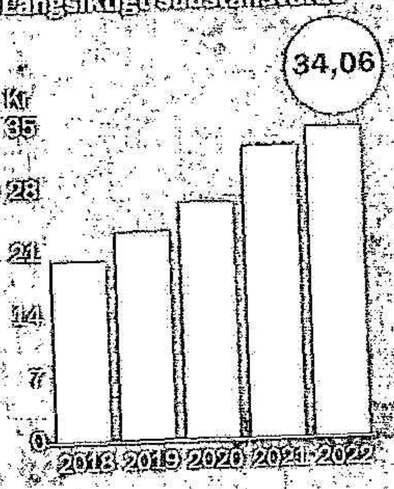
> Läs mer på sidan 34.

Brinova-aktien

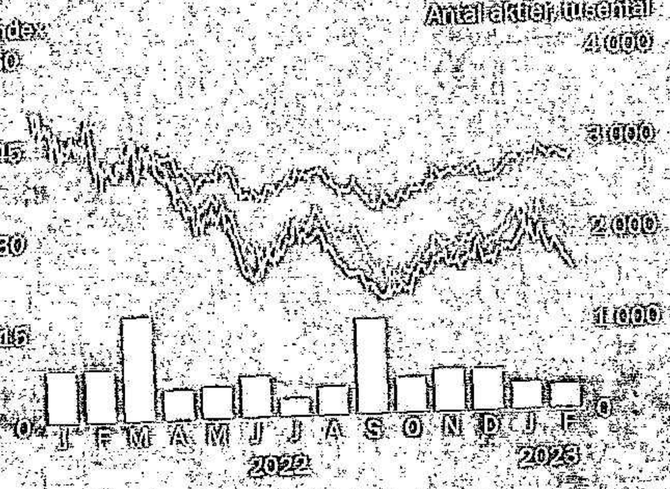
Långsiktigt substansvärde har ökat med 5,6 procent under 2022. För helaperioden, 2018–2022 är ökningen 72,8 procent. Kursen för Brinovas B-aktie minskade under 2022 med cirka 48 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under samma period med cirka 45 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med cirka 25 procent.

> Läs mer på sidorna 62–63.

Långsiktigt substansvärde



Aktieutveckling



Skäl att investera i Brinova

En tydlig tillväxtstrategi baserad på lönsamhet, med en betydande del från egen projektutveckling, som historiskt utgjort 50 procent av den totala tillväxten.

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 65 procent av hyresintäkterna är KPI-indexerade.

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.

Fortsatt god utveckling under 2022

Trots betydande omvärldsutmaningar fortsatte Brinova sin positiva utveckling. Brinovas starka affärsmodell fortsätter att leverera bra nyckeltal, däribland uthyrningsgraden, driftsöverskottet och det långsiktiga substansvärdet, vilket ger goda möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten.

+10%

Fastighetsvärdet ökade med 10 procent.

+2%

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent.

+16%

Hyresintäkterna ökade med 16 procent.

+15%

Driftsöverskottet ökade med 15 procent.

+5%

Långsiktiga substansvärdet ökade med 5 procent.

➤ Läs mer om Brinovas verksamhet, strategier, operativa och finansiella mål på sidorna 32–33.

Utvalda väsentliga händelser under året

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidorna 58–59.

Brinova förvärvar bostadsfastigheter under produktion i Hjärup, Staffanstorp kommun. Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 000 kvm, innefatta 34 bostadslägenheter och vara belägen nära allmänna kommunikationer, förskolor, skolor och annan samhällsservice. Brinova har fokus på att produktionen av fastigheten ger en bra energiklassificering som leder till låga energikostnader. Fastigheten tillträds i samband med att byggnaden är slutbesiktigad.

Brinova tillträder bostadsfastigheten Klas Klättermus 2 i Landskrona med en uthyrbar yta om cirka 5 000 kvm, 76 hyresbostäder, garage samt utvändiga parkeringsplatser. Till förvärvet hör även byggrätter om cirka 9 500 kvm BTA, där Brinova direkt inleder arbetet med att utveckla byggrätterna för att uppföra 18 radhus samt två punkthus med 10 våningar.

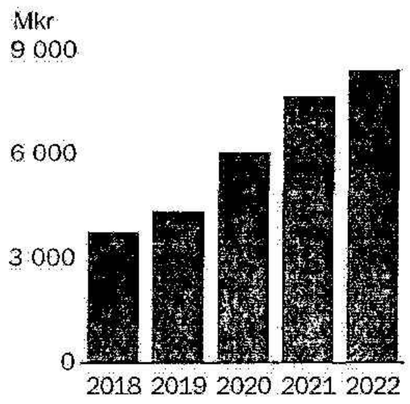
Brinova förvärvar bostadsprojekt intill Vallåkra station i Helsingborgs kommun som kommer att innefatta 14 bostadslägenheter. Byggnaden uppförs som ett passivhus och därmed mycket energieffektivt. Brinova har fokus på att all nyproduktion av fastigheter ger en bra energiklassificering som leder till låga energikostnader. Fastigheten tillträds i samband med att byggnaden är slutbesiktigad.

ank=20230605-20230607702582

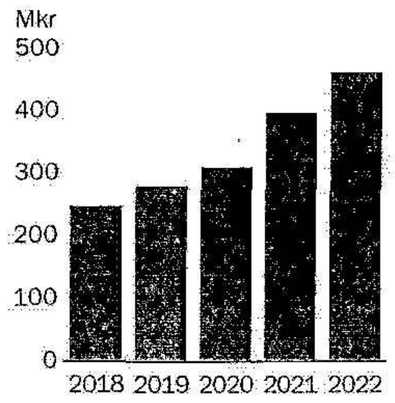
Koncernen i siffror

	2022	2021	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	463,8	399,0	16
Driftsöverskott, Mkr	290,3	253,1	15
Förvaltningsresultat, Mkr	156,5	153,9	2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,60	1,70	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	154,6	152,4	1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	13,1	308,2	-96
Värdeförändringar derivat, Mkr	218,3	52,4	317
Periodens totalresultat, Mkr	289,7	399,8	-28
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,97	4,41	-33
Eget kapital per aktie, kr	32,36	29,36	10
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,06	32,30	5
Fastighetsvärde, Mkr	8 431,7	7 697,6	10
Uthyrbar yta, tkvm	347,8	328,2	6
Hyresvärde, Mkr	504,4	462,3	9
Överskottsgrad, %	62,6	63,4	
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,3	

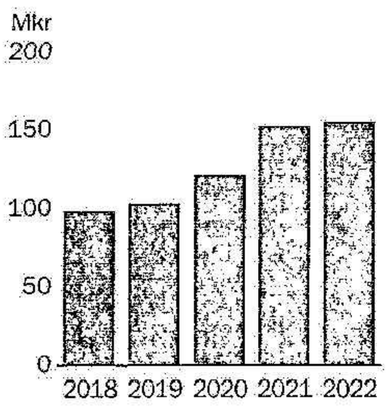
Fastighetsportföljens utveckling



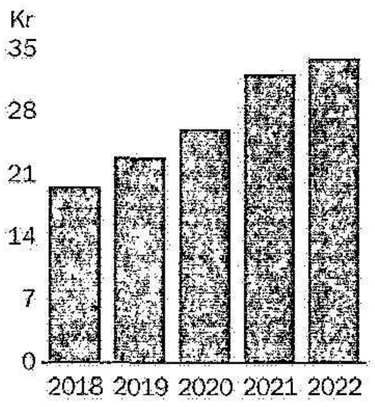
Hyresintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Långsiktigt substansvärde per aktie



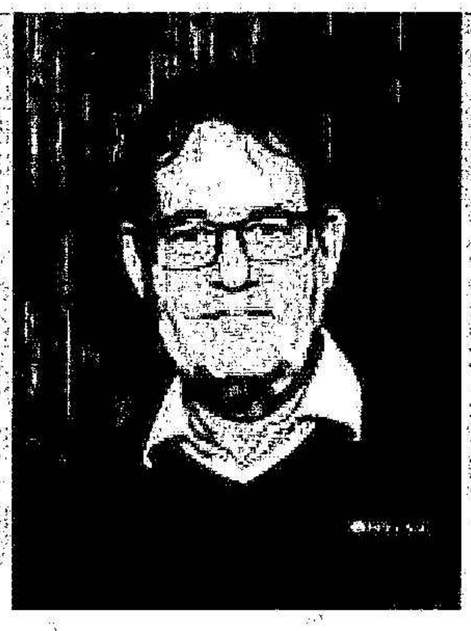
Brinova har tecknat ett nytt treårigt avtal med Region Skåne på 750 kvm inom vårt fastighetsområde Sjöhem i Kristianstad.

Ett femårigt grönt hyresavtal har även tecknats med Försäkringskassan i Karlskrona. Sedan tidigare förhyr Försäkringskassan 3 300 kvm inom fastigheten Lindblad 10, dessa utökas med 2 142 kvm i och med att all verksamhet i Karlskrona samlas i fastigheten.

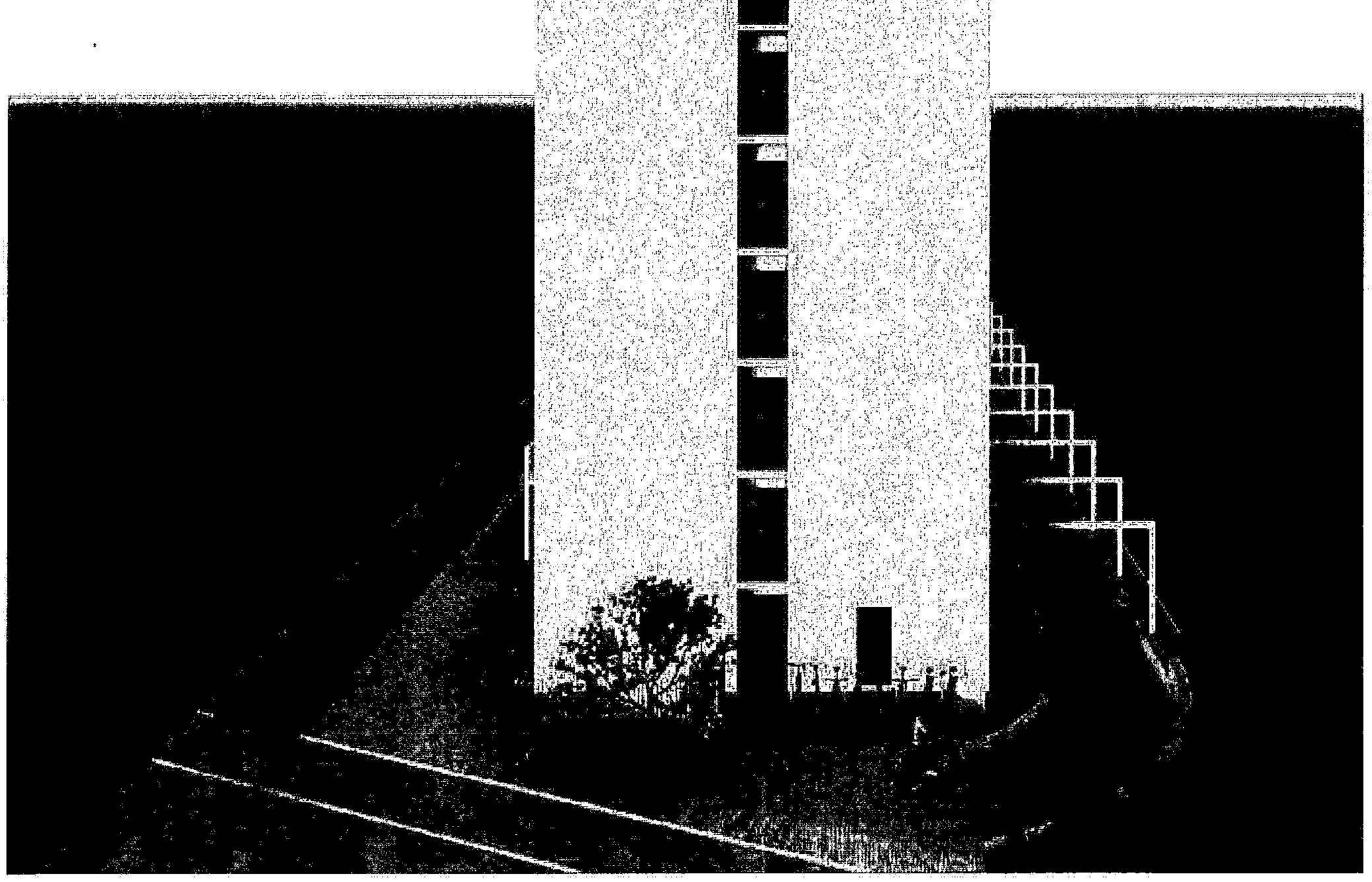
Brinova har förvärvat sex fastigheter i Karlskrona, Sheldon 4, Vakteln 8–11 och Clerk 28. Fastigheterna består främst av hyresbostäder. Förvärvet finansierades med kontanta medel samt genom emission av 317 965 aktier av serie B i Brinova.

Bygglov har erhållits för kvarteret Sandryggen 1 i Lund där Brinova kommer att omvandla den befintliga fastigheten från kontor till bostäder. I samband med omvandlingen till bostäder namnges fastigheten "Cykelskrapan". Ett nytt boendekoncept implementeras med bilfritt boende, där de boende kommer att få tillgång till både bil- och cykelpool. Källare och entréplan kommer att bestå av användarvänlig och generös cykelparkering samt cykelförvaring med möjligheter för underhåll och service.

Stark affärsmodell – basen för långsiktigt värdeskapande



Brinovas VD, Per Johansson.



Lund Sandryggen
Brinova har erhållit bygglov för att omvandla före detta "Skatteskrapan", en fastighet i Lund för kontor, till ett mobilitetshus; "Cykelskrapan". Med mindre än en kilometer till Lunds stadspark, och mindre än två kilometer till Lunds centralstation, är det här ett riktigt cykelvänligt cityläge! Fastigheten kommer att bestå av totalt 126 hyresrätter, varav 80 är studentlägenheter och 46 är vanliga hyreslägenheter.

ank=20230605:20230607025833

2022 var ett omvälvande år med extrema omvärldsutmaningar som vår organisation hanterat klokt och med beslutsamhet. En stor osäkerhet utifrån det geopolitiska läget, energikrisen, inflationen och räntehöjningar har påverkat alla på olika sätt, hushåll såväl som företag.

I detta omvärldsläge är jag väldigt glad över vår starka affärsmodell som återigen gjort att vi kunnat bibehålla viktiga nyckeltal, däribland uthyrningsgraden, driftsöverskottet och det långsiktiga substansvärdet, vilket ger goda möjligheter att fortsätta utveckla vårt företag.

Vår förmåga att leverera även i turbulenta tider bygger på vår starka och väl förankrade affärsmodell med ett tydligt fokus på våra tillgångsslag med samhällsfastigheter och hyresbostäder som har stor efterfrågan och skapar stabila och säkra kassaflöden. Lika viktigt i affärsmodellen är den egna kvalitativa fastighetsförvaltningen där vi kan utveckla vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.

Ett projektintensivt år

2022 har varit ett projektintensivt år med många pågående projekt som blivit klara och inflyttade under året, eller blir klara med inflyttning under Q1 2023. Det är projekt som vi haft möjlighet att slutföra i enlighet med den ursprungliga kalkylen. Projekt där vi nu tillför attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter i vår förvaltningsportfölj. Energieffektiva byggnader med hög kvalitet för de som bor eller verkar där.

Vi har under året också genomfört strategiska anpassningar i stora hyresgästprojekt åt hyresgäster som Försäkringskassan, PEAB, Sparbanken Skåne och Region Skåne som under slutet av året blivit klara för inflyttning och därmed positivt kommer att påverka vår resultaträkning från Q1 2023.

Lönsam projektutveckling, fortsatt efterfrågan

Ytterligare några pågående bostadsprojekt blir klara för inflyttning den 1 oktober 2023. Det är nya bostäder i Eslöv, Bjuv och Hjärup som kommer bli ett bra tillskott till vår portfölj.

Därtill har vi en del större projekt som vi sätter i gång under början av året. Nya bostäder i Malmö (34 lägenheter med en livsmedelsbutik i botten), nytt trygghetsboende i Bromölla med 23 lägenheter samt ett större konverteringsprojekt i centrala Lund där kontor kommer bli 126 hyresbostäder. Dessa projekt har godkända bygglov samt är upphandlade. Vi är väldigt glada att det varit möjligt att handla upp dessa projekt på nivåer som gör att vi kan fortsätta med vår lönsamma projektutveckling.

Vi har också ett antal pågående planprocesser som vi bedömer blir klara under 2023 med ytterligare nya möjligheter att med nyproduktion av samhällsfastigheter och hyresbostäder skapa lönsam tillväxt till vår fastighetsportfölj.

Bostäder är fortsatt väldigt attraktivt och med en stark efterfrågan. De har obefintliga vakanser och med vår förvaltningsmodell dessutom låg omflyttning. Långsiktigt är också hyresutvecklingen bra med hyror som aldrig går ner till skillnad från lokalhyreskontrakt.

Hållbarhet och trygghet skapar värde

Vi har under året adderat solceller på ett antal nya projekt och befintliga fastigheter med en kommande kapacitet om cirka 750 000 kWh. Vi har utökat vår energigrupp med målsättningen att öka tempot med att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller. Under året har också nya driftbilar levererats och nu är samtliga fordon i bilparken fossilfria.

Under 2023 blir det fortsatt mycket stort fokus på energieffektiviseringen och investeringar i egen förnybar energi. Ambitionen är att på sikt bli självförsörjande avseende fastighetsel. Vi kommer även sätta igång ett större arbete med att tillsammans med våra hyresgäster skapa förutsättningar för att sänka deras energiförbrukning.

Vårt fokus på att skapa trygga och attraktiva kvarter fortsätter under 2023 där vi samlar våra insatser och ambitioner under begreppet "Det goda grannskapet".

Stabil position i osäkra tider

Vi kommer även 2023 att ha en osäker omvärld med inflation, minskad ekonomisk tillväxt, höjda räntor, samt ett osäkert geopolitiskt läge med krig i Ukraina. Vår förvaltningsmodell kommer vara avgörande för fortsatt stark lönsamhet och värdeutveckling. Ytterligare styrkor ligger i vårt långsiktigt starka kassaflöde och att vi fokuserar på tillgångsslagen hyresbostäder och samhällsfastigheter som har fortsatt stor efterfrågan.

På finansieringssidan så har vi endast traditionell bankfinansiering som skapar långsiktig stabilitet och trygghet. Vi har även säkrat upp utrymme för kommande projekt och förvärv. Dessutom är cirka 50 procent av totala låneportföljen räntesäkrad.

Cirka 65 procent av våra hyresintäkter kommer att KPI justeras med oktoberindex som bas, som landade på 10,9 procent. Justeringen sker per 1 januari 2023. Förhandlingen av bostadshyrorna blir sannolikt klar först under slutet av Q1 2023. Vår bedömning är att det blir en relativt hög justering av hyrorna med tanke på den kostnadsökning vi ser inom alla områden.

2022 blev ett starkt och bra år, mycket tack vara en kompetent och snabbfotad organisation som jag vill tacka för ett fantastiskt bra arbete. Med en robust affärsmodell har vi bevisat att vi kan hantera även osäkra tider. Fortsatt stark efterfrågan, en stabil finansiell ställning och en mycket kompetent organisation ger oss de rätta förutsättningarna att fortsatt utveckla vår verksamhet i en positiv riktning.

Helsingborg, 24 mars 2023
Per Johansson, VD

Brinovastaden – Det goda grannskapet

Brinova är en av Sydsveriges 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, Brinovastaden.

Prisvärda hyresbostäder för alla

Brinova utvärderar bostadsprojekt enligt följande kriterier: bostäderna ska ligga inom rimligt pendlingsavstånd till större städer, vara prisvärda för en person med normal inkomst, ha en effektiv boyta och vara nära kollektivtrafik. Många söker också boenden nära vardagsservice som förskolor, skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och livsmedelsbutiker. Brinova har som mål att erbjuda rätt boende för alla livets skeden, från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för seniorer.

➤ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidan 123.

Bred kunskap om samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt ifrån stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Vi kan samhällsfastigheter och vi kan de orter vi finns etablerade på. Vi har byggt långsiktiga relationer tack vare längre hyreskontrakt och synergier på våra orter.

➤ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidan 123.

ank=20230605;20230607025S4

Egen och lokalt förankrad förvaltning
Vi förstärker och utvecklar kontinuerligt de fastighetsområden vi bygger upp på olika växande orter för att skapa synergier och attraktivitet. En aktiv förvaltning med egna medarbetare nära våra fastigheter är en viktig del av vår affärsmodell, både som en konkurrensfördel för oss och som en del av erbjudandet till våra hyresgäster. Med lokal närvaro kan problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär att Brinova på ett enkelt sätt kan delta i samhällets utveckling med attraktiva bostäder samt lokaler för till exempel utbildning, vård, idrott och fritid. På så sätt säkerställer vi vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.

≫ Läs mer om vår nära förvaltning, sidorna 20–25.

En hållbar verksamhet – för oss och för våra hyresgäster
Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällsaktör. Brinovas övergripande hållbarhetsarbete är en integrerad del i vår verksamhet och utgår från ett helhetsperspektiv. Brinovas ramverk för hållbarhet har delats in i fyra fokusområden: En lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom verksamheten och med externa partners. Ramverkets styrningsstruktur underlättar också ett tydligt ägandeskap för delarna i varje fokusområde.

≫ Läs mer om vår syn på hållbarhet, sidorna 34–51.

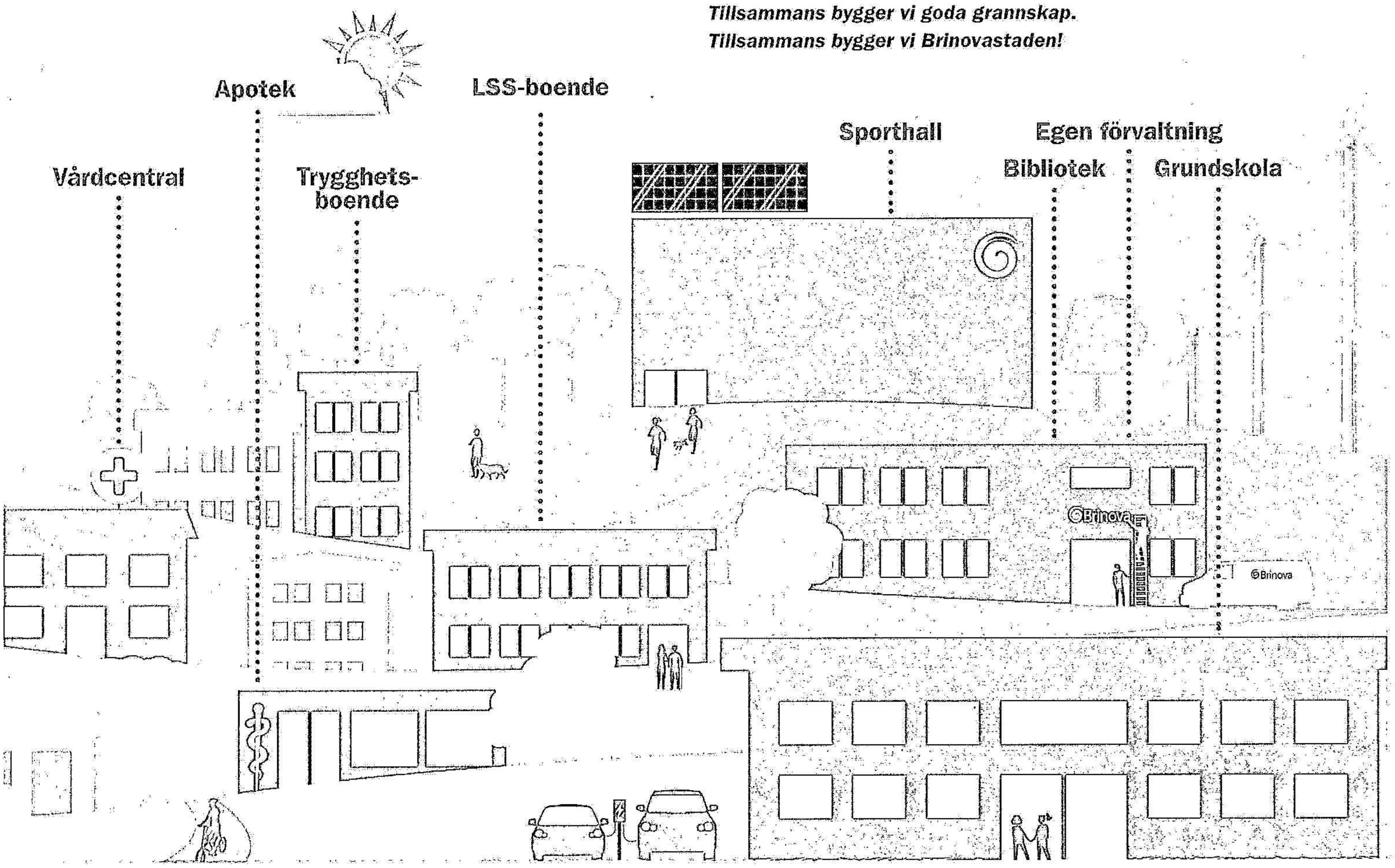
Aktiv och lönsam projektutveckling
Brinova prioriterar egen projektutveckling. Det ger oss de bästa förutsättningarna för att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners. Det är också, under rätt konjunktur, det lönsammaste sättet för oss att växa. Vi har kompetensen för en framgångsrik projektutveckling och utarbetade processer som sträcker sig från detaljplanering till slutleverans av projektet till vår egen förvaltningsorganisation. Med egna byggrätter, motsvarande cirka 42 000 kvadratmeter eller cirka 300 lägenheter, har Brinova också möjlighet att snabbt och effektivt erbjuda potentiella hyresgäster nya bostäder.

≫ Läs mer om vår aktiva projektutveckling, sidorna 28–31.

Det goda grannskapet – trygga kvarter, attraktiva miljöer
Vi vill att det ska vara tryggt att hyra en lägenhet av oss och bo i ett av våra kvarter. Genom att öka tryggheten i och kring våra fastigheter ökar vi attraktiviteten både för vårt egna fastighetsbestånd och för samhället i stort. 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, liksom ett aktivt samarbete med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar.

≫ Läs mer om vårt trygghetsarbete på sidorna 44–45.

Tillsammans bygger vi goda grannskap.
Tillsammans bygger vi Brinovastaden!



Marknadsöversikt

Globala utmaningar drabbar ekonomin
Efter två år av pandemi och restriktioner inleddes år 2022 med en stark optimism. Det dröjde dock inte länge förrän verkligheten förändrades. Globala utmaningar såsom krig, höjd inflation och energibrist har skapat en ny verklighet. Den höga inflationstakten ökade från 3,9 procent i januari till en topp på 10,2 procent i december, något som främst drivits på av dyrare mat- och elpriser. Inflationen på årsbasis landade på 7,7 procent, långt över Riksbankens mål på 2 procent. Den höga inflationen har tvingat centralbanker att vidta omfattande penningpolitiska åtgärder, däribland Riksbanken som under 2022 höjde styrräntan till 2,5 procent, jämfört med början av året då den fortfarande var på noll procent. Samtidigt steg räntorna och genomsnittlig bolåneränta för hushållen gick från 1,40 procent i januari till 3,42 procent i november, med en historiskt låg tillväxt för utlåning till hushåll enligt SCB.

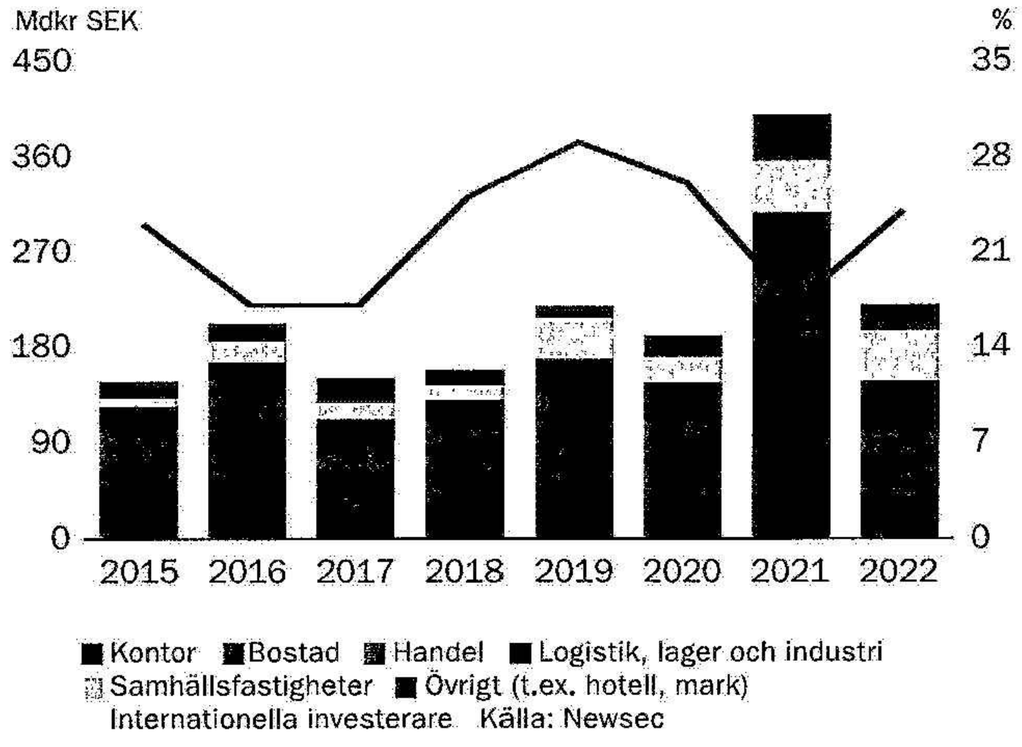
Höga räntekostnader och inflation har drastiskt påverkat hushållens framtidstro och resulterat i minskad privat konsumtion och lägre BNP-tillväxt. Det är dock fortfarande oklart om en kommande lågkonjunktur kommer att bli verklighet, eller i så fall i vilken omfattning. BNP-tillväxten under 2022 förväntas enligt konsensus uppgå till 2,4 procent och sjunka ytterligare med en negativ tillväxt under 2023. De svaga tillväxttalen tros hålla i sig ända till 2025.

Även om arbetsmarknaden har varit relativt motståndskraftig med låga arbetslöshetssiffror ökade varseltakten under andra halvan av 2022 och arbetslösheten landade på 7,5 procent. Flera uppsägningar har annonserats i början av 2023, vilket tyder på en osäker framtid för arbetsmarknaden framgent.

Den svenska fastighetsmarknaden
Viss nedgång i transaktionsvolym under 2022, men utländskt intresse starkt
Den totala transaktionsvolymen under 2022 exklusive villkorade affärer uppgick till 219,6 miljarder SEK, en minskning om 45 procent jämfört med rekordåret 2021. 2022 inleddes starkt med höga transaktionsvolymer under de två första kvartalen, medan tredje kvartalet blev avsevärt svagare med nivåer under det normala. Under fjärde kvartalet återhämtade sig dock marknaden något och helårsvolymen blev i linje med historiska resultat. Intresset från utländska investerare har varit fortsatt starkt under året, där utländskt kapital stod för cirka 24 procent av transaktionsvolymen vilket är 8 procentenheter högre än för helåret 2021.

Likt tidigare år var bostäder det segment som stod för den högsta andelen av transaktionsvolymen, om 24 procent. Detta är dock en avsevärt lägre andel än 2021 då bostäder motsvarade 35 procent av den totala volymen. Samhällsfastigheter och logistik/industri har båda ökat sin andel från 2021 till 2022 och var under året de näst största segmenten med en andel på 21 procent vardera. Kontorssegmentet stod för 13 procent och "Övrigt" (t.ex. hotell och mark) för 11 procent. Det segment med den lägsta volymen var handel, med en andel på bara 9 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022.

Segmentfördelning transaktionsvolym Sverige, (Mkr)
Transaktioner >=40 Mkr



Bostadssegmentet fortsatt störst trots viss minskning
Bostäder har länge setts som en säker investering, och under de senaste åren har segmentet många gånger identifierats som ett av de mest stabila fastighetssegmenten. Den låga vakansgraden, stabila hyresutvecklingen och starka underliggande behovet av bostäder har cementerat segmentet som ett av de största på svensk fastighetsmarknad. Detta har lett till en ökning av priserna och en minskning av avkastningskraven för hyresbostadsfastigheter i nästan hela landet, vilket har möjliggjorts på grund av den billiga finansiering som tillhandahålls genom låga räntor. Under det senaste året har bostadssegmentet, som under en lång tid varit det största segmentet i transaktionsvolym, börjat minska i storlek.

Bostadssegmentet är dock fortsatt det starkaste segmentet och stod för 24 procent av den totala transaktionsvolymen under 2022, en minskning från 2021 års siffra om 35 procent. Totala transaktionsvolymen för segmentet landade på 51,8 miljarder kronor. Under året genomfördes cirka 165 renodlade bostadstransaktioner, varav åtta översteg en transaktionsvolym om 1 miljard kronor. Endast 29 av dessa transaktioner avsåg transaktioner av nyproducerade bostadsfastigheter och bostadsprojekt.

Trots en del utmaningar på kort sikt är det viktigt att inte förbise det underliggande behovet av bostäder i Sverige och den fortsatta potentialen i bostadssegmentet. Intresset för bostäder bedöms på sikt fortsätta vara stort och drivs till stor del av en fortsatt bostadsbrist i landet. Dessutom påverkar

ank=20230605:20230607025B5

demografiska förändringar, ökad efterfrågan på bostäder och en byggtakt som inte möter upp det förväntade behovet. Sammantaget innebär detta att det fortsatt finns goda utsikter för bostadssegmentet i framtiden.

Samhällsfastigheter går starkt trots turbulent marknad

Under de senaste åren har efterfrågan på samhällsfastigheter skjutit i höjden. Sedan år 2014, då samhällsfastigheter definierades som en egen fastighetstyp, har segmentet vuxit som investeringsform och anses idag vara ett av de mer attraktiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden.

Trots att transaktionsmarknaden har kylts av under året har samhällsfastigheter fortsatt att prestera starkt och ses som en attraktiv och säker investering i oroliga tider. Detta kan tillskrivas kreditstarka hyresgäster och långa hyresavtal som ökar intresset bland investerare. Under 2022 var samhällsfastigheter det näst starkaste segmentet och utgjorde 21,5 procent av den totala transaktionsvolymen. Den totala volymen för segmentet landade på 47,3 miljarder kronor, vilket är på ungefär samma nivå som för rekordåret 2021, trots en svagare totalvolym under 2022.

Det ökade behovet av samhällsfastigheter drivs till stor del av den demografiska utvecklingen där Sveriges befolkning, särskilt den äldre generationen, växer. Samtidigt blir det gamla samhällsfastighetsbeståndet alltmer föråldrat. Fram till och med 2040 kommer befolkningen i åldrarna 80 år och över att öka med över 50 procent, något som kommer öka behovet av vård- och omsorgsboenden. Befolkningsprognosen visar även att befolkningen i samma ålderskategori kommer att utgöra cirka 8 procent av den totala befolkningen år 2040, vilket är en markant ökning jämfört med dagens 6 procent. Sammantaget bedöms den växande befolkningen ställa krav på bostadsbyggandet, samtidigt som nya boendeformer måste anpassas till den åldrande befolkningen.

Sveriges befolkningsutveckling

Landets tillväxt fortsatt stabil, trots lägre antal födda

Efter en viss avmattning i befolkningstillväxten under 2020 har tillväxttakten ökat igen under både 2021 och 2022. I november 2022 uppgick Sveriges befolkning till cirka 10,5 miljoner. Enligt prognoser kommer Sveriges befolkningstillväxt uppgå till knappt 11,4 miljoner år 2040, vilket är en ökning om cirka 8 procent från 2022.

Under första halvåret 2022 föddes hittills det lägsta antalet barn sedan 2006, en fortsatt minskning sedan 2019. Trots denna smärre svaga start på året fortsätter Sveriges befolkning att växa stabilt, i synnerhet bland landets äldre. Sedan ett flertal år tillbaka ökar befolkningen inom de äldsta åldersgrupperna procentuellt mest i landet. Fram till och med 2040 kommer befolkningen i åldrarna 80 år och över att öka med över 50 procent. En växande och åldrande befolkning kommer ställa nya krav på att tillräckligt med samhällstjänster finns att tillgå, samt öka behovet av bostäder.



Skånes befolkningstillväxt högre än riket som helhet
Skåne har historiskt sett haft en stabil befolkningsutveckling och i november 2022 uppgick befolkningen till cirka 1,41 miljoner. Enligt befolkningsprognosen förväntas Skåne ha en befolkningstillväxt högre än riket som helhet och växa med 11 procent fram till 2040, vilket är en ökning med cirka 150 300 personer. Förutom Simrishamn och Perstorp förväntas alla kommuner i Skåne län se en befolkningsökning. Den största ökningen förväntas ske i Malmö och Malmös kranskommuner samt Helsingborg. Nästan alla åldersgrupper i länet bedöms öka, med undantag för åldersgrupperna 4–12 och 28–31 år som bedöms minska något. Den del av befolkningen som bedöms öka mest fram till 2040 är i åldrarna runt 50 år, som följd av de stora barnkullarna som föddes på 90-talet.

Blekinge län har däremot historiskt haft en svagare befolkningstillväxt och i november 2022 uppgick befolkningen till cirka 159 000 invånare. Prognosen är att Blekinges befolkning kommer att minska med 2 procent mellan 2022 och 2040. Befolkningen bedöms minska i alla åldersgrupper under 65 år medan de äldre bedöms se en ökning, där den största ökningen förväntas bland personer 80 år och äldre. Långsiktigt förväntas befolkningen minska i samtliga kommuner i länet fram till 2040, förutom i Sölvesborg. Dock hade Karlskrona en positiv befolkningsutveckling under 2022.

Brinovas delmarknader i sammandrag

	Folkmängd 2022*	Befolknings-utveckling, %	Arbetslöshet 2022**, %
Skåne län			
Bjuv	16 043	4,0	9,1 (-0,6)
Eslöv	34 699	4,4	7,4 (-1,0)
Helsingborg	150 728	5,2	10,2 (-0,5)
Kristianstad	86 751	3,1	9,5 (-0,6)
Kävlinge	32 523	5,1	4,4 (-0,6)
Landskrona	46 956	3,7	10,0 (-1,1)
Lomma	24 712	1,8	3,2 (-0,2)
Lund	128 378	5,9	5,9 (-0,5)
Malmö	356 670	6,9	12,3 (-1,0)
Staffanstorp	26 652	10,3	4,6 (-0,4)
Svedala	23 266	10,4	4,7 (-0,8)
Trelleborg	46 593	4,5	7,5 (-0,6)
Vellinge	37 867	5,8	3,4 (-0,2)
Ängelholm	44 196	5,8	5,2 (-0,6)
Skurup	16 652	6,5	6,4 (-0,5)
Blekinge län			
Karlskrona	66 704	0,7	6,5 (-0,7)

* Tom 1 november 2022.
** Månadsvis, december 2022. Siffra inom parentes anger förändring från samma månad föregående år.

Källa: SCB, bearbetat av Newsec samt Arbetsförmedlingen.

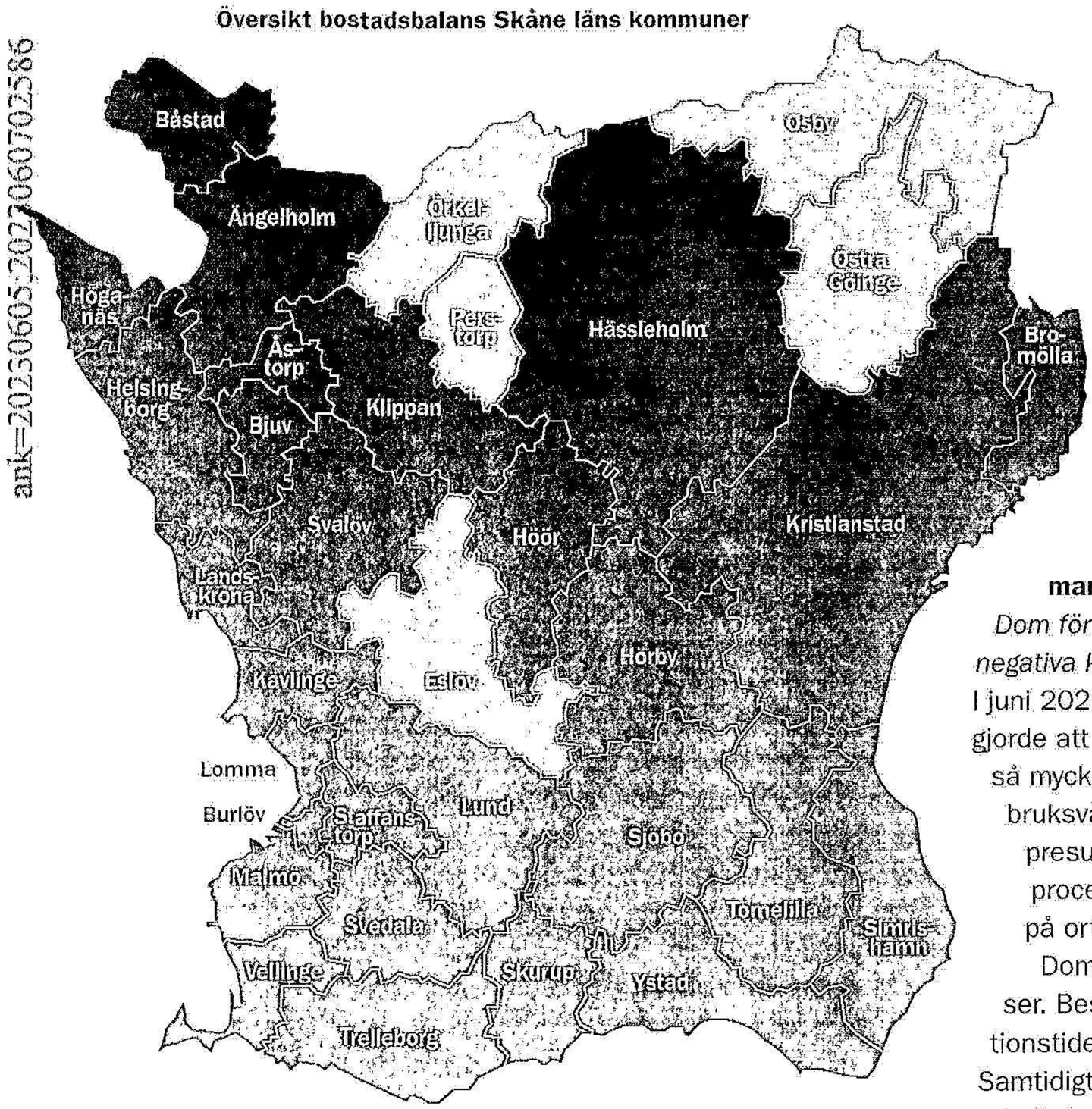
Minskning i bostadsbyggande hotar att förvärra den redan pågående bostadsbristen i landet
Under 2022 har förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet försämrats drastiskt. Hushållens köpkraft har försvagats, likaså har hushållens förväntningar på den egna ekonomin rasat. Enligt Boverkets byggprognos uppgick antalet bostäder som började byggas i hela landet till cirka 60 000 för 2022, vilket förväntas minska till hälften under 2023. Kombinationen av ökade byggkostnader och bortfallet av investeringsstödet bedöms leda till en potentiell minskning av bostadsbyggandet på kort sikt. Under de senaste åren har nyproduktionstakten varit relativt hög i Skåne län som en reaktion på den låga nyproduktionen från tidigare år. Under de tre första kvartalen av 2022 har dock byggtakten bromsat in då endast 4 551 bostäder påbörjades, en minskning om 42 procent jämfört med samma tidsperiod under 2021. I bostadsmarknadsenkäten för 2022 som kommunerna genomförde i början av 2022, förväntande sig kommunerna i Skåne att sammanlagt 10 017 bostäder skulle påbörjas under året, ett antal som bedöms svåruppnått då mycket har förändrats sedan dess. Samma mönster kan även ses i Blekinge län. För 2022 förväntade sig kommunerna att totalt 1 345 bostäder skulle påbörjas, vilket inte bedöms ha uppnåtts under året. Under de tre första kvartalen av 2022 påbörjades endast 325 bostäder, en halvering jämfört med samma period under 2021. Trots detta finns goda förväntningar om att nedgången blir kortvarig och att en ökning kommer att ske i byggfrekvensen igen i nära framtid. Inflationshastigheten förväntas också sjunka under 2023, liksom byggmaterialskostnaderna, som har ökat de senaste två åren.

Att en hög byggtakt fortskrider är en förutsättning för att kunna bygga bort bostadsbristen. En stor majoritet av Sveriges kommuner upplever en bostadsbrist. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2022 svarade 204 av landets 290 kommuner att det råder ett underskott av bostäder på marknaden, jämfört med 207 kommuner 2021. Det är framförallt nya på bostadsmarknaden som har särskilda utmaningar att få tillgång till lämpliga bostäder, vilket inkluderar bland annat unga, studenter, nyanlända, personer med funktionshinder samt äldre människor som önskar eller är i behov av att byta bostad.

I Skåne län svarade alla 33 kommuner på bostadsmarknadsenkäten för 2022. Av de 33 kommunerna svarade 28 kommuner att det råder underskott av bostäder och fem att det råder balans på bostadsmarknaden. 22 av kommunerna bedömer att underskotten kommer att kvarstå om tre år. På centralorten bedömer endast tre av kommunerna att en balans råder på bostadsmarknaden. Till skillnad från förra året uppgav en större andel av kommunerna ett underskott av bostäder för unga, studenter, äldre samt personer med funktionsnedsättning, medan situationen för nyanlända har förbättrats.

I Blekinge län angav tre av fem kommuner att en bostadsbrist råder i kommunen som helhet, vilket är en minskning med en kommun från föregående år. Dock bedömer samtliga kommuner att bostadsbrist råder i samtliga kommuners centralorter. Karlskrona kommun bedömer att det både är ett underskott av bostäder i kommunen som helhet, samt på cen-

Översikt bostadsbalans Skåne läns kommuner



ank=20230605:20230607025586

tralorten och övriga delar, en bostadsbrist som enligt kommunen bedöms kvarstå om tre år.

Allt fler barnfamiljer flyttar ut från storstäderna

Sedan pandemin har efterfrågan på bostadstyp och läge ändrats och det är många svenskar som har flyttat. Preferenserna har ändrats och flertalet har börjat prioritera ett hem med utrymme för både arbete och fritid, vilket har ökat efterfrågan på villor och större lägenheter då även möjligheten att bo längre från arbetsplatsen har öppnats upp. Samtidigt har vikten av en säker och trygg bostadsmiljö samt goda kommunikationer ökat. En annan trend är ökad efterfrågan på boende utanför storstäderna, med en önskan om närhet till natur och frisk luft.

2022 har även präglats av en sämre ekonomisk situation för många hushåll. I och med den höga inflationen, höjda räntor och skenande energipriser har boendekostnaderna ökat markant under året, något som ytterligare skulle kunna driva på efterfrågan av bostäder utanför storstäderna och påverka valet av bostadsort och bostadsform. Några grupper som bedöms påverkas extra mycket av detta är unga och barnfamiljer. Enligt en studie gjord av Region Stockholm där flyttmönster undersöktes är barnfamiljer den grupp som oftast flyttar från Stockholms län och som anger bostadspriserna som skäl för flytten. Familjerna har inte råd att efterfråga de bostäder som motsvarar deras behov och flyttar därför längre bort för att kunna få mer för pengarna. Enligt en jämförelse med den nationella flyttundersökningen som gjordes 2006 har andelen utflyttare som angett bostad som skäl ökat från 11 till 20 procent. Ett flyttmönster likt detta bedöms öka efterfrågan på bostäder i allt fler kommuner samt att efterfrågan på andra typer av bostäder, såsom hyresbostäder, lär öka ännu mer.

Aktuella politiska frågor som berör bostadsmarknaden

Dom för presumtionshyror medför både positiva och negativa konsekvenser

I juni 2022 kom en ny dom från Svea hovrätt som klargjorde att en presumtionshyra endast får höjas hälften så mycket som den årliga procentuella höjningen av bruksvärdeshyror. Tidigare har reglerna tolkats som att presumtionshyrorna ska kunna höjas med samma procenttal som den genomsnittliga hyresutvecklingen på orten.

Domen medför både positiva och negativa konsekvenser. Beslutet klargör att hyran får höjas under presumtionstiden på 15 år, något som inte varit helt uppenbart. Samtidigt begränsas möjligheten att höja hyran, vilket gör att kalkylerna förändras. Detta kan slå hårt mot bostadsbyggandet framöver, med minskad nyproduktion och bostäder med alltför höga initiala presumtionshyror som följd.

Kartläggning för ökat bostadsbyggande

Att det behövs byggas fler bostäder över hela landet är ingen nyhet. I regeringsbrevet för 2023 har regeringen gett länsstyrelserna i uppdrag att utreda de åtgärder som genomförts tillsammans med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det råder underskott på bostäder. Orsaken till denna kartläggning enligt regeringen är den rådande bostadsbristen i majoriteten av landets kommuner, samt den stundande lågkonjunkturen där flera förutsättningar för bostadsbyggandet ändras snabbt. Tanken med kartläggningen är att den ska utgöra en bra grund för att kunna överväga vilka åtgärder som behövs tas till på en nationell nivå för att öka och främja bostadsbyggandet framöver.

Hyreshöjningar för 2023 landar mellan 3,5–5,0 procent

I och med den höga inflationen under 2022 blev förhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen tuffare än på många år och på flertalet håll i landet landade hyreshöjningarna på historiskt höga nivåer. Merparten av hyresförhandlingarna har landat i hyreshöjningar mellan 3,5–5 procent med vissa lokala avvikelser. Inflationstakten för december 2022 enligt KPIF uppgick till 10,2 procent, men långsiktigt sett har hyrorna ökat mer än inflationen.

Morgondagens energieffektiva fastigheter och hem

Hållbara fastigheter och energieffektivitet har alltid varit prioriterat i Brinovas affärsplaner. Dagens situation, med både krav på en ökad takt i omvandlingen från fossila energikällor samt energi- och elpriser som nu nått helt nya nivåer, ställer helt nya krav. Tillgång till och effektivitet i energi och el är det nya guldet och om det hanteras rätt en tydlig konkurrensfördel. Brinova arbetar hårt för att ligga i fronten för energieffektivitet.

Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i vår verksamhet som vi ser som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel. Med en effektiv och hållbar förvaltning blir vi mer attraktiva för våra hyresgäster. Energieffektivitet ger den avgjort största miljövinsten i Brinovas verksamhet. 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 elmätare, gröna hyresavtal och information.

Energieffektivitet har en tydlig plats i vårt ramverk för hållbarhet

Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden i vår affärsplan (2022–2024) som vi styr vår verksamhet med i dialog med våra intressenter. Vi har också ett antal kvantifierbara långsiktiga mål som är våra ledstjärnor i perspektivet bortom vår affärsplan.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska fortsatt komma från förnyelsebar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO_2-avtryck i ett 25-årigt perspektiv (noll nettoavtryck CO_2 2045).

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

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Mål i affärsplan 2022–2024

- Alla nya fastigheter ska uppföras i nivå med Green Building eller motsvarande.
- Vid nytecknande av hyresavtal ska Gröna Hyresavtal alltid erbjudas.
- Belysning konverteras till LED och närvarostyrd.
- Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans.
- CO_2-förbrukning ska kommuniceras.
- Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik.
- Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt.
- All upphandlad el skall vara förnybar (grön).
- Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.

Kvantifierbara långsiktiga mål

- Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026.
- Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026.
- Alla fastigheter ska vara uppkopplade vid utgången av 2026.
- 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026.
- Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning C eller bättre ska uppgå till 100 procent.
- Noll nettoavtryck CO_2 till år 2045.

ank=20230605;20230607025

Högt tempo i solcellsutbyggnaden

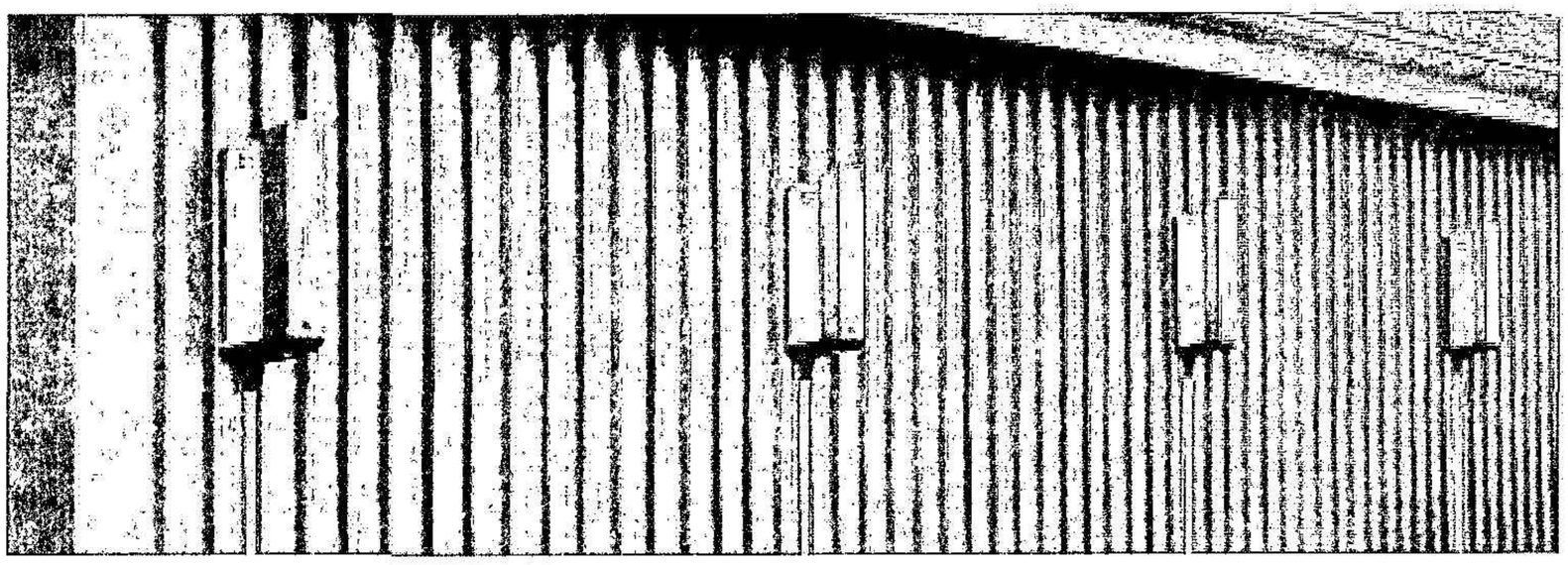
De senaste åren har vi accelererat utbyggnaden av solceller och vi har befintliga och kommande beställda anläggningar som monteras i närtid som kommer att generera upp till 750 000 kWh/år. Under 2023 kommer cirka 10 procent av vår totala elförbrukning försörjas av solceller i egen regi och under 2024 beräknas denna volym uppgå till 20 procent. Alla våra nyproduktionsprojekt har alltid solceller.

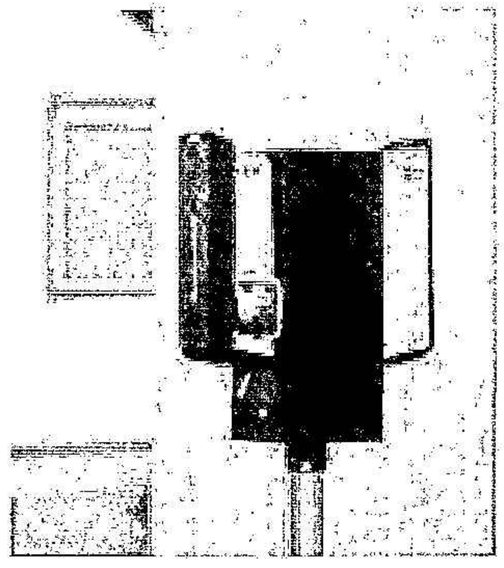
I linje med våra övergripande mål arbetar vi kontinuerligt för att med hjälp av solcellsanläggningar eller motsvarande teknik kunna bli självförsörjande avseende fastighetsel till vårt samlade bestånd.

Karlskrona Gasverket 18
Blekinges största takmonterade solcellsanläggning.



Kristianstad Hammar 9:198
Elladdare som hämtar sin el från solceller på fastighetens tak.





Offensiv investeringsplan för solcellsanläggningar

2020	Gasverket 18, Karlskrona	226 000 kWh/år
2020	Hammar 9:198, Kristianstad	28 000 kWh/år
2021	Rödebyholm 1:42, Karlskrona	40 000 kWh/år
2022	Bajonetten 3, Kristianstad	42 700 kWh/år
2022	Lugnet 9, Bromölla	53 000 kWh/år
2022	Piggvaren 4, Eslöv	83 390 kWh/år
2022	Jämjö 6:5 mfl, Karlskrona	16 000 kWh/år
2023	Lindblad 24, Karlskrona	62 000 kWh/år
2023	Östra Rödeby 3:1, Karlskrona	23 000 kWh/år
2023	Binga 9:237, Karlskrona	15 400 kWh/år
2023	Skeppsbron 4, Karlskrona	25 000 kWh/år
2023	Piggvaren 4, Eslöv	118 200 kWh/år
2023	Getramsen 2, Åhus	40 000 kWh/år

Energieffektivitet vinner alla på

De investeringar och satsningar vi gör inom hållbarhet och energieffektivitet gör oss starkare på sikt med ett förbättrat driftnetto. Många av satsningarna ökar också vår konkurrenskraft. Våra hyresgäster ställer nya krav på hållbarhet men också ny infrastruktur som exempelvis elbilsladdare. Varje nyproduktionsprojekt vi startar har alltid rikligt med elbilsladdare. Vi har under året satt upp laddstationer på totalt 10 fastighetsområden.

I dialog med våra hyresgäster arbetar vi också för att de ska bli mer energieffektiva. Under 2023 sätter vi därför igång ett större arbete med att tillsammans med våra hyresgäster skapa förutsättningar för att sänka sin energiförbrukning.

Verksamheten



Sånekulla, Malmö.

Sånekulla 16 i Malmö innefattar två byggnader, en pampig strandvilla byggd 1900 och en nyare byggnad. Malmö Stad hyr sedan tidigare 1 130 kvadratmeter och skrev under 2022 avtal om ytterligare drygt 1 100 kvadratmeter för daglig verksamhet.

ank=20230605-20230607025888

En värdeskapande affärsmodell som bygger på långsiktighet, samverkan och helhetsansvar

Brinova äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter belägna på växande orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Orter som kombinerar fler arbetstillfällen i närheten av större städer med attraktiva boendemiljöer som kan erbjuda ett prisvärt boende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen effektiv förvaltning. Den fokuserade fastighetsportföljen, både ur geografisk men även fastighetstyp, ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Brinovas affärsplan för perioden 2022–2024 utgör grunden för arbetet i och med våra fastigheter. Den är kommunicerad och förankrad hos både medarbetare, styrelse och viktiga aktörer i vår marknad och har sin utgångspunkt i vår vision, affärsidé och vårt 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:

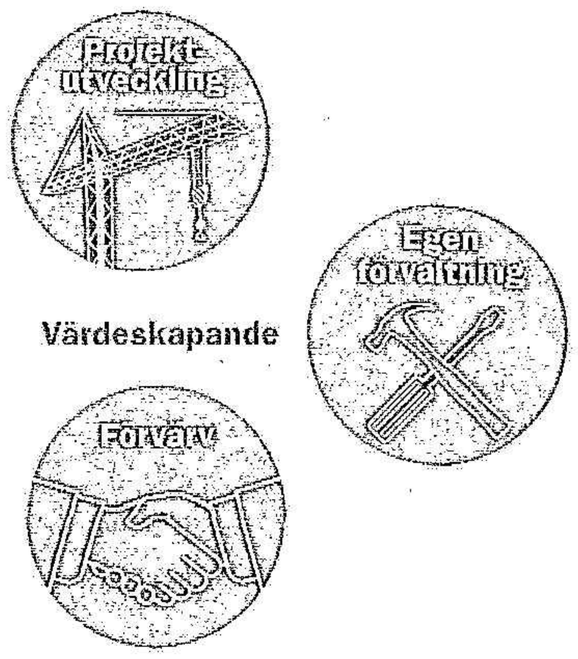
Vi tror på långsiktighet
Därför gör vi en noggrann analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

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.

Egen förvaltning 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.

En värdeskapande modell
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
Brinova har vuxit snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till 8,4 miljarder. Det har genererat ett långsiktigt substansvärde om 34,06 kronor per aktie.

Vi har på balansdagen 126 fastigheter om totalt cirka 348 000 kvadratmeter uthyrbar yta. I det ingår cirka 3 100 lägenheter som är färdiga eller som håller på att färdigställas.

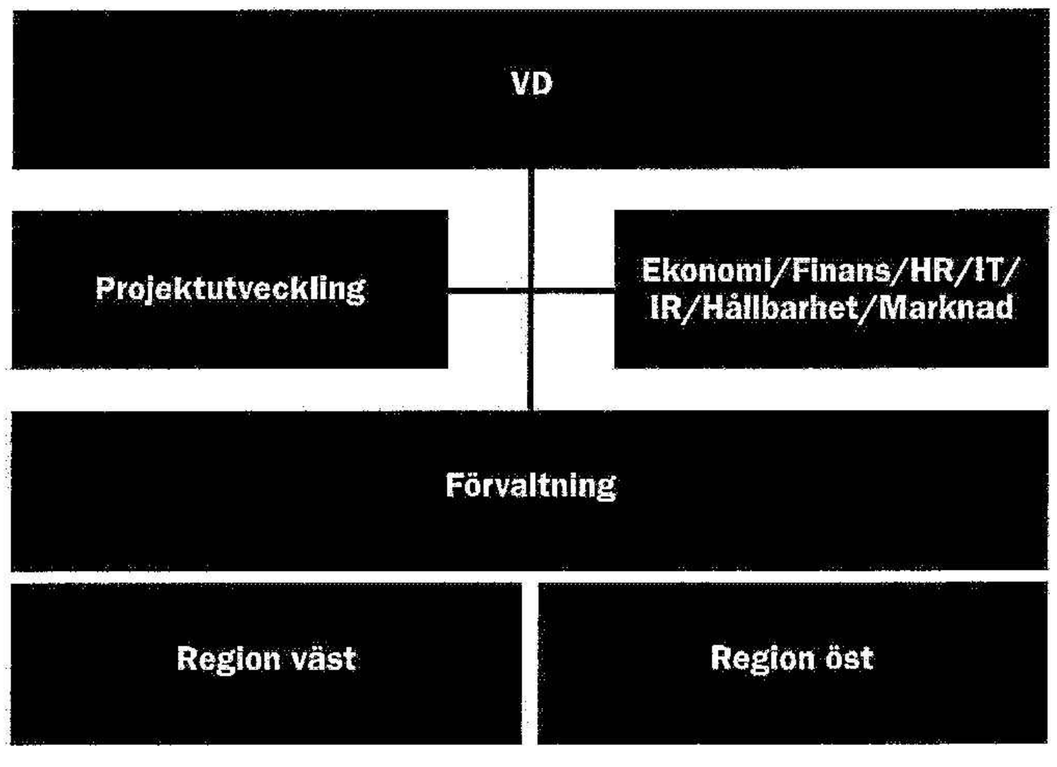
Brinova fokuserar helt på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt komplement som bidrar till att öka attraktiviteten för hyresgästerna. Attraktiva hyresbostäder ger stabila intäkter från hyresgäster som prioriterar sitt boende. Anpassade samhällsfastigheter ger förutom trygga och stabila intäktsflöden också en god planeringshorisont tack vare långa hyresavtal.

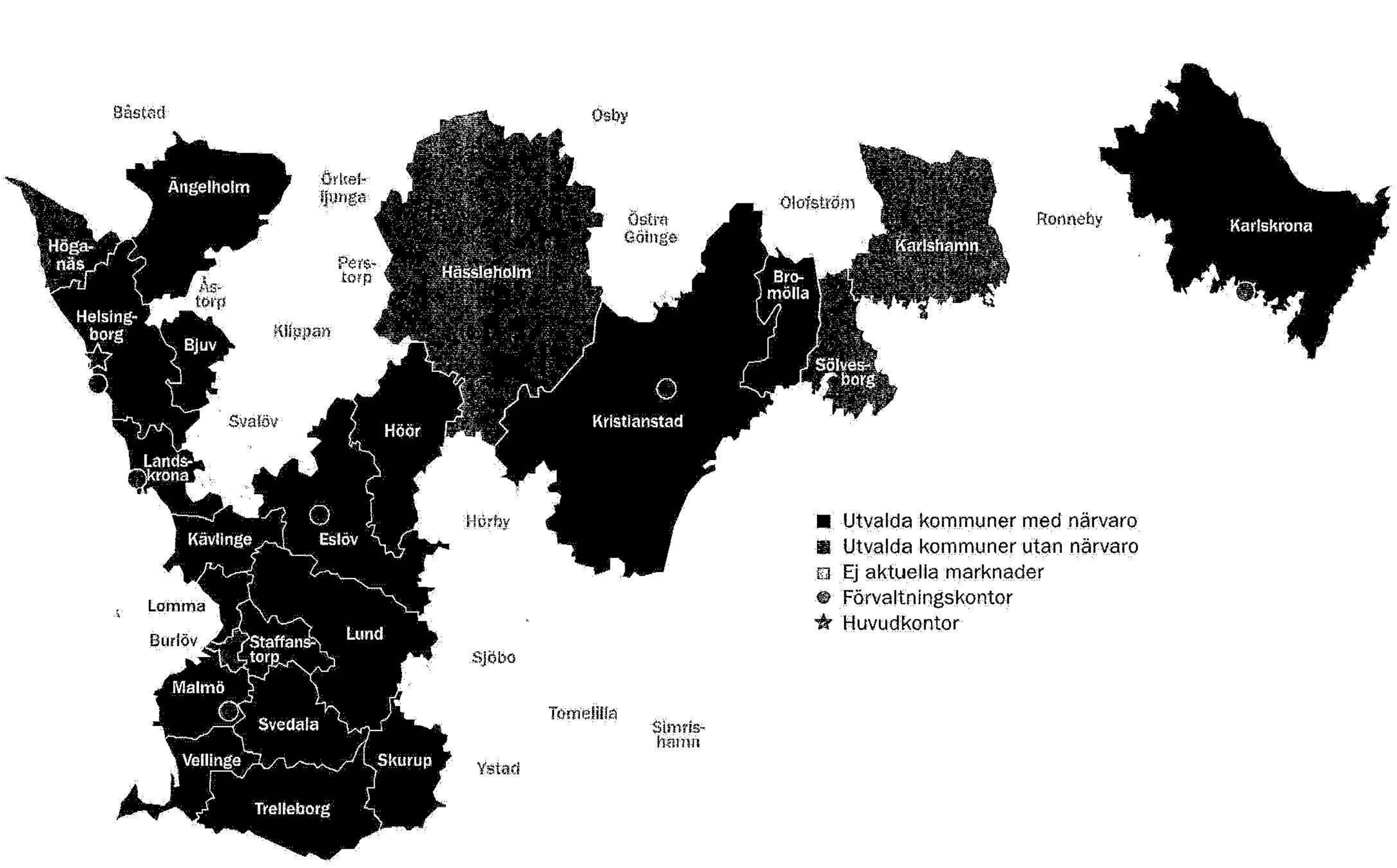
När Brinova bygger ut sin fastighetsportfölj är en egen projektutveckling prioriterat. Det ger oss de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva bostäder och lokaler och för Brinova genererar det, i rätt konjunktur, den bästa avkastningen.

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.

I vår affärsplan har vi satt mål om minst 300 nya hyresbostäder per år och en omflyttning som skall vara lägre än 15 procent per år.

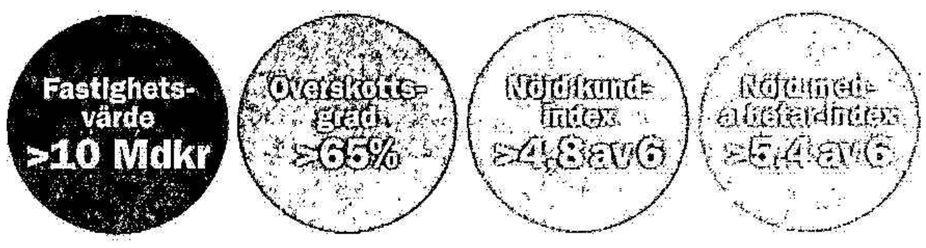
Förvaltning och utveckling i två regioner
Vår organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära samarbetspartners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i Brinovas förvaltningsorganisation som består av två regioner med varsin chef som leder och utvecklar arbetet tillsammans med förvaltningsorganisationen. Därtill är regioncheferna ansvariga för utvecklingen av fastighetsbeståndet på regionens utvalda orter. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, hållbarhet, marknad, projektutveckling samt HR.





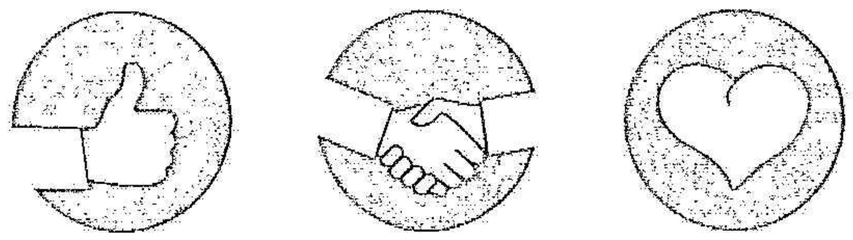
ank=20230605:20230607023589

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



Hållbarhet och ansvarsfull verksamhet är centrala begrepp
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 fortsatt 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:



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

Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel i arbetet med att söka markanvisningar 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.

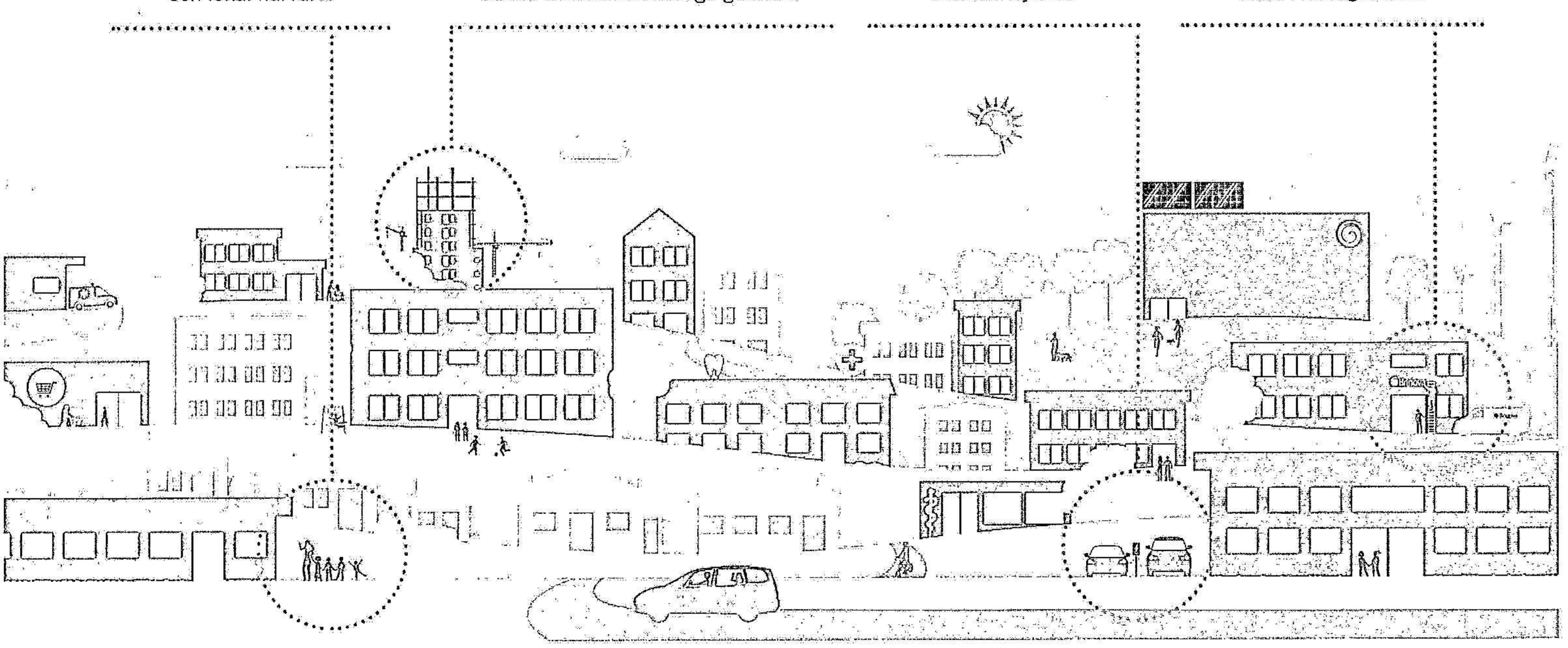
≫ Läs mer i hållbarhetsrapporten på sidorna 34–51.

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 och kan därigenom fullfölja våra åtaganden gentemot alla intressenter. Ett starkt förtroende skapas genom goda etiska och affärsmässiga grunder.

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

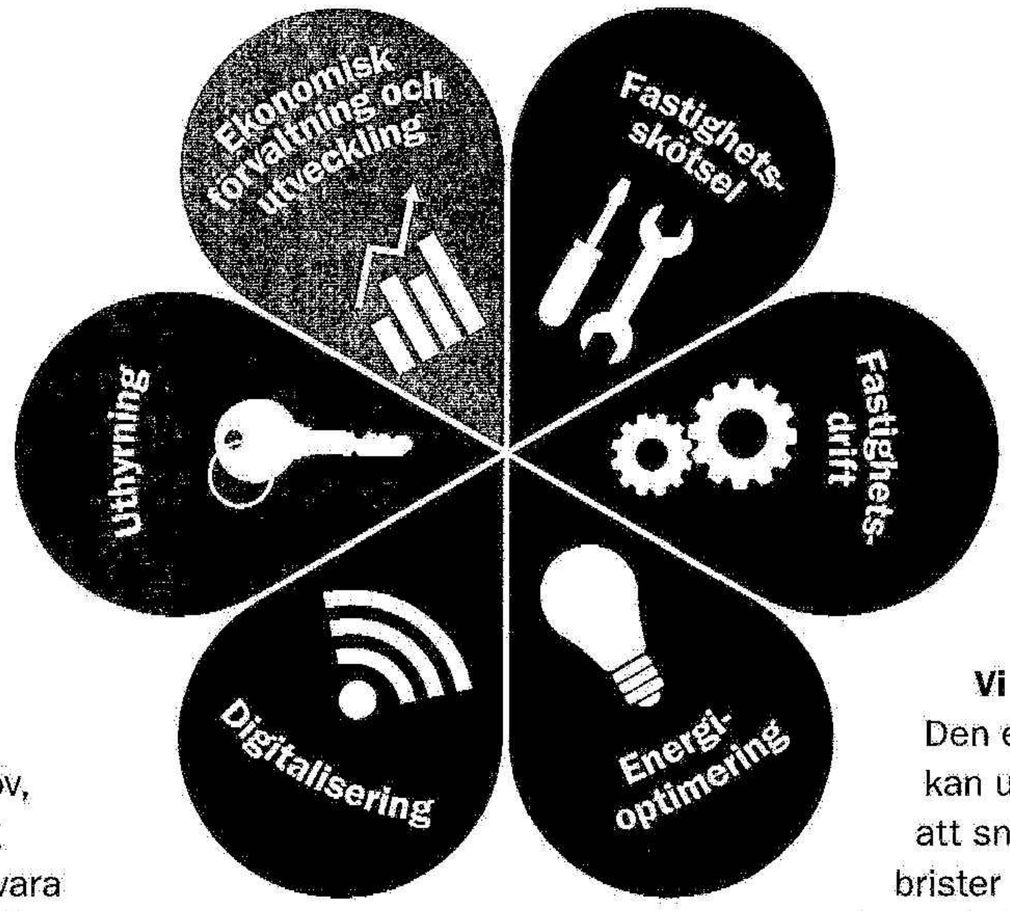
Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare
Vi säkerställer ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod genom en utvecklande arbetsmiljö och stark företagskultur.



En värdeskapande förvaltningsmodell

Brinovas fastighetsportfölj innehåller för närvarande 3 076 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 151 000 kvadratmeter samhällsfastigheter. Vi strävar efter att förstärka och utveckla de fastighetsområden vi bygger upp på 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 Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö, Helsingborg och Kristianstad, kan vi snabbt vara på plats. Förvaltningskontor skall finnas 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 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 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 yngre och barnfamiljer, trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning och ändamålsenliga samhällsfastigheter.

Vi har alltid hyresgästen i centrum

Den egna 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 2022 genomfördes Brinovas andra NKI (Nöjd Kund Index)-undersökning för våra hyresgäster avseende bostäder som glädjande visade ett fortsatt högt betyg 4,9 (av 6). 83 procent av de som hyr en bostad av oss är övergripande nöjda med sitt boende.

I en NKI-undersökning specifikt för hyreslokaler som genomfördes under 2021 visade siffrorna på ökad kundnöjdhet 4,9 (av 6). Också där är 83 procent av Brinovas offentliga/kommersiella hyresgäster nöjda med sina lokaler, vår fastighetsskötsel och kontakten oss emellan.

ank=20230605-20230607 03:59:02

De två undersökningarna genomförs omväxlande vartannat år. För affärsplanen 2022–2024 har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 4,8 av 6 och Nöjd medarbetare-index som skall nå över 5,4 av 6.

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.

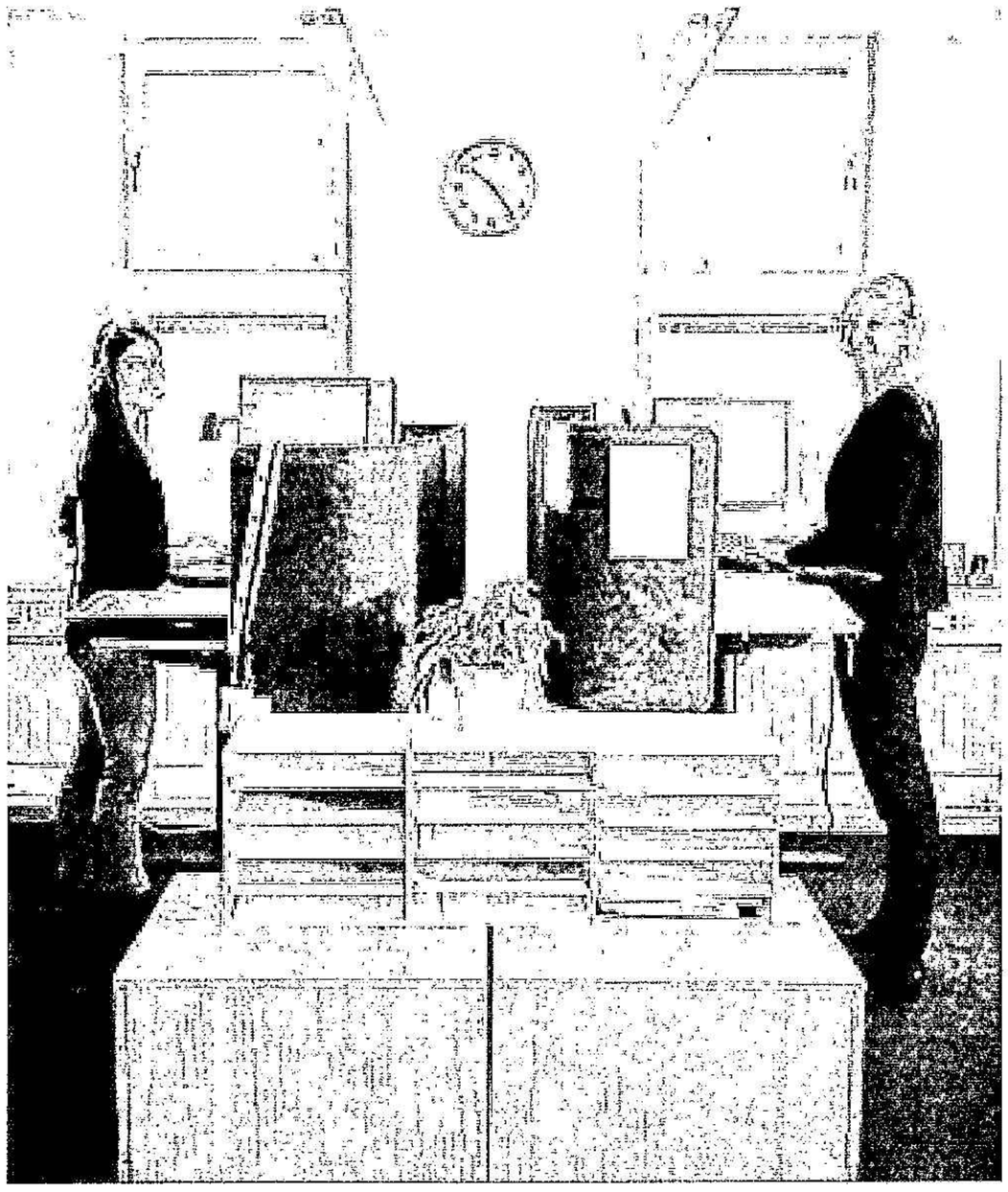
Proaktivt underhåll för attraktivitet och lönsamhet och Brinovas egna aktiva förvaltning ger också möjligheter för en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet. Den ligger till grund för en långsiktig plan för kontinuerligt underhåll. Det ger lägre kostnader och nöjda hyresgäster som i sin tur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

Ökad kontroll och service genom smart digitalisering

Brinova har de senaste åren infört 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 är olika funktioner i fastighetssystemet som implementerats i förvaltningsorganisationen. 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

Effektiv egen förvaltning

Brinovas egna lokala förvaltning av alla sina fastigheter utgår från kontoren i Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö, Helsingborg och Kristianstad. Förvaltningskontor ska finnas maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter för att snabbt kunna vara på plats.



Andel av kontraktsvärde – största hyresgästerna

	%	Mkr	Antal kontrakt
Region Skåne	4	21 972 459	14
Karlskrona Kommun	4	21 216 877	11
Landskrona Stad	4	19 758 993	15
Malmö Stad	4	18 794 181	29
Sparbanken Skåne AB	3	17 556 293	28
Eslövs Kommun	3	14 788 435	15
Försäkringskassan	2	12 210 298	6
Attendo Sverige AB	2	8 631 907	1
Bromölla Kommun	2	8 160 343	3
Trafikverket	1	7 251 727	9
	30	**150 341 513**	**131**

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

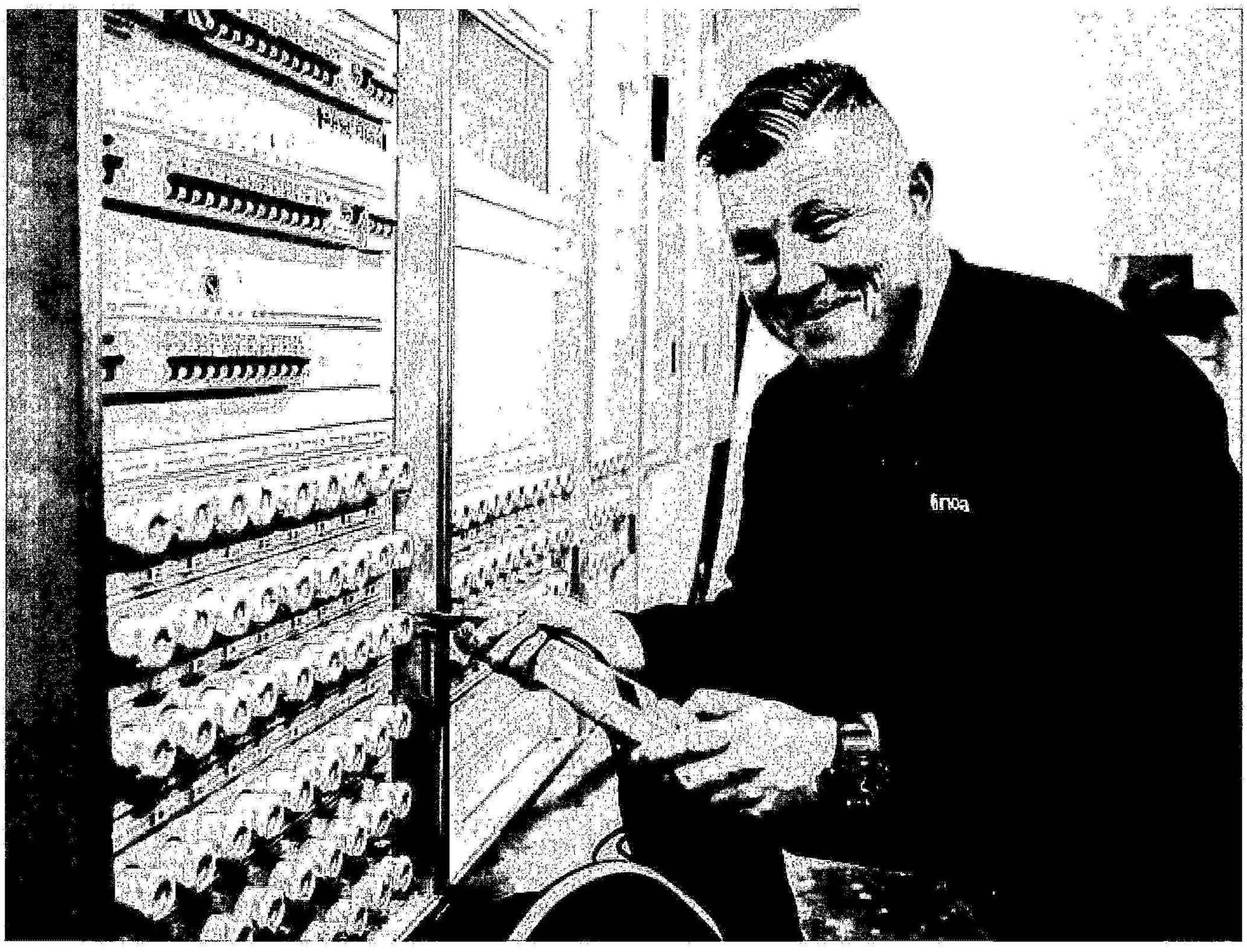
En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftnettot positivt och reducerar miljöbelastningen.

Brinova bygger över tid värde genom energisparande åtgärder. Vi ligger i framkant och besitter en betydande kompetens. Under 2022 adderade vi solceller på ett antal nya projekt och befintliga fastigheter med en kommande kapacitet om cirka 750 000 kWh. Vi ökar nu takten på dessa investeringar med ambitionen att på sikt bli självförsörjande avseende fastighetsel.

Vi har under året också utökat vår energigrupp med ytterligare medarbetare, utöver vår centrala energisamordnare, med målsättningen att öka tempot väsentligt gällande arbetet med att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller.

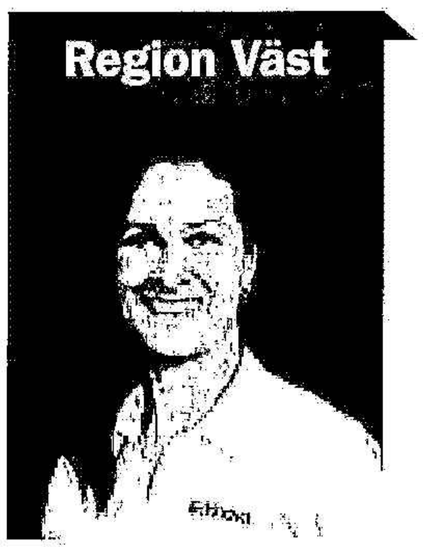
Ett viktigt pågående projekt är att koppla upp Brinovas värme- och ventilationsanläggningar. Det sparar mycket tid och pengar när förvaltningsorganisationen kan driftoptimera anläggningarna på distans, tidigt kan få larm om avvikelser och se anläggningarnas status i realtid.

➤ Läs mer om Brinovas hållbarhetsarbete på sidorna 34–51.



Energieffektiva fastigheter
Brinova ligger i framkant vad avser energieffektivitet. Det gäller för såväl egna fastigheter från projektutveckling som för befintliga fastigheter. Företagets energigrupp jobbar med alltifrån nya solcellsanläggningar till projekt för driftoptimering på distans.

ank=20230605;20230607025



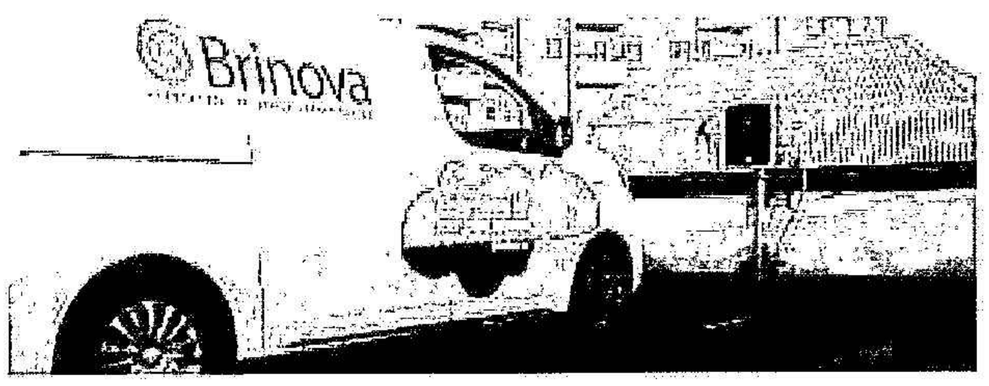
”2022 har stort fokus legat på att fortsätta vårt trygghetsarbete. I flera orter har vi installerat ny teknik för att skapa ökad trygghet och samtidigt uppnå lägre energiförbrukning. Vi har också arbetat vidare med en rad energiåtgärder som solceller på tak, laddstolpar till våra fastigheter och nya elbilar till vår förvaltning.

Frida Carlsson, regionchef Väst.

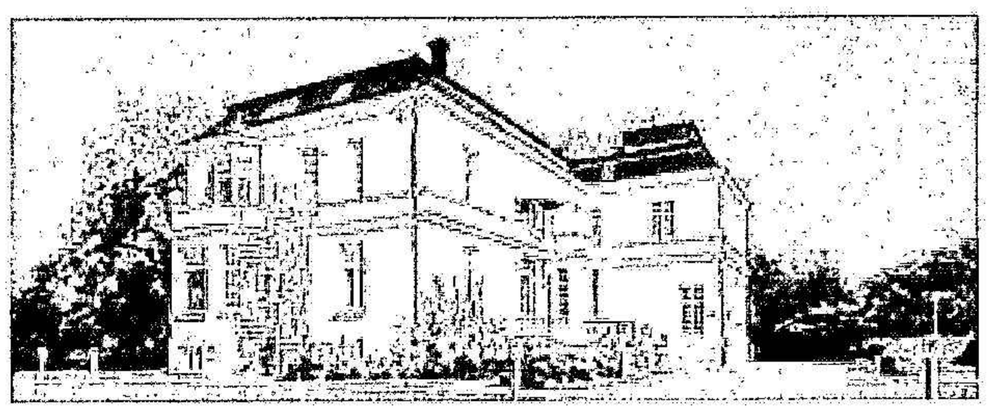
Solcellsanläggning i Eslöv
Solceller på tak är en prioriterad åtgärd för att öka självförsörjning av el till våra fastigheter. Under 2022 monterades en betydande anläggning på fastigheten Piggvaren 4 i Eslöv. 465 kvadratmeter solceller beräknas här generera 83 390 kilowatttimmar per år. Under 2023 kommer vi att fortsätta med utbyggnaden av solceller på Piggvaren 4.



Storsatsning på laddstolpar i regionen
Laddstolpar till våra fastigheter är ett konkurrensmedel och vi har en plan för att täcka in alla våra fastigheter i regionen med ett laddstolpsnät. Under året har vi arbetat aktivt med installation av laddstolpar och det arbetet fortsätter under 2023. Vi har under året också bytt alla av våra driftbilar och vår driftpersonal kör nu enbart med rena elbilar.



Större uthyrning i Malmö
Sånekulla 16 i Malmö innefattar två byggnader, en pampig strandvilla byggd 1900 och en nyare byggnad uppförd 1994. Fastigheterna har en uppvuxen trädgård och ligger ett stenkast från havet. Malmö Stad hyr sedan tidigare 1 130 kvadratmeter och skrev under 2022 avtal om ytterligare drygt 1 100 kvadratmeter för daglig verksamhet. Med det nya avtalet fördubblar de ytan och hyr därmed hela fastigheten.



Betydande takrenovering i Landskrona
Ett kontinuerligt underhåll av våra fastigheter skapar värde för både Brinova och våra hyresgäster. I centrala Landskrona, beläget vid Rådhustorget, finns våra charmiga sekelskiftesfastigheter Erik Dahlberg 1 och Erik Dahlberg 13 som under året genomgick en omfattande takrenovering. Renoveringen komplicerades av att det handlar om flera olika byggnadskroppar med kulturhistoriskt värde och olika nivåer med olika takmaterial. Totalt omfattar renoveringen en yta på cirka 1 840 kvm.



Ny teknik skapar ökad trygghet
Under året har vi arbetat mycket med att skapa ytterligare trygghet i och kring de fastigheter vi äger och förvaltar i regionen. Redan i fjol installerades ett helt digitalt låssystem i Landskrona. Under 2022 har vi i samtliga fastigheter i centrala Landskrona bytt ut porttelefonin så att tryggheten ytterligare ökar. Under 2022 har vi i ett flertal fastigheter börjat byta ut vår belysning till LED. Det ger bättre och tryggare ljus för våra hyresgäster och ger oss samtidigt energieffektivare belysning. Detta arbete fortsätter under 2023 med fler fastigheter.

Stora hyresgästanpassningar till nya kontrakt
Under året har flera större hyresgästanpassningar genomförts kopplat till nya hyreskontrakt. I Region Väst har bland annat anpassningar gjorts på Örnen 28 i Ängelholm åt hyresgästerna Nordea och Ängelholms tandreglerare. I och med detta är Örnen 28 fullt uthyrd. I Landskrona färdigställdes en anpassning till Shady Burgers i fastigheten Erik Dahlberg 13.

Strategiska uthyrningar
Större strategiska uthyrningar under 2022 innefattar uthyrning inom Dannemannen 33, Eslöv, av en förskola till Eslövs kommun. I fastigheten Nattsländan 1, Malmö, har avtalet med Vardaga AB förlängts med 5 år.

Region Öst



”2022 har präglats av större om- och nybyggnationer som ställt stora krav på regionens personal. Fokus är också stort på energieffektiviseringar där vi identifierat besparingsmöjligheter i såväl det dagliga förvaltningsarbetet som mer omfattande energiprojekt och installation av solceller.

Martin Wallin, regionchef Öst.

Energibesparingar säkerställer fortsatt lönsamhet
Under 2022 har vi arbetat mycket med energi för att identifiera besparingsmöjligheter. Energifrågan genomsyrar hela personalens arbete för att identifiera möjligheter även i det vardagliga arbetet.

Under året har vi kört igång vårt största energiprojekt på kvarteret Lindblad i Karlskrona där vi uppdaterar värmeinstallation, byter ut ventilation, tilläggsisolerar vindar samt installerar solceller.



Större om- och nybyggnader, förvaltning enligt Brinovastandard
Vi har under året färdigställt flera ombyggnader och nybyggnader. Bland annat har ombyggnader skett åt Sparbanken Skåne i både fastigheterna Mats Lavesen 3 samt Sjöhem 11 i Kristianstad Förvaltningen jobbar efter vår ”Brinovastandard” för att säkerställa att våra hyresgäster/kunder känner trygghet i vårt arbete och att de snabbt får hjälp. Eftersom vi är i en projektintensiv fas så har det ställt stora krav på personalen att lära sig de nya/ombyggda fastigheterna.

Stora hyresgästanpassningar till nya kontrakt
Under året har flera större hyresgästanpassningar genomförts kopplat till nya hyreskontrakt. I Region Öst har bland annat ombyggnation av Alkronan 3 i Kristianstad, dit PEAB flyttar hela sin lokala verksamhet.

Strategiska uthyrningar
Större strategiska uthyrningar under 2023 innefattar bland annat uthyrning till Region Skåne i kvarteret Sjöhem i Kristianstad. Sjöhem har ett strategiskt bra läge strax utanför centrumkärnan och i nära anslutning till Cantralsjukhuset Kristianstad CSK. Region Skåne hyr 750 kvm. Ett femårigt avtal har skrivits med Försäkringskassan Karlskrona avseende samtliga ytor i fastigheten Lindblad 10, Karlskrona. Vilket är en ökning med cirka 2 100 kvm.

Inflyttning i kvarteret Bajonettens nya del
I Kristianstad på kvarteret Bajonetten bygger vi 94 nya lägenheter med inflyttning under Q1 2023. Uthyrningen påbörjades under hösten och har fungerat mycket bra och det kommer vara fullt inflyttat under våren 2023. Detta visar att det finns stor efterfrågan på våra nya produkter som följer den standard som vi själva jobbar efter för att få en kostnadseffektiv produktion.



Eldrivna driftbilar och laddstolpar
Under året har vi bytt ut våra fossildrivna driftbilar till eldrivna. För att få det att fungera praktiskt för våra tekniker finns det laddmöjligheter på flera av våra fastigheter i respektive område.

ank=20230605:20230607025592



Kompletterande förvärv för fortsatt tillväxt

Brinova har kompetensen och den finansiella kapaciteten för att stärka sina positioner och skapa skalfördelar genom att förvärva fastigheter när de rätta förutsättningarna finns. 2022 förvärvade Brinova kompletterande och utvecklingsbara ytor motsvarande 10 178 kvadratmeter hyresbostäder.

En väl definierad förvärvsprocess

Brinova kan, tack vare sin lokala närvaro och marknadskännedom, förvärva attraktiva eller utvecklingsbara bostads- eller samhällsfastigheter för att snabbt växa och stärka sina positioner. Några viktiga kriterier ligger till grund för Brinovas analys vid förvärv av nya fastigheter. Förvärven ska:

- ha förmåga att generera varaktigt stabila kassaflöden
- komplettera befintligt fastighetsbestånd
- genom förtätning och expansion av befintligt bestånd utveckla fastighetsportföljen och ge en effektivare förvaltning samt vara förenliga med Brinovas krav kring hållbarhet

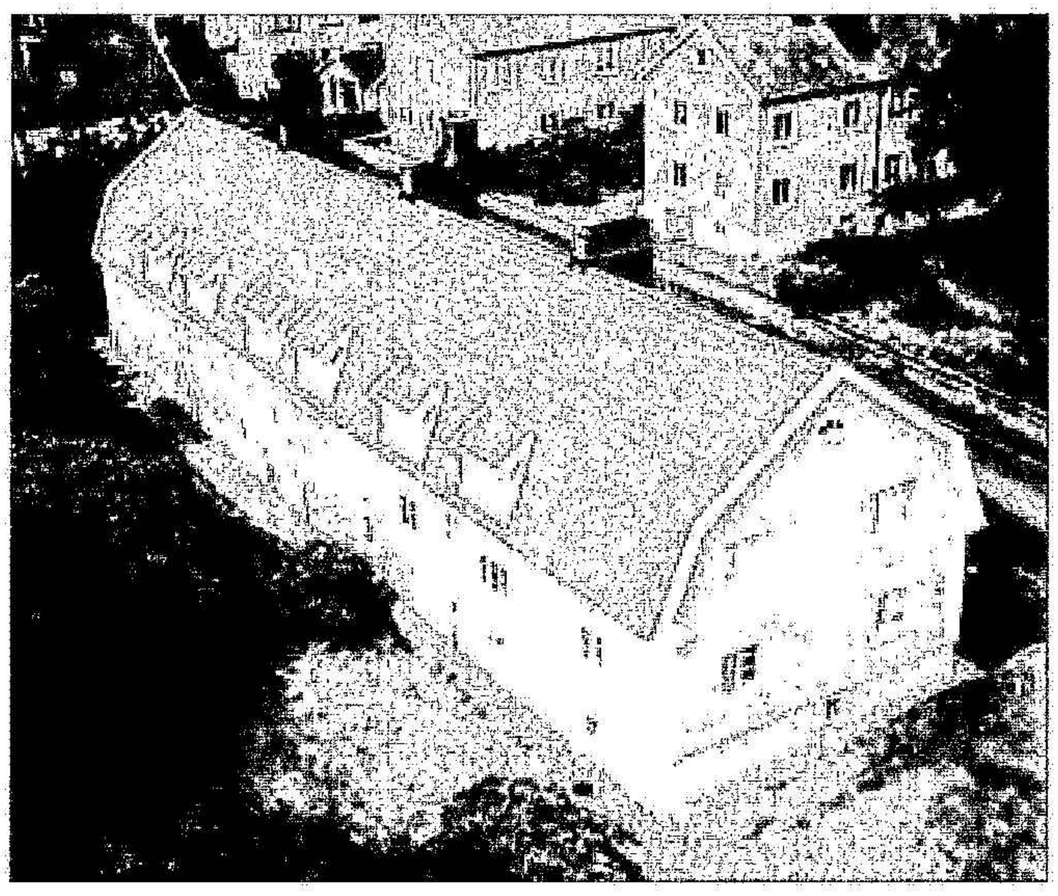
Årets transaktioner

Under 2022 har Brinova förvärvat och tillträtt 10 178 kvadratmeter yta till ett samlat värde av 329,0 Mkr.

I januari förvärvades bostadsprojektet Hjärup 4:306 Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 000 kvm, innefatta 34 hyresbostäder och kommer att vara belägen nära allmänna kommunikationer, förskolor, skolor och annan samhällsservice. Fastigheten tillträds i samband med slutbesiktning vilket beräknas till fjärde kvartalet 2023.

I februari förvärvades ett bostadsprojekt inom fastigheten Helsingborg Lerkruset 4. Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 900 kvm, innefatta 14 hyresbostäder och kommer att vara belägen i anslutning till stationen i Vallåkra, cirka 10 km från Helsingborgs city. Tillträde sker i samband med att byggnaden är slutbesiktigad, beräknat till andra kvartalet 2025.

I slutet av april förvärvades och tillträddes fastigheter i Karlskrona, Sheldon 4, Vakteln 8–11 och Clerk 28. Fastigheterna består främst av hyresbostäder. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm med totalt 28 hyresbostäder på bästa läge i Karlskrona på Trossö och Saltö. Fastigheterna ligger nära Brinovas befintliga enheter vilket genererar en effektiv förvaltning med goda synergieffekter.



Karlskrona Vakteln 8-11
Attraktiva bostäder med havsnära läge på Saltö i Karlskrona, med 12 hyresbostäder.



Staffanstorp Hjärup 4:306
Bostadsfastighet med 34 hyresbostäder under uppförande, som beräknas vara inflyttningsklara Q4 2023. Byggnaden uppförs med förutsättningar för miljöcertifiering.

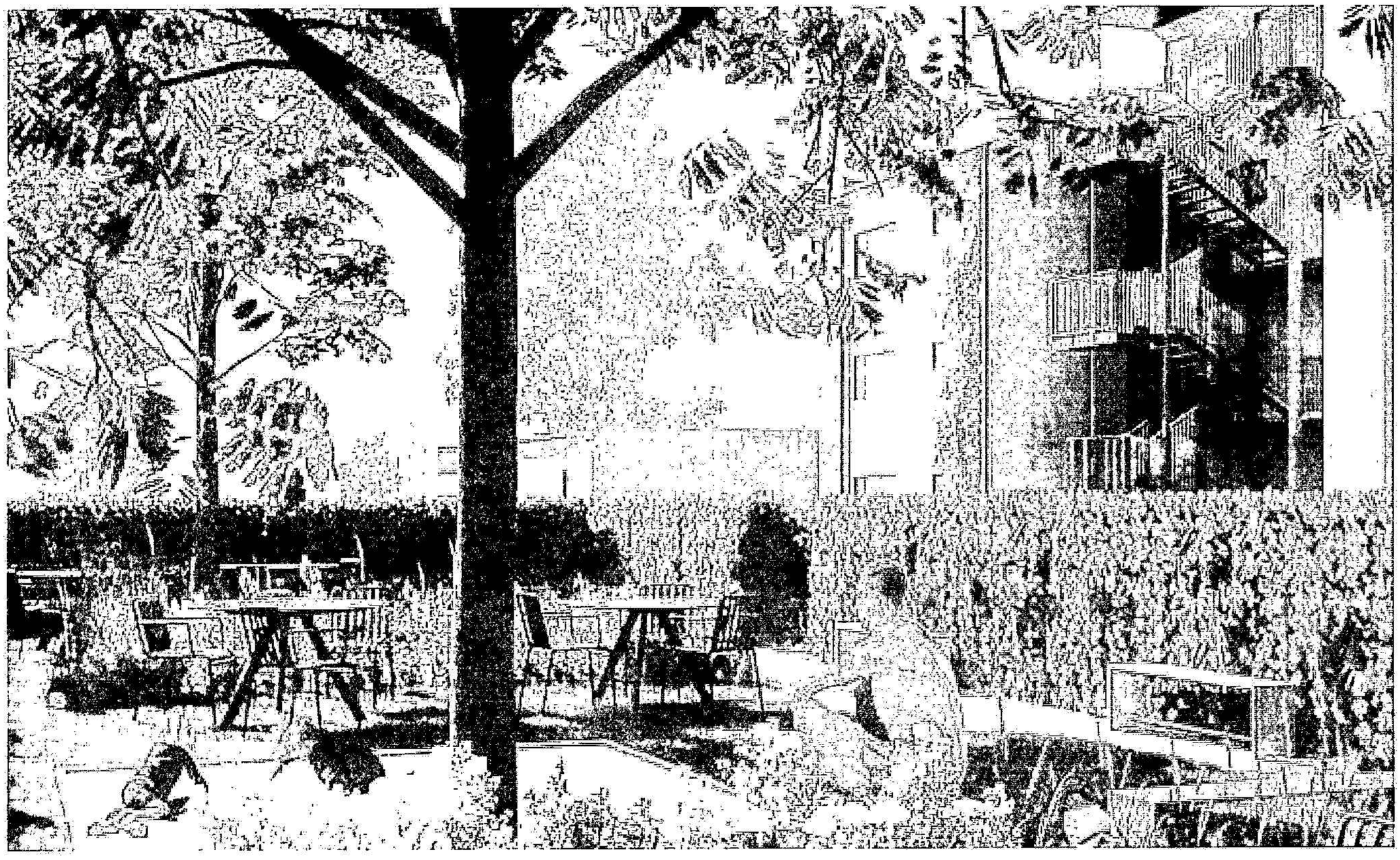
ank=20230605:20230607023593

Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr
Klas Klättermus 2	Landskrona	Bostäder	2022-01-31	5 000	185	8
Clerk 28	Karlskrona	Bostäder	2022-04-29	686	21	1
Vakteln 8-11	Karlskrona	Bostäder	2022-04-29	660	12	1
Sheldon 4	Karlskrona	Bostäder	2022-04-29	1 132	23	2
Billesholms gård 9:467	Bjuv	Bostäder	2022-06-01	2 700	88	5
Summa				**10 178**	**329**	**17**

Förvärv ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde,Mkr
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-10-01	777	27	2
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2023-10-01	2000	83	4
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2024-12-01	5 030	195	10
Lerkruset 4	Helsingborg	Bostäder	2025-06-01	932	37	2
Summa				**8 739**	**342**	**18**



Helsingborg Lerkruset 4
Bostadsfastighet med 14 hyreslägenheter under uppförande, som beräknas vara inflyttningsklara Q2 2025. Byggnaden uppförs som passivhus, vilket innebär låga energiuttag.

Effektiv projektutveckling för fortsatt lönsam tillväxt

Brinova uppdaterade i samband med en ny affärsplan för 2022–2024 sina finansiella mål. Enligt det nya tillväxtmålet ska fastighetsportföljen ha vuxit till minst 10 Mdkr 2024. 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.

Brinova har kompetensen för en framgångsrik projektutveckling och har utarbetade processer som sträcker sig från detaljplan via igångsättning till slutleverans av projektet till den egna förvaltningsorganisationen. Med en egen organisation för projektutveckling kan varje möjlighet tas tillvara på ett optimalt och ansvarsfullt sätt.



6 Förvaltning
Vi tar tillvara de kunskaper och erfarenheter som vår förvaltning ger redan vid projekteringen av nya fastigheter och ser hur den framtida förvaltningen kan optimeras och vilka synergier som finns med befintligt bestånd.
➤ Läs mer om förvaltningen på sidorna 20–25.

5 Produktion
Egen personal med specialistkompetens och erfarenheter från byggsektorn säkerställer en korrekt entreprenadupphandling. Vi driver själva alla de projekt- och byggmöten som är nödvändiga för att säkerställa en kontrollerad produktion och där inte minst den löpande dokumentationen är central för att driva projektet framåt. Men också för en tydlig ansvarsfördelning och en aktiv kostnadskontroll.

4 Projektering
Egna kunniga medarbetare säkerställer tillsammans med kommunen och anlitade specialister i Brinovas nätverk att projektutveckling fasas in väl i omgivningarna, objekten utnyttjas optimalt och inte minst att framtida hyresgäster erbjuds ändamålsenliga lokaler och trivsamma hem. Vi har utvecklat stor kunskap samt utarbetade rutiner och policyer för att säkerställa att Lagen om offentlig upphandling hanteras korrekt.

3 Finansiell kapacitet
Vår starka finansiella ställning som löpande stärks med ett stabilt kassaflöde gör att vi kan ta på oss stora projekt och tryggt fullfölja våra åtaganden. Som till exempel samarbetet med Bromölla kommun som Brinova inlett. Här uppförs såväl ett nytt omsorgsboende som moderna hyresbostäder för trygghetsboende med inflyttningar 2022–2023.

2 Hållbarhetsperspektiv
Med egen projektutveckling säkerställs att Brinovas hållbarhetsmål uppnås i allt från trygghetsskapande och inkluderande åtgärder till energieffektiva lösningar som både sparar på ekonomin och miljön.
➤ Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 34–51.

1 Anskaffning av utvecklingsprojekt
Brinovas nätverk och inte minst den egna förvaltningsorganisationen främjar en aktiv dialog som gör det lättare att hålla sig uppdaterad om och att möta offentliga men också privata kunders behov.

ank=20230605;20230607023594



”Att tillsammans med drivna kollegor utveckla Brinova genom stora hyresgästanpassningar och nybyggnationer är fantastiskt roligt och stimulerande. Ingen dag är den andra lik och varje dag har något nytt att erbjuda. När projekten är färdigställda känns det glädjande att veta att det finns en kompetent förvaltningsorganisation som tar hand om fastigheterna på bästa vis.

Stina Trimark, projektutvecklingschef.

Byggrätter säkrar framtida tillväxt

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, byggrätter för ytterligare cirka 300 lägenheter primärt belägna i Kristianstad, Landskrona och Lund. För dessa finns det konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående. Dessutom pågår ett antal planprocesser för att skapa ytterligare byggrätter för cirka 400 lägenheter. För att löpande kunna utveckla och utöka verksamheten pågår också ständiga processer för att på ett attraktivt sätt kunna förtäta våra befintliga fastigheter.

Hållbara samarbeten som stärker affären

Brinova har de senaste åren färdigställt hyresbostäder tillsammans med Eksjöhus Bostad inom Brinovas befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämjö i Karlskrona kommun.

Samarbetsavtalet med Eksjöhus Bostad innefattar också samverkan i markanvisningstävlingar och att hitta bra bostadsutveckling och därmed kunna avropa minst 500 lägenheter under en femårsperiod. Ett bra exempel är det gemensamma anbud, med blandade upplåtelseformer, som Brinova och Eksjöhus Bostad vann i Åhus och där 48 nya hyresbostäder byggts och inflyttning skedde i början av 2022.

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

Färdigställda projekt 2022

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Jämjö 6:5 mfl etapp 3 & 4	Karlskrona	288	4	Bostäder
Saxen 11	Tollarp	644	11	Bostäder
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	2 237	25	Bostäder
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	20	Bostäder
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus
Lugnet 9	Bromölla	3 614	40	Omsorgsboende & Hemtjänst
Summa		**12 117**	**114**	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	Q1-2023
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q2-2023
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q2-2023
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q3-2023
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	517	7	Bostäder	Q4-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 050	23	Bostäder	Q2-2024
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder	Q3-2024
Oxievång 7	Malmö	3 098	34	Bostäder & Livsmedelsbutik	Q4-2024
Summa		**17 962**	**310**		

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

Pågående projektutveckling					
Fastighet	**Ort**	**Kvm**	**Lgh**	**Typ**	**Beräknat färdigt**
Karl XV 18	Landskrona	1 200	20	Bostäder	Q3-2024
Lugnet 9	Bromölla	1 200	16	Bostäder	Q1-2025
Klas Klättermus 2	Landskrona	7 600	125	Bostäder	Q3-2025
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	Q3-2025
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	Q3-2026
Summa		**21 579**	**335**		



Framtidsprojekt

Ängelholm Körsbärsträdet 5 och 6

På Kv Körsbärsträden 5 & 6 i centrala Ängelholm pågår detaljplanearbete för att ge möjlighet till att skapa cirka 180 nya lägenheter samt cirka 1 700 kvm lokalyta. Samråd har skett och sammanställning av samrådsyttrande pågår.



Färdigställt projekt 2022

Billesholms gård

Fastigheten Bjuv, Billesholms gård 9:467, med en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 700 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende med ytterligare 5 lägenheter som kommunen hyr på ett 15-årigt avtal. Fastigheten har ett attraktivt läge nära allmänna kommunikationer.



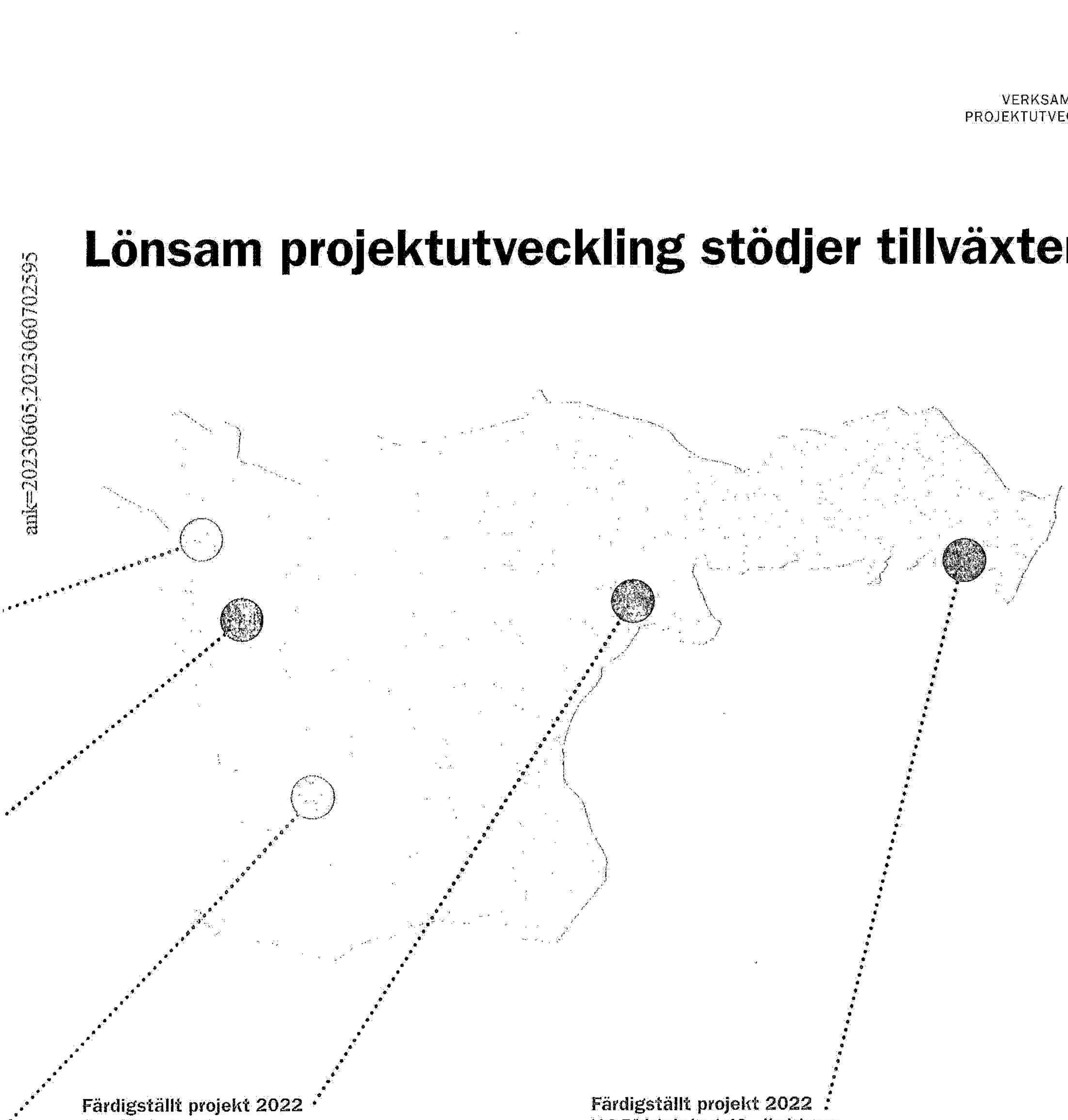
Pågående projektutveckling 2022

Lund Sandryggen

Inom fastigheten Sandryggen 1 finns en byggrätt om 6 000 kvm/BTA med möjlighet att bygga cirka 80 hyresbostäder. Utvärdering om projektets utformning pågår.

Lönsam projektutveckling stödjer tillväxten

ank=20230607023395



Färdigställt projekt 2022

Bromölla Lugnet 9

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



Färdigställt projekt 2022

LLS Rödebyholm 1:42 – Karlskrona

I Rödeby, en attraktiv ort nära Karlskrona, har Brinova uppfört 20 stycken loftgångslägenheter i 2 plan fördelat på 2 huskroppar. Hyresbostäderna har hög standard och balkong eller uteplats i söderläge.

Inflyttning skedde under 2022.



Tydligt definierade finansiella mål i en väl förankrad affärsplan



Vision

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. Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån fyra 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.

Finansiella mål

Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån fyra finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

TILLVÄXT

Tillväxt

Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. På så sätt stärker bolaget sina positioner på utvalda marknader.

Utfall 2022: Fastighetsportföljens värde uppgick till cirka 8,4 Mdkr.

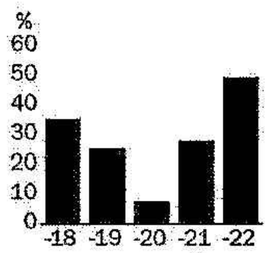
Mål 2022–2024: >10 Mdkr

Operativa mål

Ledningen använder olika parametrar för att följa upp strategierna och leverera på de finansiella målen.

Projektutveckling

Minst **50%** av tillväxten vid periodens slut ska utgöras av projektutveckling.



Nöjd kund-index

Utfall 2022:
Hyresgäster, bostäder:
4,9 av 6

Hyresgäster, lokaler
(NKI genomförd 2021):
4,9 av 6

Mål 2022–2024:
>4,8 av 6

Nöjd medarbetar-index

Utfall 2022:
5,6 av 6

Mål 2022–2024:
>5,4 av 6

Strategier

De viktigaste principerna för att långsiktigt utveckla verksamheten.

Tillväxt skapar stordriftsfördelar

För att skapa ledande positioner och få bästa utdelning på insatta resurser har Brinova ett tydligt tillväxtfokus. Det råder stor efterfrågan på bostäder och samhällsservice och Brinova ska fortsätta växa genom förvärv och projektutveckling i form av förtätning, nyproduktion och förädling.

ank=20230605:20230607025596

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.

RESULTAT

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.

Utfall 2022: Räntetäckningsgraden ligger över målet och uppgick till 2,4 gånger.

Avkastning på eget kapital
Målet minst riskfri ränta plus 7 procent är satt för att vid varje tid vara relevant för att skapa en rimlig avkastning samtidigt med en för verksamheten väl avvägd finansiering.

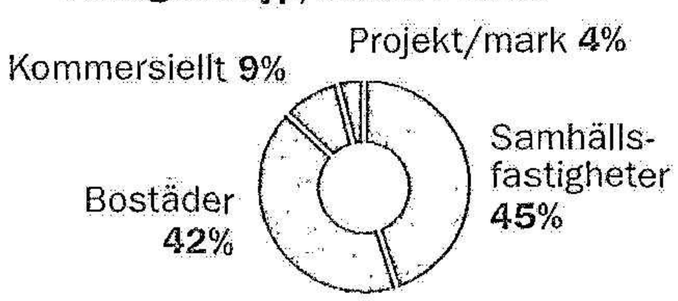
Utfall 2022: Avkastning på det egna kapitalet uppgick till 9,6 procent vilket överträffar målet.

FINANSIELL STABILITET

Soliditet
Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms vara väl avvägt med hänsyn till bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten.

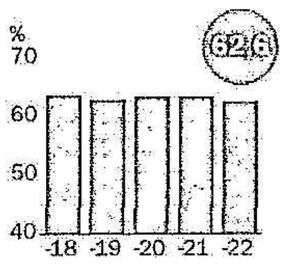
Utfall 2022: Soliditeten som uppgick till 35,6 procent låg över målet.

Fastighetstyp, bokfört värde

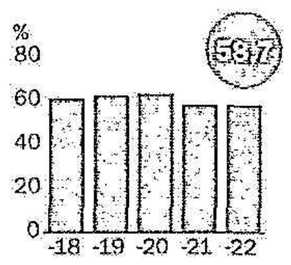


Geografi
Ledande inom våra fastighetstyper i utvalda orter i södra Sverige.

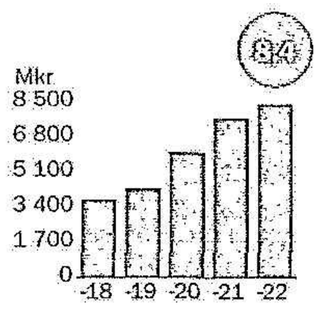
Överskottsgrad
>65%



Belåningsgrad,
långsiktigt **<60%**



Utdelning >30%
Efterställt tillväxt

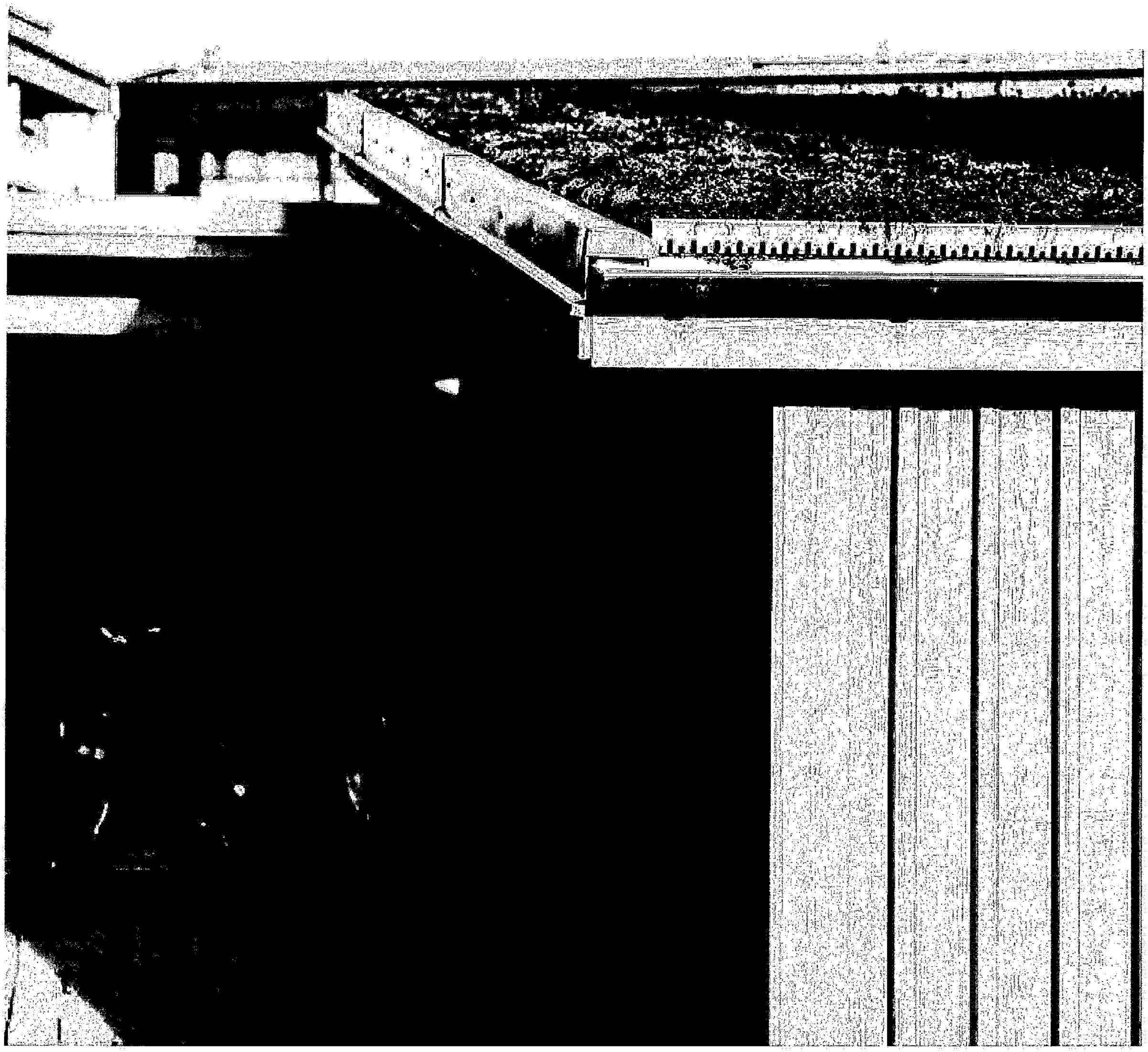


Fokus på fastighetstyp och geografi
Brinovas fastigheter består främst av bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är koncentrerad till orter med växande befolkning i södra Sverige. Orter med goda kommunikationer till större befolkningscentra. Där arbetstillfällen ges och där människor kan bo bättre i en attraktiv miljö.

Kvalitativ och effektiv egen förvaltning
Brinova är, med lättillgängliga förvaltningskontor, synligt med en aktiv kundkontakt i sina fastighetsområden. En ökad digitalisering förenklar också för hyresgästerna. Den lokala närvaron underlättar dessutom dialogen med offentliga beslutsfattare och ett strukturerat underhållsarbete.

Finansiell stabilitet
Ett aktivt finansieringsarbete tryggar tillgången på kapital. En utdelningspolicy som prioriterar tillväxt fram till att tillväxtmålen nåtts tryggar också den finansiella stabiliteten.

Hållbarhetsrapport



Hållbara och trygga fastigheter

Stor omsorg om utomhusmiljön läggs vid uppförandet av nya fastigheter, som här i Bajonetten 3, Krisitanstad, liksom vid renoveringar i befintligt bestånd. Det skapar attraktiva, trygga och inkluderande bostadsområden.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605:20230607025597

VD Per Johansson samt vice VD och hållbarhetsansvarig Malin Rosén:

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 värdeskapande 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. Det är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål enligt Agenda 2030 och fokuserar på de ekonomiska, sociala och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar.



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. Det ska genomsyra rekryteringar såväl som vårt interna arbete. 2022 placerade sig Brinova på åttonde plats på Allbrights gröna lista avseende jämställda börsbolag.



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 för att bekämpa klimatförändringar, detta gör vi genom att minska vår klimatpåverkan genom till exempel energieffektivisering och fossilfri uppvärmning och kyla.



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.



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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

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. Brinova omfattas ej av att upprätta en lagstadgad hållbarhetsrapport men har frivilligt valt att upprätta en.

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 miljöcertifieringar vid nyproduktion.

Väsentliga hållbarhetsfrågor
– CO_2-avtryck över tid
– Aktsam hantering av naturresurser
– Energieffektivitet

Läs mer på sidorna 38–39.

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 44–45.



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 40–41.

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 sidan 65.
– Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Läs mer på sidorna 42–43.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605;20230607025



Vår egna förvaltning fyller många funktioner. Med ett strukturerat ramverk och tydliga mål kan vi kontinuerligt förbättra våra nyckeltal för hållbarhet kring till exempel miljöfrågor och energieffektiviseringar. En egen förvaltning med personliga kontakter mellan Brinovas personal och hyresgäster skapar också trygghet och en känsla av samhörighet.

HÅLLBARHETSRAPPORT



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 har skärpt ett antal hållbarhetsmål och identifierat tre prioriterade områden för miljöarbetet. 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 erbjudas. • Belysning konverteras till LED och närvarostyrd. • Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans.	• Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026. • Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2026. • Alla fastigheters driftsystem ska vara uppkopplade vid utgången av 2026.
CO_2-avtryck över tid	• CO_2-förbrukning ska kommuniceras. • Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik. • Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt. • All upphandlad el skall vara förnybar (grön). • 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. • Noll nettoavtryck 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.

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.

Status 2022

- Energiförbrukning för uppvärmning uppgick till 86,4 kWh per kvadratmeter och år och för fastighetsel till 24,4 kWh per kvadratmeter och år.
- 11,5 procent av elanvändning via egenproducerad el.
- 100 procent nyproducerade fastigheter de senaste tre åren med energiklassning C eller bättre.
- Vattenförbrukning 709,2 kubik per kvadratmeter och år som innebär en minskning med mins 15 procent (basår 2020).
- Andel av uppkopplade driftsystem är 58 procent.
- Bidrag till WWF kopplat till anslutna hyresgäster till autogiro eller e-faktura uppgick till 6 480 kr.
- All upphandlad el är förnybar (grön).
- Antal uppsatta laddstolpar är 63 stycken under 2022.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605;202306070259



Viktigaste energiåtgärderna 2022/2023:

- Vi har inom fastigheten Lindblad 24, Karlskrona, arbetat med ett energiprojekt enligt Green Building som innebär att sänka energiförbrukningen med minst 25 procent. Projektet innefattar utbyte av fjärrvärmeväxlare, ny avgasare, tryckhållningssystem och filtrering, ny central kyla, ny styr och tilläggsisolering av vind.
- I Östra Roten 21, Landskrona, konverterades luftburen värme till konventionell vattenburen värme i 24 lägenheter.
- I Oxievång 2, Malmö, har vi bytt ventilationsaggregat till nya energieffektiva aggregat till våra lokalhyresgäster.
- I Fiskaren 27, Göta 1, Helsingborg och Oxievång 2, Malmö,har vi bytt fjärrvärmeväxlare i värmeundercentral, ny avgasare, tryckhållningssystem och filtrering, ny Styr & Regler, trådlösa temperaturgivare installerades i samtliga lägenheter/lokaler.
- Installation av uppkopplad Styr & Regler har skett i ytterligare 25 fastigheter.
- Vi har installerat 943,5 m² solceller fördelat på 3 fastigheter, producerar 179 090 kWh/år.
- Under 2023 fortgår energiprojektet inom fastigheten Lindblad 24, Karlskrona.
- Arbetet med att sänka vår energiförbrukning intensifieras ytterligare under 2023.

Ulf Alexandersson, energistrateg.

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 elmätare, 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.

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

Samtliga lokalhyresgäster erbjuds gröna hyresavtal.

Alla nyproducerade fastigheter certifieras i nivå med Green Building eller motsvarande.

De insatser Brinova planerar att arbeta med framåt innefattar bland annat uppkopplade energisystem, certifieringar av driften på befintliga fastigheter 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 förnyelsebar 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:

- Installerad solenergi på motsvarande 200 000 kWh.
- Ökande antal laddstolpar för elbilar.
- Samtliga driftbilar är utbytta till elbilar.

Framtida insatser innefattar:

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

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. Brinova har rutiner på plats och arbetar redan aktivt med:

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

HÅLLBARHETSRAPPORT



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 hade Brinova totalt 51 medarbetare, varav 27 är män och 24 är 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 utbildningspeng.	· NMI >5,4 (6). · Uttag av friskvårdspeng >75 procent.
God arbetsmiljö	· Utveckla incitament för friskvård utöver friskvårdspeng. · 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.

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.

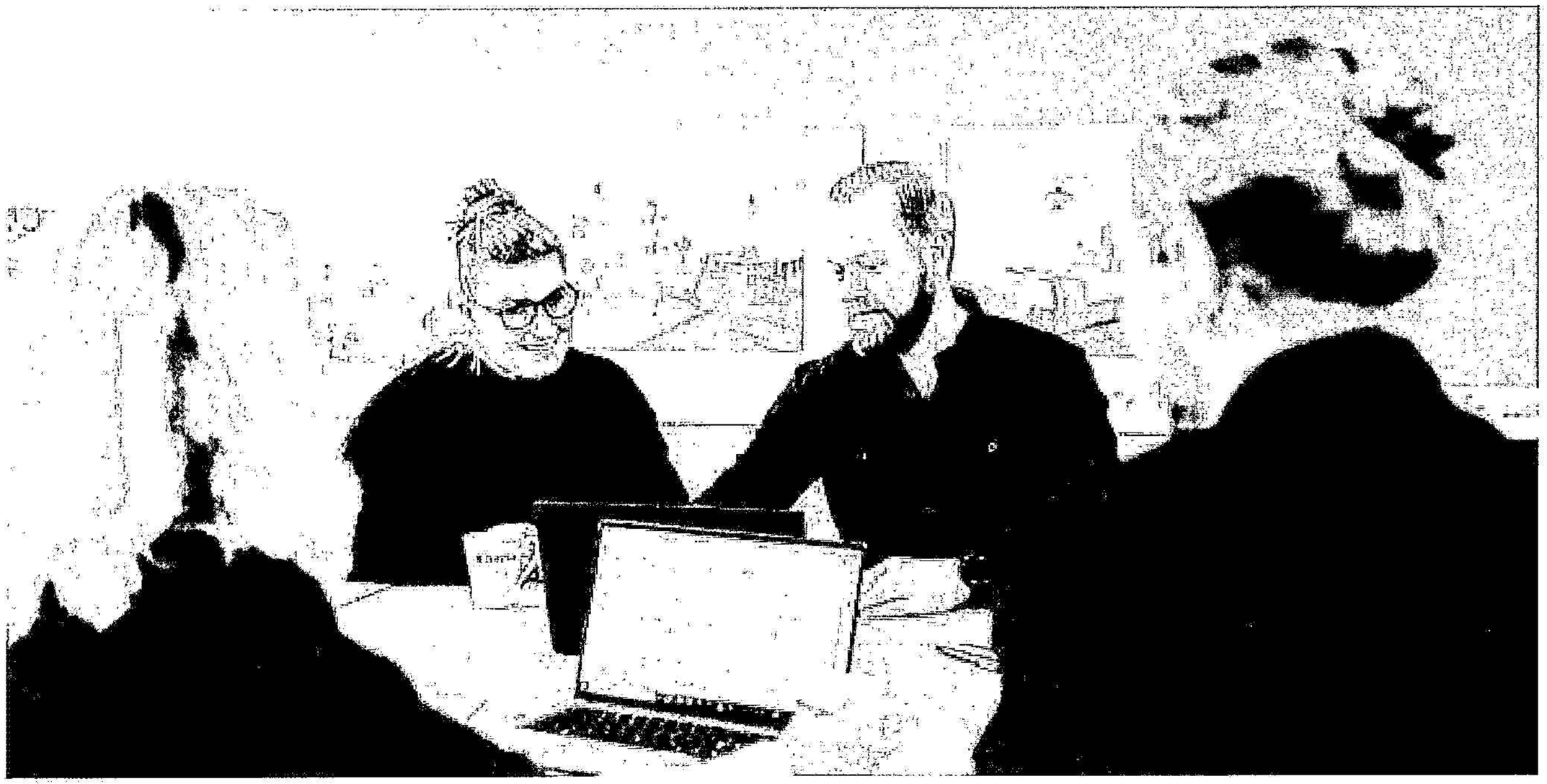
Ansvarstagande – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

Status 2022

- NMI: 5,6 av 6.
- Uttag av friskvårdspeng: 22 procent.
- Antal allvarliga arbetsplatsolyckor: 0 stycken.
- Antal rapporterade incidenter avseende diskriminering: 0 stycken.
- Företagsgemensamma utbildningar: 3 stycken, Hyresjuridik, Fastighetsägarnas ansvar och HLR-urbildning.
- Könsmässig fördelning: 52 procent män och 48 procent kvinnor.
- Digital utbildning med samtlig personal i Uppförandekod och Brinovas policyer.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605;20230605060702600



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 bolaget. Brinovas samarbetspartners (kommuner mm) 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 system 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 Affärsskola är ett bra exempel där kompetens- och kunskapsutveckling samlas och 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.

Nya initiativ som införts är bland annat nya hjälpmedel vid medarbetarsamtal. Brinova avser också utveckla konceptet Brinova Kompis vidare, se sidan 44. Inom Brinova ska fler tvärgrupper inom specifika frågor kunna bildas liksom tvärgrupper mellan kontor, yrkesroller och befattningar. Avsikten är också att införa en utbildningspeng som är direkt kopplad till varje medarbetare, att avropas i samråd med närmaste chef.

En god arbetsmiljö

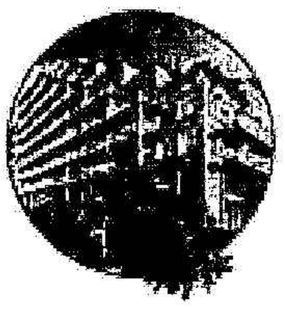
En långsiktig personalpolitik bygger på friska medarbetare samt en arbetsmiljö som kännetecknas av jämställdhet och mångfald där medarbetare trivs.

Brinova säkerställer en miljö som är trygg, respektfull, jämställd och inkluderande där hänsyn tas till att en bra arbetsmiljö skapas av mångfald. 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 årliga medarbetarundersökningar, utökad företagshälsovård, sjuk-, vård-, och olycksfallsförsäkring för samtliga anställda, maximal friskvårdspeng, massage en gång i månaden på arbetstid och en utarbetad plan för utbildning i arbetsmiljö. Ett visselblåsarsystem samt en aktiv skyddskommité finns också etablerat.

Vi har under året fortsatt utveckla rutiner kring on- och offboarding och att skapa ytterligare incitament kring friskvård utöver friskvårdspeng.

HÅLLBARHETSRAPPORT



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 fastighetsronderingar 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 underleverantörer 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.

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.

Status 2022

- Inga incidenter avseende korruption.
- Alla nyanställda har genomgått utbildning i uppförande kod och affärsetik.
- Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda genomförd.
- Samtliga nya leverantörer har fått uppförandekoden som bilaga.
- Samtliga finansiella nyckeltal ligger i linje med affärsplanen.

ank=20230605;20230607026O1

Ansvarsfullt agerande avseende affärsetik, anti-korruption, transparens

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 liksom att alla underleverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod. Det finns även en visselblåsarfunktion implementerad, både för anställda men även för externa parter.

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.

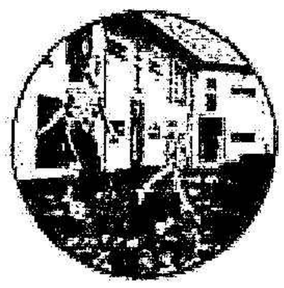
Viktiga delar i Brinovas ekonomiska arbete innefattar resultatuppföljning, nyckeltalsuppföljning och ett proaktivt arbete att säkra finansieringsalternativ. Årligen genomförs också en översyn av rutiner och policyer.

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.



HÅLLBARHETSRAPPORT



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	Kvantiflerbara 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 där behov finns. • 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 >4,8 av 6.
Bostäder och samhällsfastigheter med ansvarsfull hyresnivå	• Brinova-standard som baseras på långsiktig förvaltning och optimerar värdekedjan. • Utvecklat koncepttänk i samarbete med leverantörer.	• Minst 300 nya hyresbostäder per år. • 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 sidorna 8–9.	• Minst ett sponsoravtal av ungdomsaktivitet per lokalkontor. • Brinova Kompis ska ha maximal utdelning. • Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.

Brinova kompis

Brinova har under året fortsatt med vårt välgörenhetsprojekt, Brinova Kompis, som har till syfte att engagera våra medarbetare att göra gott i närområdet. Alla medarbetare ges möjlighet att när som helst fånga upp och ge ett stöd till vem som helst där ett behov kan identifieras. Brinova Kompiskommittén beslutar sedan om ansökan ska beviljas.

Status 2022

- NKI 4,9 av 6 avseende bostäder (2022).
- 114 antal hyresbostäder har producerats under 2022.
- 16 procent i omflyttning i bostadsbeståndet under året.
- Minst ett sponsoravtal avseende ungdomsaktivitet har tecknats per lokalkontor.
- Utdelning Brinova kompis uppgick till 17 270 kr.
- 63 stycken laddstolpar sattes upp.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605:20230607026O2

Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet
För hyresgäster, samhället och medarbetare är det avgörande att Brinovas bestånd präglas av trygghet och delaktighet. Ett trygghetsanpassat bestånd ger direkt en positiv lönsamhetseffekt.

Brinova påverkar möjligheterna att skapa trygghet direkt genom investeringar i säkerhet och en hög tillgänglighet och service och indirekt genom samarbete med andra samhällsfunktioner i lokalsamhället.

Brinovas långsiktiga målsättning är att hela fastighetsbeståndet ska karaktäriseras av hög säkerhet och tillgänglighet både i byggnaderna och i utemiljön.

Bolaget har redan ett antal rutiner och arbetssätt som skall främja tillgänglighet och trygghet. Enkla kontaktvägar mellan hyresgäster och Brinova och en ökad delaktighet via regelbundna möten är ett verktyg. Brinova arbetar också aktivt för att skapa och underhålla attraktiva utemiljöer kring sina fastigheter och skyddsronderingar genomförs löpande varje år.

För att ytterligare öka trygghet och säkerhet genomförs ett systematiskt brandskyddsarbete liksom utbildning av personal i hjärt/lungräddning (HLR). En uppskattad insats är de sommarjobb som Brinova erbjuder ungdomar eller de som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden och som bor i bolagets fastigheter. Trygghetsarbete innefattar bland annat att:

- Trygghetscertifiera våra fastigheter enligt egen utvecklad modell.
- Regelbundet utbilda all personal i HLR och fastighetsägarnas ansvar.
- Genomföra årlig nöjd kundundersökning med hyresgäster.
- Kontinuerliga hyresgästmöten med fokus på brandsäkerhet och trivselfaktorer.
- Säkra låssystem.
- Alla våra driftbilar och förvaltningskontor är utrustade med hjärtstartare.

Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå
Samhället behöver fler hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och fastigheter för olika samhällsfunktioner. För Brinova är det av affärsmässig vikt att erbjuda hyresbostäder och lokaler till hyresnivåer som bidrar till låg omflyttning och långsiktiga samarbeten.

Brinova påverkar rimliga hyresnivåer direkt genom att investera, utveckla och erbjuda privatpersoner, kommuner och myndigheter hyresbostäder och lokaler.

Det långsiktiga målet är att Brinova ska erbjuda hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och vara den självklara aktören för utveckling av samhällsfastigheter.

Brinova är en ledande aktör i regionen som utvecklar hyresbostäder och samhällsfastigheter. Tydliga rutiner finns för att vid beslut om renoveringar ta hänsyn till ny hyresnivå och miljöaspekten.

Rutinmässigt görs också en kartläggning av enskilda orters hyresnivåer och analys av samband mellan hyresnivå och omflyttning för att nå rätt hyresnivåer.

Framtida insatser innefattar att vara än mer proaktiva gentemot region och kommun.

Hållbar stads- och fastighetsutveckling
För samhället är det avgörande att tillgänglig infrastruktur och befintligt utbyggda markområden utnyttjas maximalt för stadsutvecklingen. Kommuner och boende efterfrågar en fungerande stadsutveckling med sociala funktioner och närhet till transporter.

Bolaget har en direkt påverkan i projektutvecklingen via förtätning på orter med närhet till kommunikationer, samt medverkan i sociala initiativ och indirekt via samtal med kommuner och samarbetspartners.

Brinova vill vara kommunens, regionens och andra samhällsaktörers självklara partner för samhällsutveckling.

För att främja hållbar stads- och fastighetsutveckling gör Brinova redan idag ett antal insatser. Ett viktigt inslag är de samarbeten med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar som Brinova har på sina orter. Brinova Kompis som är ett direkt stöd till hyresgäster eller lokala föreningar vid behov som identifieras av medarbetare och samarbetet med Skåne Stadsmission samt Faktum är aktuella exempel. Infrastruktur för laddstolpar vid fastigheter och utvändiga kvaliteter vid våra fastigheter som inbjuder till umgänge till exempel utegym och grillplatser är andra exempel på insatser liksom hur Brinova implementerar förnybara energikällor.

Ett viktigt koncept är Brinovastaden, ett helhetskoncept för boende och samhällsservice som bolaget löpande arbetar med.

≫ Läs mer på sidorna 8–9.

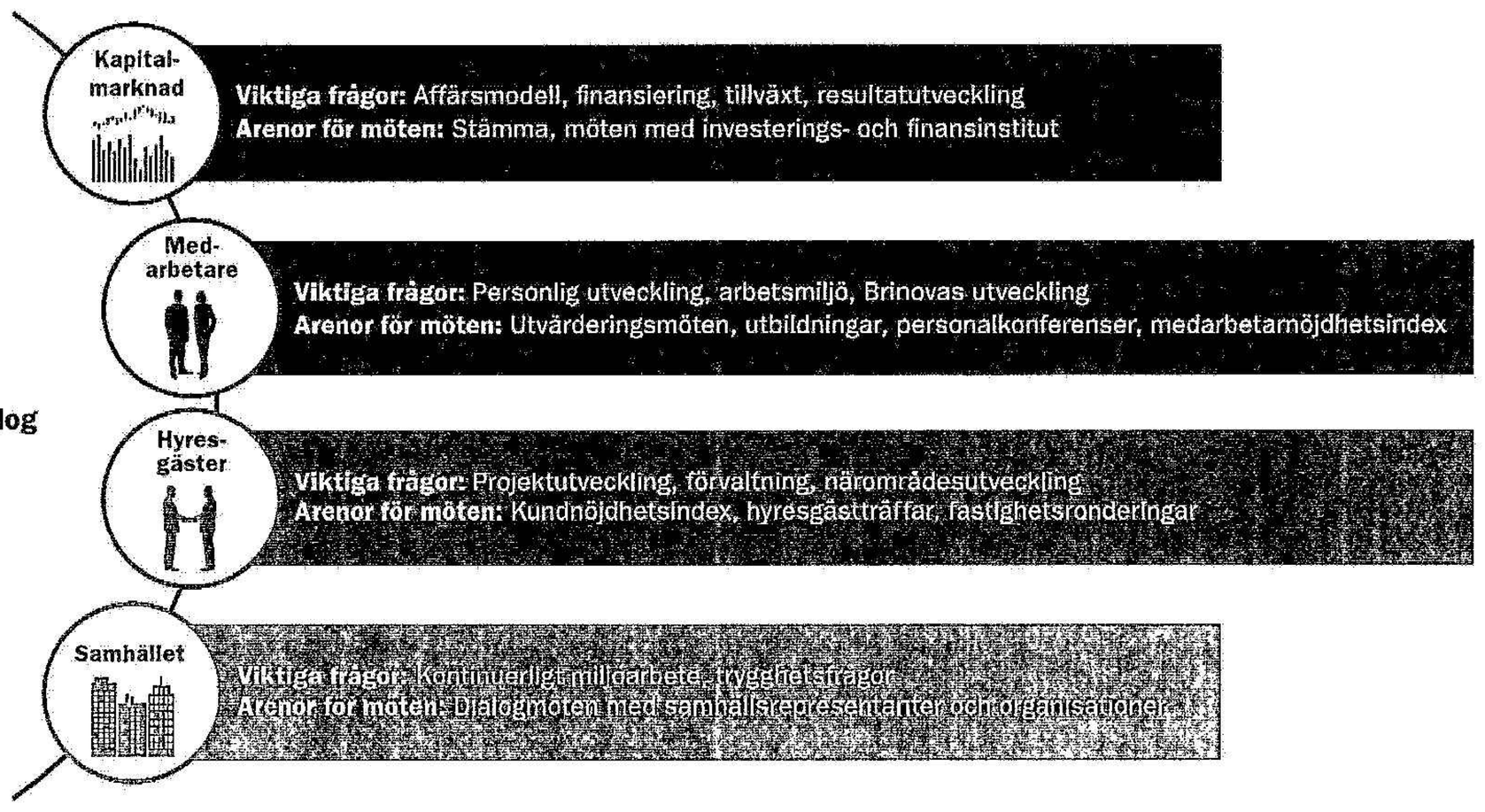
HÅLLBARHETSRAPPORT

BRINOVAS VIKTIGASTE POLICYER OCH STYRDOKUMENT

Policyer och styrdokument	Delegerat Brinova	Beslut kring policy
Den framtida miljön		
· Miljö- och hållbarhetspolicy · Energicertifieringar av byggnader · Energiledningssystem · Certifieringar · Rese- och bilpolicy	· Energistrateg · Projektutvecklingschef · Regionchef	· 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	· 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:

En aktiv intressentdialog



HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605:20230607026O3

EU:s taxonomi

EU:s taxonomi för gröna investeringar
EU har som en del av sin klimat- och miljöstrategi beslutat om en rad åtgärder för att kapital ska slussas till verksamheter som bidrar till en grönare ekonomi. Från år 2022 ska stora företag av allmänt intresse (över 500 anställda) inom EU rapportera hur stor andel av deras intäkter, kostnader och investeringar som omfattas av EU:s gröna definition ("Gröna taxonomin").

Inledningsvis rapporterar bolag utifrån taxonomins definition på två av EU:s sex övergripande miljömål: Mål 1, begränsningar av klimatförändringar och Mål 2, anpassning av klimatförändringar. Följande år utvidgas rapporteringen med gröna aktiviteter för vattenanvändning, cirkularitet, utsläpp och biodiversitet. Då måste företag även rapportera i vilken utsträckning deras aktiviteter uppfyller taxonomins krav. För fastighetsbolag anger taxonomin bland annat gränsvärden för vad som får räknas som energieffektiva fastigheter. Utifrån taxonomins definition har Fastighetsägarna beräknat gränsvärden för svenska fastigheter uttryckt som primärenergi vid drift. Flerbostadshus av energiklass A, B, C samt lokaler av energiklass A, B, C och i vissa fall D klassas som gröna.

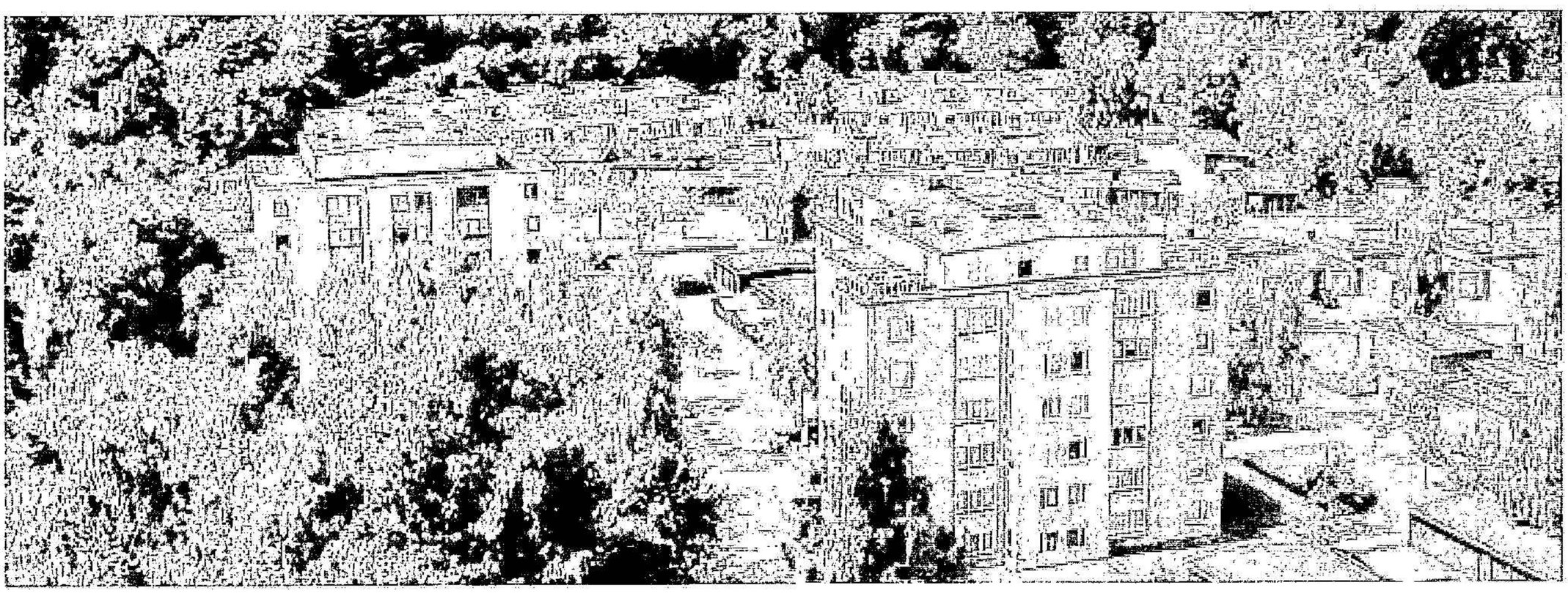
För 2022 rapporterar Brinova inte utifrån taxonomin. Av Brinovas fastighetsportfölj klassas cirka 14 procent som grönt enligt gällande gränsvärde för primärenergital 15 procent (mål 1). I relation till gränsvärdet för primärenergital 30 procent (mål 2) klassas cirka 29 procent som grönt.

Ny reglering för hållbarhetsrapport
EU planerar även att skärpa kraven på hållbarhetsredovisning och introducera en tvingande rapporteringsstandard. Kraven enligt CSRD väntas införas från och med rapporteringen för 2024–2026 beroende på företagsstorlek.

Gränsvärde för energieffektiva fastigheter

	Gränsvärde för primärenergital topp 15% (kWh/m² Atemp och år)	Gränsvärde för primärenergital topp 30% (kWh/m² Atemp och år)
Flerbostadshus	81	93
Kontor och förvaltning	80	98
Skolor	89	108
Hotell, pensionat och elevhem	91	114
Restaurang	100	124
Vård dagtid	84	100
Vård dygnet runt	86	103
Köpcentrum	87	110
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85
Bad-, sport- och idrottsanläggningar	78	100
Övriga lokaler	77	90

Källa: Fastighetsägarna, december 2022.



Klas Klättermus 2, Landskrona
På ett fantastiskt vackert läge ligger Klättermusgården 2 och 4 med sina 76 bostäder.
Fastigheten är belägen i norra delen av Landskrona med närhet till stadens serviceutbud, skolor och förskolor.
Brinova har påbörjat en avstyckning av fastigheten Klas Klättermus för att skapa 18 st ägarrätter på fastigheten.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Viktiga ESG-frågor för Brinova

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 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 och minska portföljens energianvändning med minst 20 procent (mätt med kWh/m²) till 2026. FVi 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.
Vänligen ange företagets tre primära risker relaterade till klimatförändring.	· Koldioxidskatter. · Fysiska klimatrisker. · Mer intensiva temperaturvariationer.
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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605;20230607023604

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 har implementerat flera initiativ för att minska behovet av transporter och främja elfordon genom att exempelvis öka installationen av laddstationer för elfordon och uppgraderat 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.
Vänligen ange företagets (1–2) primära sätt att skapa en positiv miljöpåverkan eller minimera negativ miljöpåverkan. (Om tillämpligt vänligen 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.
SOCIALA FRÅGOR	
Har företaget en historia av olyckor? I så fall hur har dessa hanterats? Finns det några förebyggande åtgärder, såsom politik?	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.
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 unga boende i våra fastigheter sommarjobb inom underhållsarbete. Vi bidrar till de lokala samhällena genom att samarbeta med Skånes Stadsmission och har ett eget program för välgörenhet som heter "Brinova Kompis", som ger alla våra medarbetare en chans att bidra.
Cirkulär ekonomi: Hur hanteras inköp och avfall? Vänligen ange företagets krav på sina leverantörer, om tillämpligt.	Brinova ställer krav på leverantörerna, och 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 leverantörerna följer vår uppförandekod.

HÅLLBARHETSRAPPORT

STYRNING

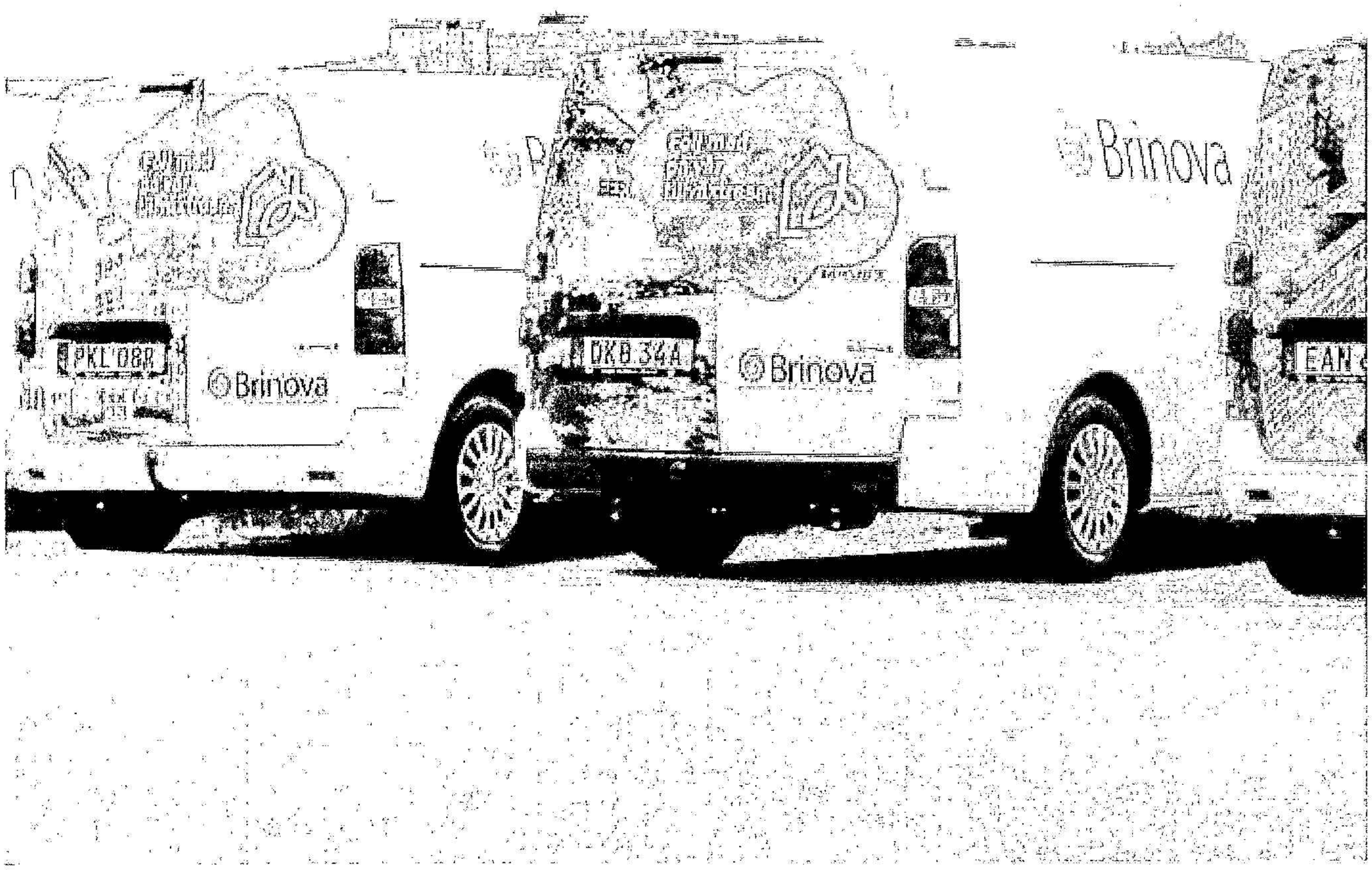
Får alla anställda fortbildning inom antikorruption? Finns det en extern visselblåsarfunktion? Finns det några pågående eller historiska incidenter som involverar korruption, kartseller eller något annat oetisk uppträdande? Har förebyggande åtgärder vidtagits?	Brinova har en uppförandekod som är väl kommunicerad till alla våra anställda såväl som till leverantörer och andra intressenter. Uppförandekoden revideras årligen och godkänns av styrelsen. 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 kvittera 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.
Ange företagets företagsskattehemvist (dvs. där företaget betalar skatt).	Sverige.
Finns det oberoende ledamöter i styrelsen?	Det finns tre oberoende ledamöter i styrelsen.
Ange om och i vilken omfattning, företaget har transaktioner med närstående?	Det finns inga transaktioner med närstående, med några undantag historiskt som redovisas i årsredovisningen. Undantaget sedvanliga ersättningar till styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare.
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: 20 procent kvinnor, 80 procent män. Koncernledningen: 50 procent kvinnor, 50 procent män. Företagsledningen: 67 procent kvinnor, 33 procent män. Företaget: 48 procent kvinnor, 52 procent män.
Är hållbarhetschef en del av ledningsteamet? Om inte, vem rapporterar personen till?	Ja, hållbarhetschefen är också vice VD och därmed del av 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.

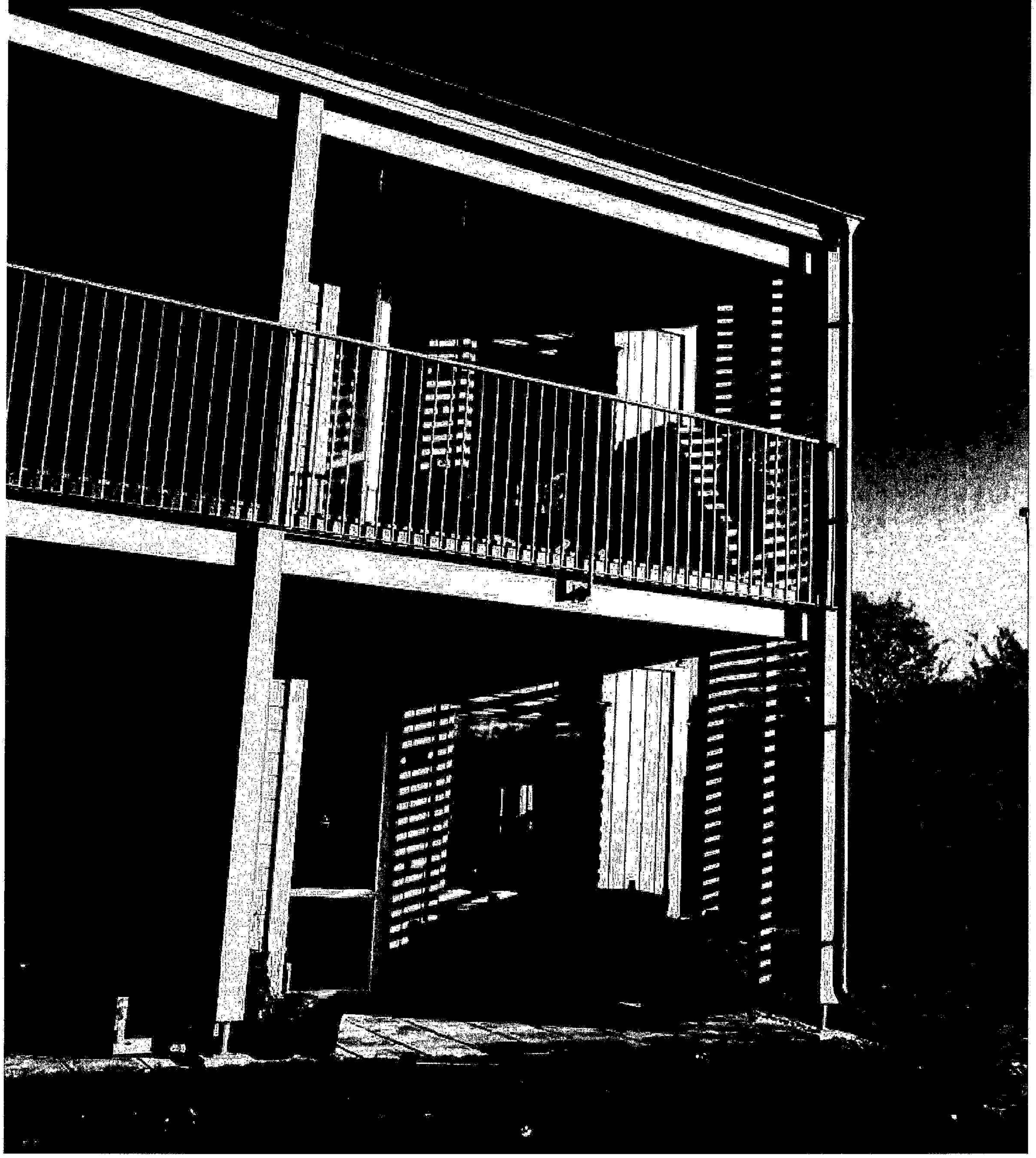
HÅLLBARHETSRAPPORT

ank=20230605:20230607026O5



Under 2022 har nya driftbilar levererats och nu är samtliga fordon i Brinovas bilpark fossilfria. Våra nya driftbilar går på el och har alkolås och hjärtstartare monterade.

Förvaltningsberättelse



Getramsen 2, Kristianstad

Tillsammans med Eksjöhus Bostad har Brinova uppfört 48 effektiva hyresbostäder av hög kvalité. Täppets bostadsområde i Åhus innehåller blandade bostadsstorlekar och upplåtelseformer samt mötesplatser innehållande aktivitetsmöjligheter och grönytor.

ank=20230605;20230607026606

Verksamheten

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 2022. Årsredovisningen och koncernredovisningen är i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 8 431,7 Mkr (7 697,6) fördelat på 126 fastigheter och tomträtter (121). 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 2022–2024 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.
- Belåningsgraden ska högst vara 60 procent.

För 2022 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 9,6 procent (16,5), soliditet på 35,6 procent (36,3) och en räntetäckningsgrad på 2,4 ggr (3,0).

Koncernen bestod per 31 december av 116 aktiebolag (112), 1 handelsbolag (1) och 1 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 110-113.

Moderbolag och organisation

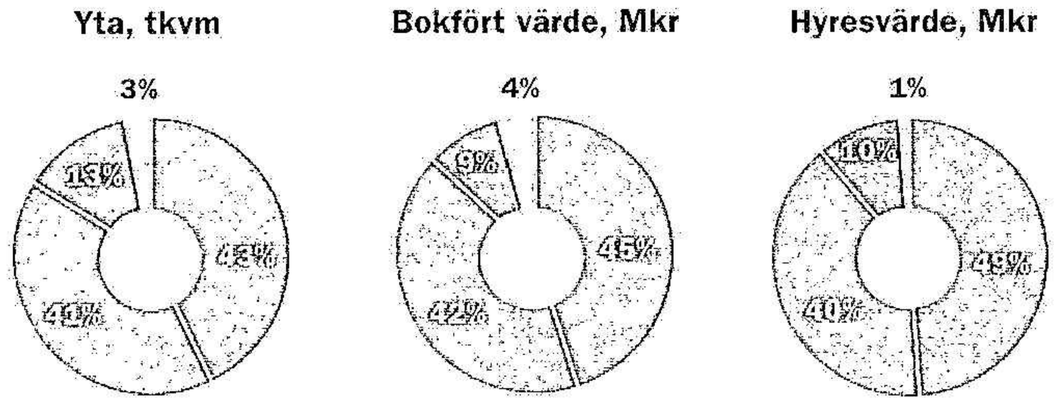
Verksamheten i moderbolaget utgörs främst av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 65,2 Mkr (52,0). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 94,5 Mkr (54,9).

Likvida medel uppgick till 161,4 Mkr (46,2) och det egna kapitalet uppgick till 2 112,5 Mkr (2 006,1). 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 och är organiserad i två regioner 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 ekonomi, finans, IT, IR, marknad, analys, transaktion, hållbarhet och HR. 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 51 (48), varav 27 män (24) och 24 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 119 samt not 9 i denna årsredovisning.



Fastighetsbeståndet
Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 126 förvaltningsfastigheter (121) om totalt 347,8 tkvm (328,2), till ett värde av 8 431,7 Mkr (7 697,6).

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

Det totala hyresvärdet uppgick till 504,4 Mkr (462,3) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 475,5 Mkr (435,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent (94,3).

➔ Läs mer på sidan 123.

Hyresintäkter
Hyresintäkter samt serviceintäkter för verksamhetsåret 2022 uppgick till 463,8 Mkr (399,0). Det innebär jämfört med 2021 en ökning med 64,8 Mkr (87,6), eller 16,2 procent (28,1). Ökningen kan främst hänföras till förvärv, nyuthyrningar 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 noll vakanser. På balansdagen uppgick vakanserna för kommersiella fastigheter till 5,7 procent (7,2). 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. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till indexavtal kopplade till KPI, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna

	Mkr
Region Skåne	22,0
Karlskrona Kommun	21,2
Landskrona Stad	19,8
Malmö Stad	18,8
Sparbanken Skåne AB	17,5
Eslövs Kommun	14,8
Försäkringskassan	12,2
Attendo Sverige AB	8,6
Bromölla Kommun	8,2
Trafikverket	7,2
	150,3

Driftsöverskott och överskottsgrad
Driftsöverskottet för året uppgick till 290,3 Mkr (253,1) vilket ger en överskottsgrad om 62,6 procent (63,4). Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 175,3 Mkr (147,1). 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.

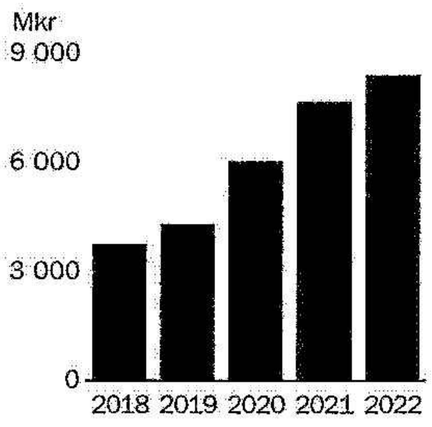
Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet för året uppgick till 156,5 Mkr (153,9). Jämfört med 2021 ökade förvaltningsresultatet med 1,7 procent.

De finansiella kostnaderna om 108,0 Mkr (77,3) har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswappar som tecknats.

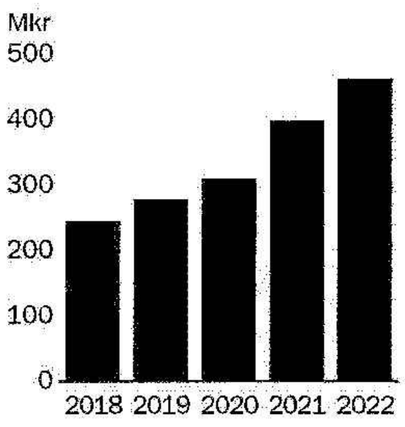
Periodens totalresultat
Periodens totalresultat uppgick till 289,7 Mkr (399,8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 15,6 Mkr (307,1) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, förvärv, förändrade direktavkastningskrav och färdigställda projekt.

Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till -2,5 Mkr (1,1). I totalresultatet ingick också orealiserade värdeförändringar på derivat med 159,6 Mkr (52,4) samt realiserade värdeförändringar på derivat med 58,7 Mkr (0,0). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

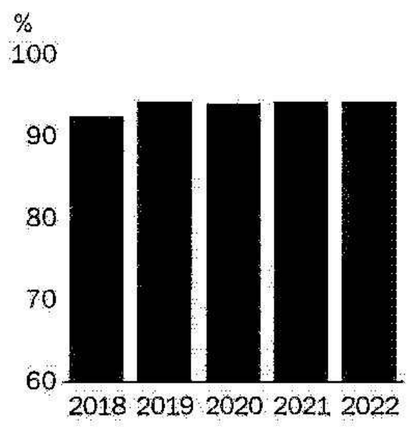
Fastighetsbeståndets utveckling



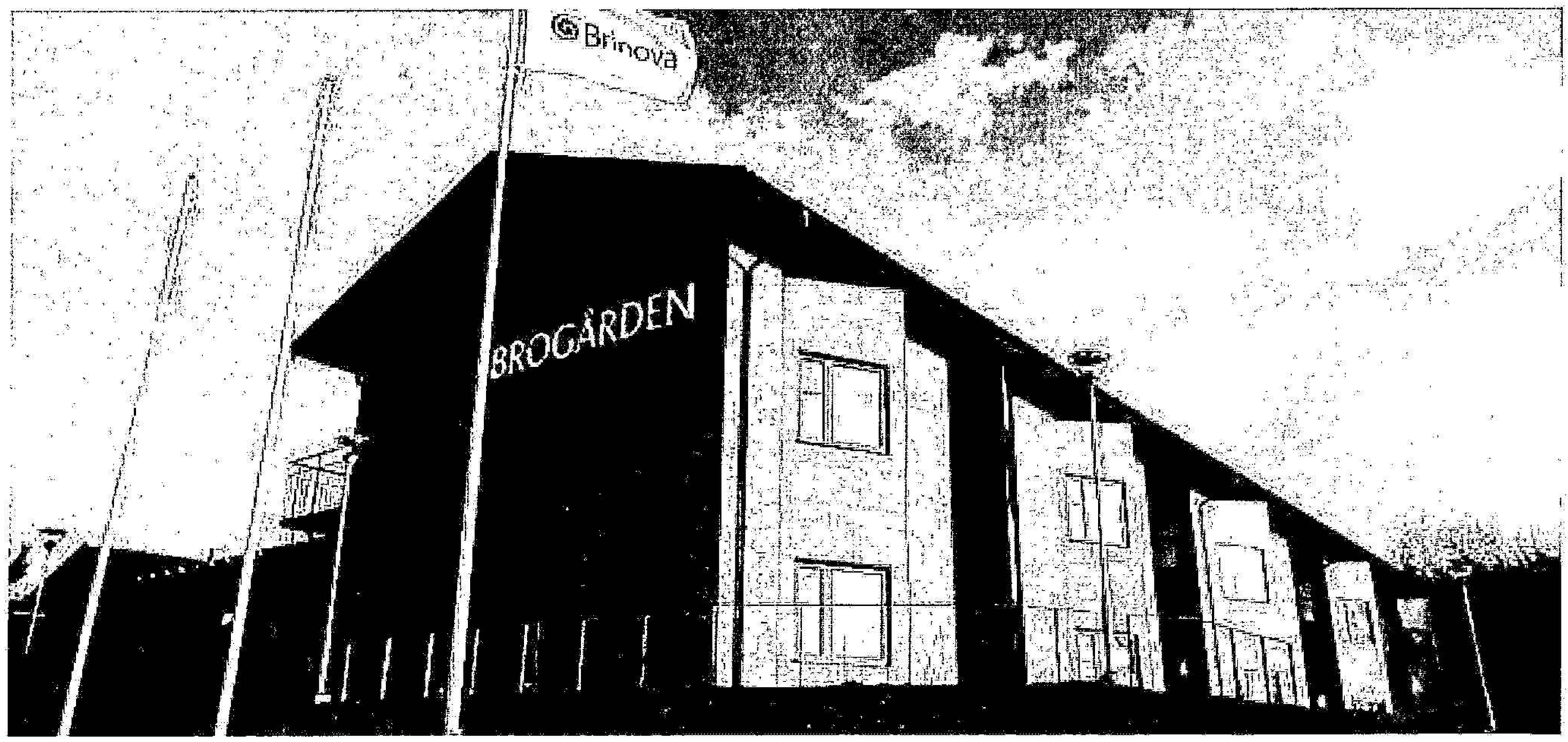
Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



ank=20230605;20230607026O7



Omsorgsboendet Brogården i Bromölla stod klart i slutet av 2022. Boendet hyrs av Bromölla kommun på 25 år.

Fastighetsbeståndets utveckling

Försäljning

Under året har inga fastighetsförsäljningar ägt rum.

Förvärv

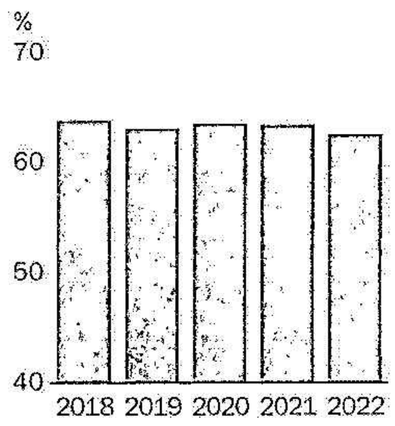
Under 2022 har Brinova förvärvat och tillträtt 10 178 kvadratmeter yta till ett samlat värde av 329,0 Mkr.

I januari förvärvades bostadsprojektet Hjärup 4:306 Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 2 000 kvm, innefatta 34 hyresbostäder och kommer att vara belägen nära allmänna kommunikationer, förskolor, skolor och annan samhällsservice. Fastigheten tillträds i samband med slutbesiktning vilket beräknas till fjärde kvartalet 2023.
I februari förvärvades ett bostadsprojekt inom fastigheten Helsingborg Lerkruset 4. Fastigheten kommer att ha en uthyrningsbar bostadsyta om cirka 900 kvm, innefatta 14 hyresbostäder och kommer att vara belägen i anslutning till stationen i Vallåkra, cirka 10 km från Helsingborgs city. Tillträde sker i samband med att byggnaden är slutbesiktigad, beräknat till andra kvartalet 2025.

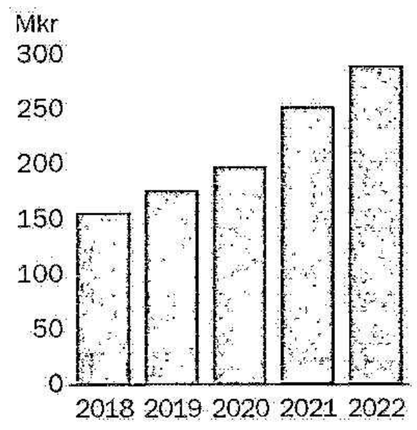
I slutet av april förvärvades och tillträddes fastigheter i Karlskrona, Sheldon 4, Vakteln 8–11 och Clerk 28. Fastigheterna består främst av hyresbostäder. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 2 500 kvm med totalt 28 hyresbostäder på bästa läge i Karlskrona på Trossö och Saltö. Fastigheterna ligger nära Brinovas befintliga enheter vilket genererar en effektiv förvaltning med goda synergieffekter.

➲ Läs mer om Brinovas förvärv på sidorna 26–27.

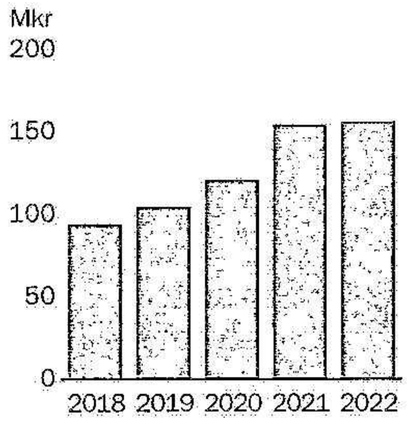
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Förändring fastighetsvärde	
	Mkr
Ingående verkligt värde	7 697,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	324,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	365,9
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	15,6
Omklassificering tomträtter från nyttjanderättstillgångar	31,2
Omförhandlade tomträttsavtal	2,2
Avslutade tomträttsavtal	-5,4
Summa	**8 431,7**

Investeringar
Under 2022 har investeringar i befintliga fastigheter och projekt skett med 365,8 Mkr jämfört med 467,0 Mkr samma period 2021, varav större delen avser nybyggnation av ett omsorgsboende i Bromölla samt nyproduktion av hyresbostäder i Kristianstad och Karlskrona.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2022 uppgick till 15,6 Mkr (307,1) på grund av effekter av nyuthyrningar, förvärv, förändrade direktavkastningskrav och färdigställda projekt. 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. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas redovisningsprinciper.

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 34–51.

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
I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader på en säljarrevers till Backahill AB om 0,1 Mkr (0,3). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

Se även not 9 för ersättning till styrelse.

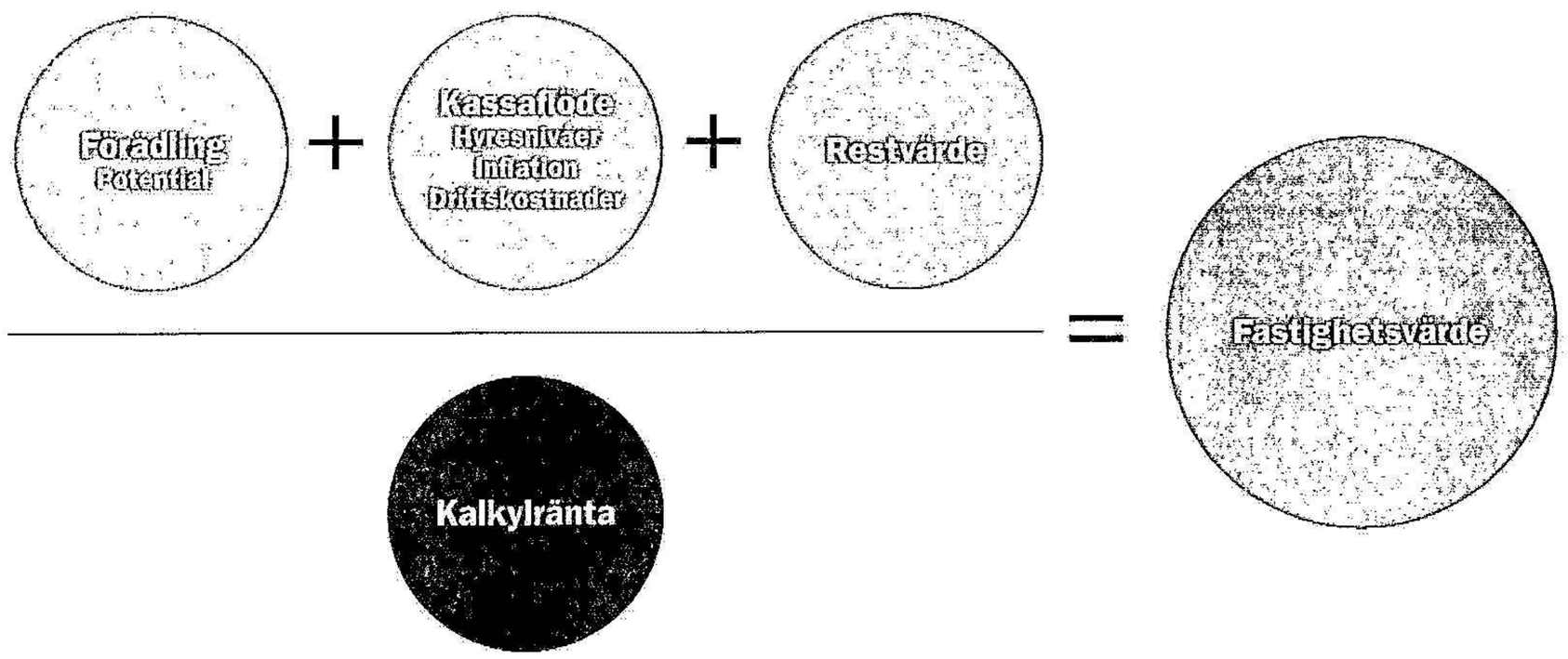
Bäcken 9, Kävlinge
Fastigheten är byggd i 2 plan och innehåller 14 lägenheter fördelat på 2–4 rok. Alla bostäder har balkong eller uteplats. Ett centralt men lugnt läge med närhet till all service och goda kommunikationer med bil, buss och tåg.



ank=20230605;20230607026

Väl underbyggd fastighetsvärdering skapar stabilitet

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



De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2022 uppgick till 15,6 Mkr (307,1), genom effekter av uthyrningar, färdigställda projekt och förändrade direktavkastningskrav på marknaden.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, Newsec Advice AB, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Beståndet gås igenom med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta, driftskostnader samt avkastningskrav.

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 13 i denna årsredovisning.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 8 431,7 Mkr (7 697,6), motsvarande cirka 24 000 kr per kvadratmeter (24 000). Under 2022 investerade Brinova 365,8 Mkr (467,0) i nyproduktion och värdehöjande renoveringar av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftnetto som följd.

Antaganden

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod: 10–25 år.

Årlig inflation: 4,0 % 2023, därefter 2,0 % årligen.

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt: Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI eller en fast uppräkning om 2–3 % per år.

Årlig hyresutveckling bostadskontrakt: 3,5% för 2023, 2,5% för 2024, därefter 2% årligen, för nyproduktion lägre de första åren.

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

Kalkylränta för nuvärdesberäkning: Varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål.

Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Brinovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Se även not 13 i denna årsredovisning.

Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostäder	4,9% – 7,3%
Samhällsfastigheter	5,2% – 8,7%
Kommersiella fastigheter	6,0% – 10,4%

Väsentliga händelser

Kv 1 Avtal om förvärv har tecknats avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 932 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske andra kvartalet 2025.

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

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

Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 750 kvadratmeter inom fastighetsområdet Sjöhem i Kristianstad.

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

Ett grönt hyresavtal på drygt 2 200 kvm har tecknats med Försäkringskassan i Karlskrona.

Den 31 januari 2022 tillträddes fastigheten Klas Klättermus 2 med 76 lägenheter och byggrätter om 9 500 kvm BTA.

Kv 2 Hyresavtal har tecknats med Eslövs kommun avseende en ny förskola på 560 kvm på fastigheten Dannemannen 33, med Malmö Stad avseende daglig verksamhet på 1 200 kvm inom fastigheten Malmö Sånekulla 16 samt har 10-åriga hyresavtal tecknats med Sparbanken Skåne och Peab gällande utökning och uppdatering av ytor samt förlängning av befintliga avtal inom fastigheterna Mats Lavesen 3 och Alkronan 3 i Kristianstad.

Inflyttning i bostadsprojektet Saxen 11 i Kristianstad med 11 lägenheter.

Avtal om förvärv av bostadsfastigheter i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 55,2 Mkr har tecknats. Tillträde skedde den 29 april 2022. Förvärvet delfinansierades via emission av 317 965 aktier av serie B.

Årsstämma genomfördes utan förändringar i styrelsesammansättningen.

Tillträde har skett till bostadsfastigheten Billesholms gård 9:467 i Bjuvs kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 2 754 kvm, innefattar 32 hyresbostäder varav 7 radhus i två huskroppar samt ett LSS-boende. Hyresvärdet uppgår till 4,9 Mkr och den förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 88 Mkr.

Refinansiering av och utökning av skuldportföljen har skett med cirka 1,5 Mdkr på löptider mellan 2–5 år.

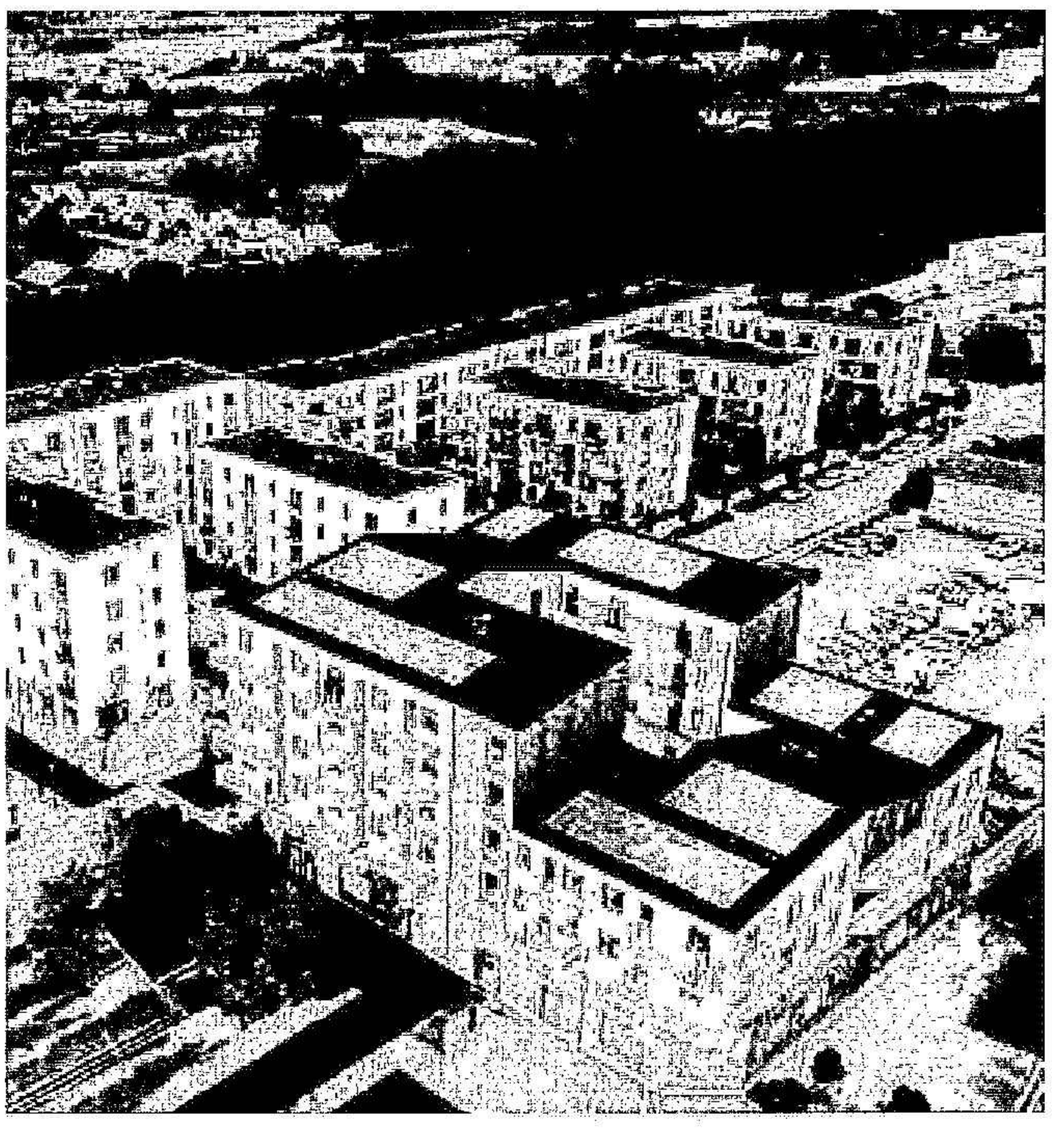
Bygglov har erhållits på fastigheten Sandryggen 1 i Lund, att konvertera kontorsytor till hyresbostäder.

Kv 3 En överenskommelse har tecknats med ytterligare kreditgivare om refinansiering av den korta skuldportföljen om cirka 1,9 Mdkr med 2-3 års kapitalbindningstid.

Brinova vann en markanvisning i Bromölla att uppföra 40 hyresbostäder i två huskroppar i central parkmiljö.

Nytt hyresavtal tecknat om 205 kvm med Nordea i fastigheten Örnen 28, Ängelholm. I och med detta är fastigheten fullt uthyrd.

Inflyttning i Banér 11 i Landskrona. Ett konverteringsprojekt av kontorsytor till bostäder.



Oxievång 7, Malmö
Uppförandet av nya bostäder precis vid Oxie station har påbörjats. Från tågstationen nås Malmö C med tåg på bara 20 minuter. I området nära lägenheterna ligger redan vårdcentral, bibliotek, barnmorskeverksamhet mm. I anslutning till redan befintliga fastigheter som ägs av Brinova, uppförs nu 34 hyresbostäder, med genomgående hög standard och en intilliggande livsmedelsbutik. Byggnaderna är energisnåla och produktionen från egna solceller täcker all fastighetsel. Inflyttningen är beräknad till i december 2024.

ank=2023 0605:20230607026O9

Kv 4

Parkeringsgaraget om 3 000 kvm i centrala Karlskrona är färdigställt och inflyttat i oktober. Garaget är blockuthyrt till SAAB på ett 10-årigt hyresavtal.

Bygglov har erhållits på fastigheten Oxievång 7 att bygga 34 lägenheter samt en livsmedelsbutik. Beslut har tagits om byggstart och projektet beräknas bli färdigställt i det fjärde kvartalet 2024.

Ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med Sparbanken Skåne gällande förlängning av befintligt hyresavtal inom fastigheten Sjöhem 11. Modernisering av lokalen har gjorts vilket har resulterat i en hyresökning.

En konvertering av lokaler till 7 hyresbostäder i Garvaren 17 är färdigställt och inflyttning har skett under det fjärde kvartalet.

I december erhölls bygglov avseende konverteringsprojekt till 23 nya hyresbostäder i konceptet trygghetsboende på fastigheten Lugnet 9 i Bromölla.

Brinova är fortsatt korat till ett av Sveriges mest jämställda börsbolag.

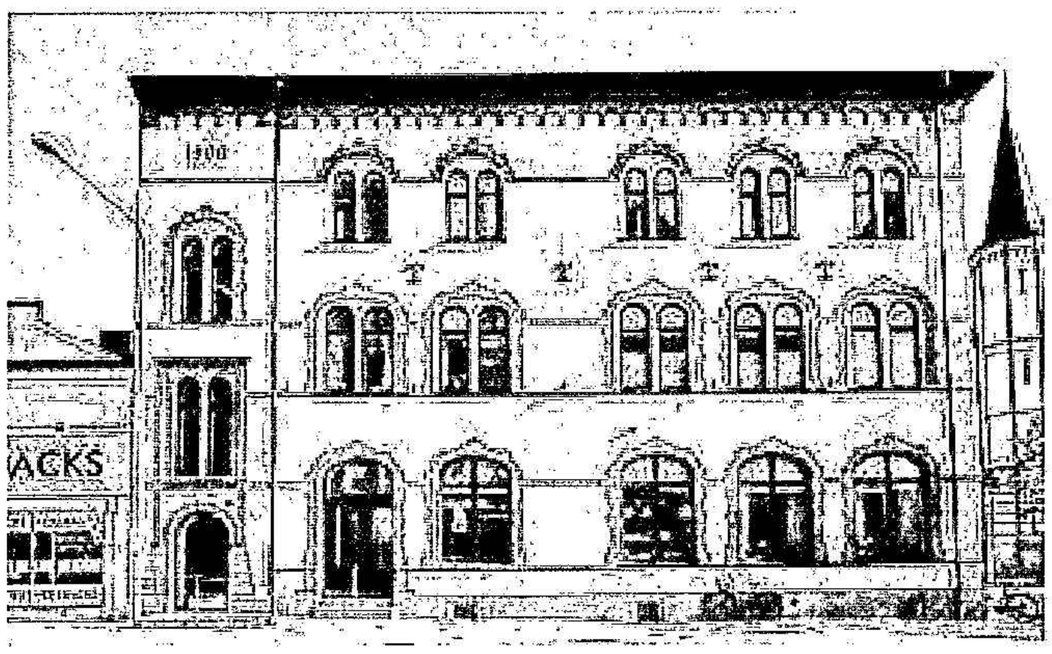
Händelser efter periodens utgång

I januari har inflyttning skett i fastigheten Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende i Bromölla med 40 lägenheter.

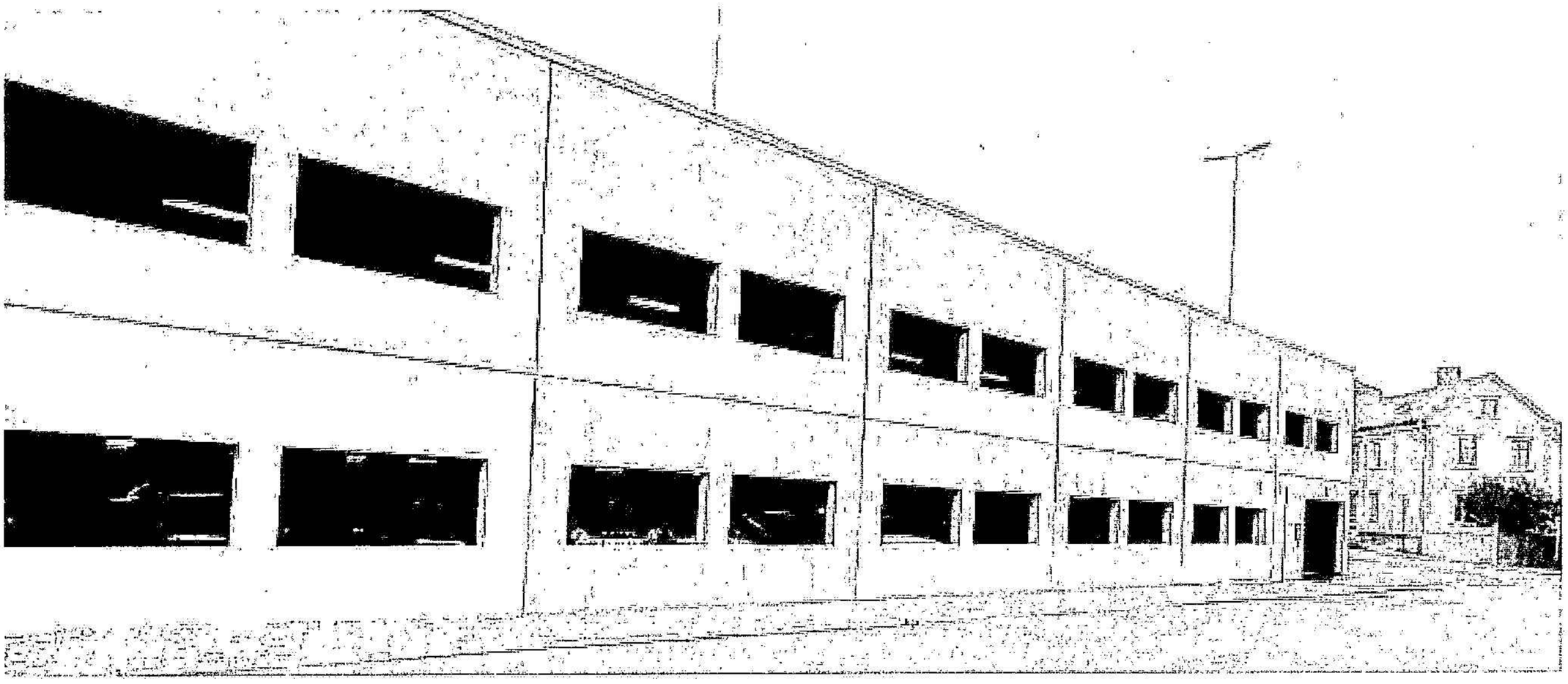
I februari har invigning och inflyttning skett i fastigheten Alkronan 3 i Kristianstad avseende uppdaterad och utökad anläggning för hyresgästen PEAB.

I februari har Brinova skrivit avtal om att förvärva fastigheten Skeppbron 2 i Karlskrona med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst. Tillträde sker 1 mars 2023.

Banér 11, Landskrona
I sekelskiftesfastigheten på Borgmästargatan 3 bor man mitt i centrala Landskrona med promenadavstånd till staden, Citadellets grönområden och havet. Här har 7 nya hyresbostäder på 1–3 r o k färdigställts under 2022, alla med hög standard.



Dockan 10, Karlskrona
En nybyggnation av ett parkeringshus med cirka 125 platser färdigställdes under fjärde kvartalet 2022 åt hyresgästen SAAB, på ett 10-årigt avtal.



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 ränteswap.

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 3 161,2 Mkr (2 859,6) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 5 125,4 Mkr (4 489,4) vilket motsvarar en soliditet om 35,6 procent (36,3). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.

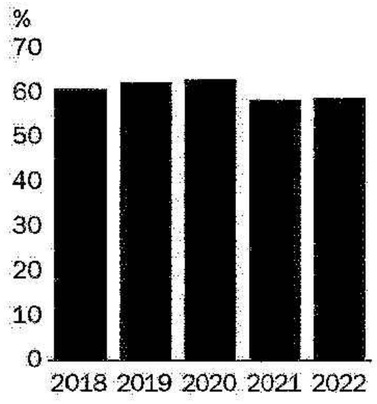
Rörelsekapital och kassaflöde
Fastighetsförvaltning binder begränsat rörelsekapital då fastighetsintäkter betalas i förskott medan merparten av kostnaderna betalas i efterskott. Detta innebär att det normalt inte finns något rörelsekapital i förvaltningen att finansiera. Förvärv kräver dock ett utökat 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 2,2 Mkr till 154,6 Mkr (152,4). Periodens kassaflöde uppgick till 103,9 Mkr (-43,7). Likvida medel vid årets slut uppgick till 173,7 Mkr (69,8).

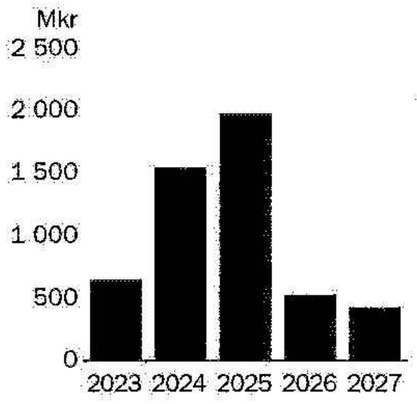
Skulder till kreditinstitut
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 5 125,4 Mkr (4 489,4) uppdelat på lån från sju svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,2 år (1,3). Av den totala skulden är 21 procent (66) 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 58,7 procent (57,4) och räntetäcknings-

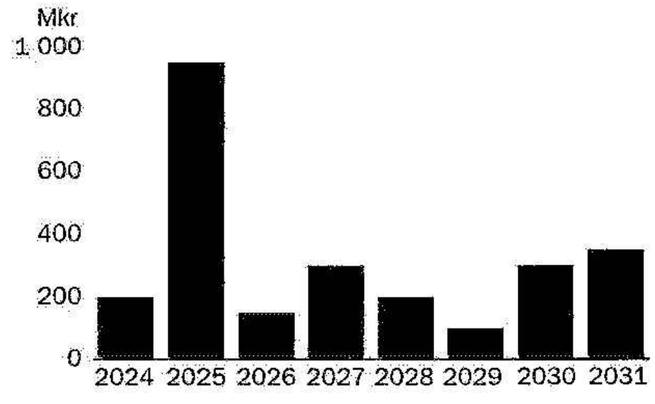
Belåningsgrad netto



Låneförfall



Swapförfall, slutår



ank=20230605:20230607026l0

graden uppgick till 2,4 ggr (3,0). 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 3,1 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på nästa sida.

Periodens värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till 218,3 Mkr (52,4) vilket innebär att marknadsvärdet uppgår till 219,4 Mkr (1,1). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Erik Dahlberg 1, Landskrona
Ett flerfamiljshus i tre våningar som består av 4 lägenheter samt 4 butiker i centrala Landskrona.



Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	875	651	224
1–2	1 765	1 539	226
2–3	1 982	1 982	0
3–4	530	530	0
4–5	423	423	0
Totalt	**5 575**	**5 125**	**450**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 570	5,7	50
1–2	205	0,4	4
2–3	950	0,3	18
3–4	150	0,8	3
4–5	300	0,9	6
5–6	200	1,3	4
6–7	100	0,8	2
7–8	300	0,0	6
8–9	350	0,4	7
Totalt	**5 125**	**3,1**	**100**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2022	2025	0,3	750,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2021	2029	0,8	100,0
2020	2030	0,0	300,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
Totalt			**2 550,0**

Brinovaaktien och ägarna

Brinova arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig avkastning på sin investering, till en balanserad risk. Med Brinovas tydliga tillväxtstrategi möjliggörs en fortsatt uppbyggnad av substansvärdet som under 2022 ökade från 32,3 till 34,1 kronor per aktie.

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

Kursutveckling och omsättning
Kursen minskade under 2022 med cirka 48 procent från 49,80 den 30 december 2021 till 25,80 den 30 december 2022. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 2 521 Mkr (4 850). Som lägst handlades aktien till 18,00 kronor den 29 september och som högst till 52,00 kronor den 3 januari. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, minskade med cirka 25 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) minskade med cirka 45. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 6 002 369 B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 8 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 2022 till 390,9 Mkr (389,6). Aktiekapitalet är fördelat på 97,7 miljoner stamaktier (97,4) varav 19,2 miljoner aktier (19,2) är av Serie A som berättigar till 10 röster och 78,5 miljoner aktier (78,2) 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 100, not 24.

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

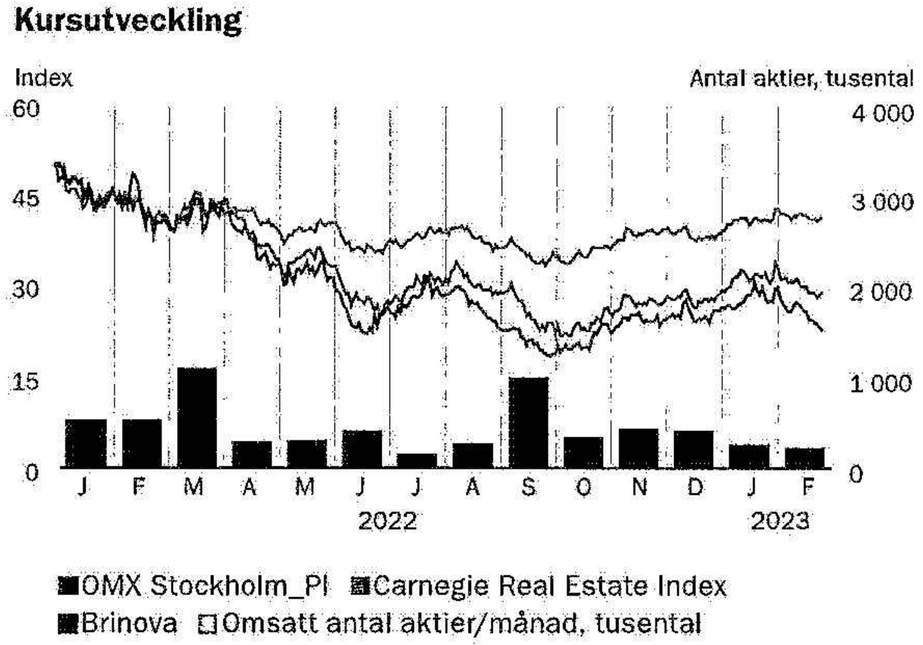
Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Brinova en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

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.

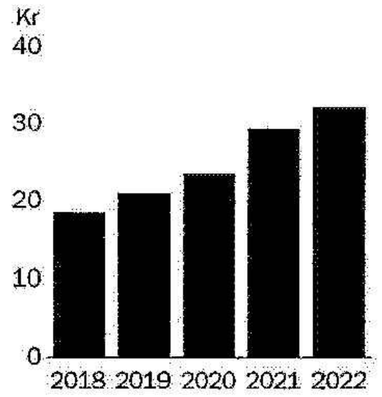
Långsiktigt substansvärde beräknas till 34,10 kr/aktie (32,30). Det motsvarar 125 procent (65) av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	3 161,2	32,4
Återläggning		
Uppskjutna skatter	385,8	3,9
Räntederivat	-219,4	-2,2
Långsiktigt substansvärde	**3 328**	**34,1**

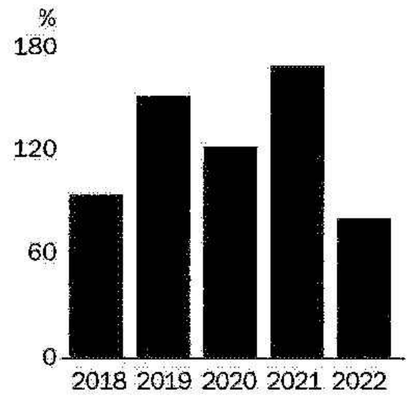
Kursutveckling



Eget kapital per aktie, kr



Börsvärde/eget kapital, %



ank=20230605;20230607026111

Utdelningspolicy och utdelning

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen och ledningen stämman att ingen utdelning ska lämnas för 2022. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets 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 2023 hade Brinova 3 354 aktieägare (3 451). Största ägare är Backahill AB med 24,0 procent (24,1) 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 (31,5) 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 9,6 procent (8,7). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 84,9 procent (85,7) av kapitalet med 94,5 procent (94,8) av rösterna och fysiska personer med 5,6 procent (5,6) av kapitalet med 2,0 procent (2,0) 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

2023-04-27	Delårsrapport januari–mars 2023
2023-05-04	Årsstämma 2023
2023-07-14	Delårsrapport januari–juni 2023
2023-10-26	Delårsrapport januari–september 2023

Ägarförhållanden per 2023-02-28

Fördelning storlek på aktieinnehavet	Antal	Andel av kapital %	Andel av röster, %
1–500	2 133	0,3	0,1
501–1 000	441	0,4	0,1
1 001–5 000	520	1,3	0,5
5 001–10 000	95	0,7	0,3
10 001–15 000	44	0,6	0,2
15 001–20 000	23	0,4	0,2
20 001–	98	96,3	98,6
Summa	**3 354**	**100,0**	**100,0**

10 största ägare, 2023-02-28

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	7 715	10,4	11,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		7 683	7,9	2,8
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 730	3,8	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		3 334	3,4	1,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 284	2,3	0,8
First Nordic Real Estate		1 949	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
Övriga aktieägare		17 323	17,7	6,5
Summa	**19 200**	**78 515**	**100,0**	**100,0**

Data per aktie

	2022	2021	2020	2019	2018
Börskurs vid årets slut, kr	25,80	49,80	28,60	31,60	17,30
Kursutveckling under året, %	-48,2	74,1	-9,5	82,7	44,8
Högst betalt under året, kr	52,00	57,20	34,90	31,60	18,00
Lägst betalt under året, kr	18,00	27,90	17,50	16,90	11,85
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,6	1,7	1,5	1,5	1,3
Resultat per aktie, kr	3,0	4,4	2,0	2,4	1,6
p/e-tal	9	11	14	13	11
Eget kapital per aktie, kr	32,4	29,36	23,50	20,85	18,48
Antal aktier vid årets slut, miljoner	97,7	97,4	84,4	72,3	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	97,6	90,7	79,1	72,3	72,3

IR-kontakt
Malin Rosén, vVD och CFO, malin.rosen@brinova.se
Per Johansson, VD, per.johansson@brinova.se



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

ank=20230605:20230607026l2

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.

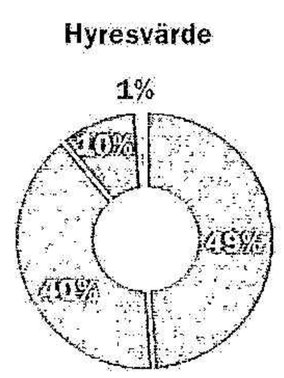
Identifierade risker
För risker, som kan uppkomma i den löpande verksamheten och av beteenden som kan påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

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 riskvärde,
- mellan riskvärde,
- högt riskvärde.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Strategiska risker			
Bolagsförvärv			
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 due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.		
Operativa risker			
Hyresintäkter och hyresnivå			
För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror. Nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. 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 lite 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.		

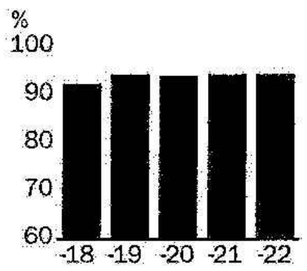
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde

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.

Uthyrningsgrad



Kundförluster

Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Av de tio största hyresgästerna utgörs åtta av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som mycket god. Kontraktsvärdet för dessa tio hyresgäster uppgår till 30 procent av det totala kontraktsvärdet. 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.

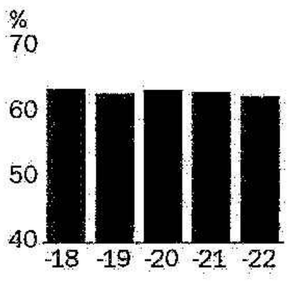
Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna	Mkr
Region Skåne	22,0
Karlskrona Kommun	21,2
Landskrona Stad	19,8
Malmö Stad	18,8
Sparbanken Skåne AB	17,5
Eslövs Kommun	14,8
Försäkringskassan	12,2
Attendo Sverige AB	8,6
Bromölla Kommun	8,2
Trafikverket	7,2
	150,3

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 har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för fastighetsunderhåll. Därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

Överskottsgrad



Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

En andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheterna att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet.

Kostnaden för fastighetsskatten i kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Detsamma gäller samhällsfastigheter i den mån de beskattas, de flesta är klassade som specialfastigheter som ej beskattas. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandling av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde



ank=20230605:20230607026:3

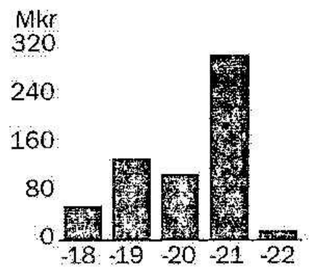
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde

Värdeförändringar fastigheter

Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering kommer att påverka Brinovas finansiella rapporter.

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt 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.

Orealiserade värdeförändringar

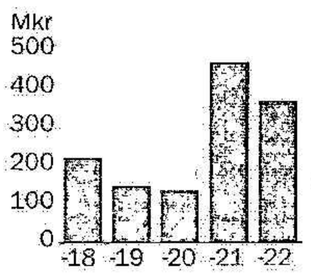


Projekt

Vid genomförande av projekt är riskerna främst relaterade till tidsplan och kostnadsnivå. Men även att marknadens behov förändras innan fastigheten är klar att tas i bruk.

Brinova har en god kompetens för 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. De flesta projekt görs med totalentreprenad som minskar risken för kostnadsökningar. Projektstart villkoras för alla projekt utom bostadsprojekt av att hyreskontrakt påtecknats. En noggrann uppföljning görs vid projektets avslutande.

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.

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 personförändringar. Årliga personalundersökningar genomförs för att tidigt fånga upp signaler som kräver åtgärder.

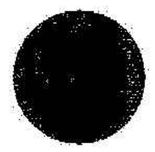
Per Johansson:
VD sedan 2016. Han har över 25 års erfarenhet av fastigheter. Han har varit regionchef för Klövern AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB.

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.

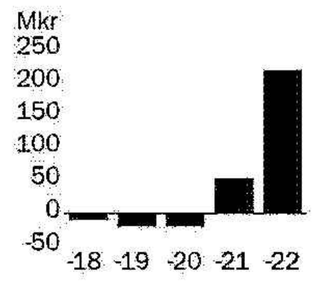
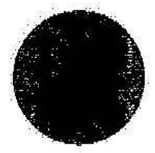
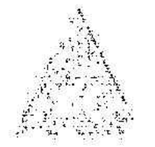
Kompetensbrist

Ett bolag med liten organisation har ett beroende av nyckelpersoner.

En kontinuerlig dialog förs med medarbetarna och marknadsmässiga villkor för ersättningar erläggs, vilket bidrar till en låg personalomsättning. Även företagsgemensamma utbildningar är grund för att uppnå en låg personalomsättning samt kunna rekrytera bra kompetens.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
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. Regler finns även angivna i koden för Svensk bolagsstyrning som bolaget följer. Reglerna samt transaktionerna kring närståendetransaktioner/inköp är tydliga och kräver styrelsens godkännande.	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, 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 policyer och instruktioner som uppdateras årligen om hur alla processer ska genomföras. 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.	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2022, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.	
Effekter av oförutsedda omvärldsfaktorer Exempel på sådan faktor som påverkar hela samhället inklusive Brinova är en pandemi eller krig/konflikt i närområdet.	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.	Exempel på aktiviteter: - täta avstämningar med lokalkontoren - uppföljning av betalningsförmåga hos våra kunder - tät dialog med våra kunder	
Oförutsedda händelser Ibland uppstår händelser såsom brand eller olyckor i fastigheterna eller på arbetsplatserna.	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.		

Finansiella risker

Finansiella instrument För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat. 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.	**Värdeförändringar derivat** 	
Ränterisk Räntekostnaden utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat, direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.	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.	**Ränteförfall inkl. räntederivat** **År** / **Belopp, Mkr** / **Ränta, %** / **Andel, %** <1 / 2 570 / 5,7 / 50 1–2 / 205 / 0,4 / 4 2–3 / 950 / 0,3 / 18 3–4 / 150 / 0,8 / 3 4–5 / 300 / 0,9 / 6 5–6 / 200 / 1,3 / 4 6–7 / 100 / 0,8 / 2 7–8 / 300 / 0,0 / 6 8–9 / 350 / 0,4 / 7 **Totalt** / **5 125** / **3,1** / **100**	

ank=20230605-20230607026l4

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde

Refinansieringsrisk

Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

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 och förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

Kapitalbindning

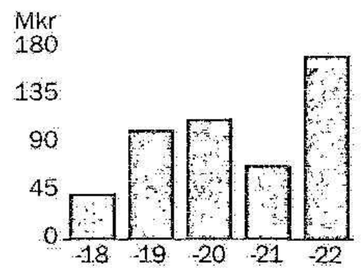
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	875	651	224
1–2	1 765	1 539	226
2–3	1 982	1 982	0
3–4	530	530	0
4–5	423	423	0
Totalt	**5 575**	**5 125**	**450**

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. Brinova har per balansdagen likvida medel om 173,7 Mkr samt en noggrann likviditetsplanering med täta avstämningar. Bolaget har löpande kontakter med finansinstitut för att säkerställa tillgångar på likvida medel.

Likvida medel vid periodens slut



Legala risker

Miljöförhållanden

Den som bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening är även ansvarig för efterbehandlingen, enligt Miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna.

Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker. Även befintliga fastigheter analyseras och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner.

Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015–2022, 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.
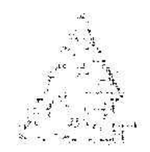
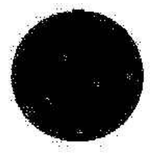
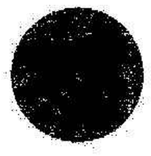
Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2022, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.

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 proaktivt upptäcka och åtgärda eventuella brister som kan skapa skada. Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor enligt framtagna checklistor.

Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2022, har bolaget under 2018 haft en skada på en fastighet i form av brand. Den ekonomiska skadan täcktes fullt ut av Brinovas försäkringslösning.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Fastigheter som förvaltnings- och handelsobjekt			
När transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Beskattningen av utdelningar, vinst vid försäljning av andelar och förutsättningar för koncernbidrag påverkas.	Brinova kartlägger regelbundet skattesituationen i sin legala struktur och vidtar åtgärder för att behålla klassificeringen av de fastighetsägande bolagen som kapitaltillgångar.		
Skatter			
Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.		
Underskottsavdrag			
Förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.	Uppskjuten skatt till följd av underskottsavdrag uppgår till 13,8 Mkr (10,1).	
Lagen om offentlig upphandling, 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.		
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.		
GDPR			
Om bolaget bryter mot regelverket kan det medföra väsentliga böter.	Tydliga policyer finns framtagna, samtlig personal är utbildad i frågan och rutiner finns för att säkerställa det löpande arbetet.		

Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+4,8/-4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+5,0/-5,0
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+10,1/+4,4
Fastighetskostnader	+/-1	+1,8/-1,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+421,6/-421,6

ank=20230605;20230607026l5

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 2022. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 361 719 572
Balanserat resultat	1 118 884 419
Årets resultat	289 631 720
	2 770 235 711
disponeras så att	
i ny räkning överförs	2 770 235 711
	2 770 235 711



Piggvaren 4, Eslöv
Med endast tio minuters promenad från centrala Eslöv ligger detta barnvänliga område som består av 20 stycken 3-våningshus med sammanlagt 360 hyresbostäder fördelade på 1 till 4 rok.

Finansiell information



Rosmarinen 34, Helsingborg

I Helsingborgs attraktiva stadsdel Mariastaden äger Brinova 6 stycken nyproducerade huskroppar med sammanlagt 77 hyresbostäder som är fördelade på 2–4 rum och kök. Storlekarna varierar mellan 55,3 kvm–90,3 kvm. I anslutning till fastigheterna finns ett underjordiskt parkeringsgarage. Fastigheterna har närhet till stadsbuss och tågstation samt skola, skatepark, stor mataffär, gym, restauranger, konditori och biltvätt.

Innehållsförteckning

ank=20230605:20230607026l6

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultat 74
Koncernens rapport över finansiell ställning 75
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 76
Koncernens kassaflödesanalys 76
Resultaträkning för moderföretaget 77
Rapport över totalresultat för moderföretaget 77
Moderföretagets balansräkning 77
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital 78
Moderföretagets kassaflödesanalys 78

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 79–84
Not 2. Finansiell riskhantering 84–87
Not 3. Information om rörelsesegment 88
Not 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/
Övriga intäkter 88
Not 5. Leasingavtal – leasegivare 89
Not 6. Fastighetskostnader och central administration 89
Not 7. Arvode till revisorer 89
Not 8. Leasing 90
Not 9. Anställda och personalkostnader 91
Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag 92
Not 11. *Finansiella intäkter och kostnader redovisade*
i totalresultatet 92
Not 12. Skatt på årets resultat 93
Not 13. Förvaltningsfastigheter 94–95
Not 14. Inventarier 96
Not 15. Nyttjanderättstillgångar 96
Not 16. Andelar i koncernföretag 96
Not 17. Specifikation av andelar i koncernföretag 97–98
Not 18. Andra långfristiga fordringar 99
Not 19. Fordringar hos/skulder till koncernföretag 99
Not 20. Kundfordringar 99
Not 21. Övriga fordringar 99
Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 100
Not 23. Likvida medel 100
Not 24. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 100
Not 25. Upplåning och räntederivat 101
Not 26. Andra långfristiga skulder 102
Not 27. Övriga skulder 102
Not 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 102
Not 29. Ställda säkerheter 102
Not 30. Eventualförpliktelser 102
Not 31. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys 103
Not 32. Upplysning om transaktioner med närstående 103
Not 33. Händelser efter balansdagen 103
Not 34. Förslag till resultatdisposition 103

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat			
Mkr	**Not 1, 2, 3, 30, 31**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	4, 5	443,9	381,5
Serviceintäkter	4, 5	19,9	17,5
Övriga intäkter	4	1,8	1,2
Fastighetskostnader	6	-175,3	-147,1
Driftsöverskott		**290,3**	**253,1**
Central administration	6, 7, 8, 9	-26,8	-22,0
Finansiella intäkter	11	1,0	0,1
Finansiella kostnader	8, 11	-108,0	-77,3
Förvaltningsresultat		**156,5**	**153,9**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-2,5	1,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	15,6	307,1
Realiserade värdeförändringar derivat	25	58,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar derivat	25	159,6	52,4
Resultat före skatt		**387,9**	**514,5**
Aktuell skatt	12	-0,1	-0,6
Uppskjuten skatt	12	-98,1	-114,1
Årets resultat		**289,7**	**399,8**
Årets övriga totalresultat		0,0	0,0
Årets totalresultat		**289,7**	**399,8**
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		289,7	399,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	24	3,0	4,4
Utdelning per aktie, kr		0,00 [1)]	0,00

1) Styrelsens förslag till utdelning 2022.

ank=20230605;20230607026l7

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 431,7	7 697,6
Inventarier	14	1,5	1,3
Nyttjanderättstillgångar	15	5,6	34,2
Uppskjuten skattefordran	12	13,8	10,1
Derivatinstrument	25	219,4	1,1
Andra långfristiga fordringar	18	1,0	1,4
Summa anläggningstillgångar		**8 673,0**	**7 745,7**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	2,0	1,5
Övriga fordringar	21	23,1	46,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	17,2	12,1
Likvida medel	2, 23	173,7	69,8
Summa omsättningstillgångar		**216,0**	**129,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 889,0**	**7 875,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		390,9	389,6
Övrigt tillskjutet kapital		1 361,7	1 351,1
Balanserat resultat		1 118,9	719,1
Årets resultat		289,7	399,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**3 161,2**	**2 859,6**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	399,6	297,9
Långfristiga skulder till kreditinstitut	25, 29, 30	4 052,8	1 511,0
Leasingskulder	8	30,5	32,3
Andra långfristiga skulder	26	0,0	4,6
Summa långfristiga skulder		**4 482,9**	**1 845,8**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	25, 29, 30	1 072,6	2 978,4
Leverantörsskulder		55,2	44,2
Aktuella skatteskulder		1,3	6,0
Leasingskulder	8	3,0	1,8
Övriga skulder	27	7,3	43,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	105,5	96,2
Summa kortfristiga skulder		**1 244,9**	**3 169,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 889,0**	**7 875,1**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	**337,5**	**922,5**	**719,1**	**–**	**1 979,1**
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	399,8	–	399,8
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	52,1	432,9	–	–	485,0
Emissionskostnader	–	-5,5	–	–	-5,5
Skatt på emissionskostnader	–	1,2	–	–	1,2
Utgående balans 2021-12-31	**389,6**	**1 351,1**	**1 118,9**	**–**	**2 859,6**
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	289,7	–	289,7
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	1,3	10,7	–	–	12,0
Emissionskostnader	–	-0,1	–	–	-0,1
Skatt på emissionskostnader	–	0,0	–	–	0,0
Utgående balans 2022-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**1 408,6**	**–**	**3 161,2**

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 31	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		387,9	514,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realiserade värdeförändringar		-58,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar		-175,2	-359,5
Resultat försäljning anläggningstillgångar		2,5	-2,7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,5	0,7
Avskrivning nyttjanderättstillgång		2,5	1,8
Betald skatt		-4,9	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**154,6**	**152,4**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		10,5	-16,7
Förändring av rörelseskulder		3,0	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**168,1**	**147,3**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-138,2	-534,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-2,5	75,0
Investering i förvaltningsfastigheter		-365,8	-467,0
Förvärv av inventarier		-0,7	-0,8
Förändring finansiella tillgångar		8,9	3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-498,3**	**-923,7**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		11,9	479,5
Upptagna lån		2 485,0	1 221,7
Amortering leasingskuld		-2,5	-1,8
Amortering av lån		-2 060,3	-966,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**434,1**	**732,7**
Årets kassaflöde		**103,9**	**-43,7**
Likvida medel vid årets början		69,8	113,5
Likvida medel vid årets slut		**173,7**	**69,8**

ank=20230605:20230607026618

Resultaträkning för moderföretaget

Mkr	Not 1, 2, 31, 32	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,5	65,2	52,0
Summa rörelsens intäkter		**65,2**	**52,0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	-31,7	-24,0
Personalkostnader	6, 9	-48,3	-40,0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 14	-13,2	-13,3
Summa rörelsens kostnader		**-93,2**	**-77,3**
Rörelseresultat		**-28,0**	**-25,3**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern-företag	10	8,4	14,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	70,4	56,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-38,9	-51,1
Resultat efter finansiella poster		**11,9**	**-5,5**
Realiserade värdeförändringar derivat	25	58,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar derivat	25	12,9	37,4
Erhållna och lämnade koncernbidrag		10,6	32,2
Resultat före skatt		**94,1**	**64,1**
Aktuell skatt	12	0,0	-0,6
Uppskjuten skatt	12	0,4	-8,6
Årets resultat		**94,5**	**54,9**

Rapport över totalresultat för moderföretaget		
Årets övriga totalresultat	0,0	0,0
Årets totalresultat	**94,5**	**54,9**

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	115,2	127,4
Inventarier	14	1,5	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar		**116,7**	**128,7**
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i koncernföretag	16,17	859,0	831,4
Uppskjuten skattefordran	12	12,2	11,4
Fordringar koncernföretag	19	382,7	382,7
Derivatinstrument	25	54,8	0,0
Andra långfristiga fordringar	18	0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 308,7**	**1 225,5**
Summa anläggningstillgångar		**1 425,4**	**1 354,2**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	19	1 910,1	2 964,2
Övriga fordringar	21	0,5	9,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7,7	2,6
Kassa och bank	23	161,4	46,2
Summa omsättningstillgångar		**2 079,8**	**3 022,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 505,2**	**4 377,0**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		390,9	389,6
Summa bundet eget kapital		**390,9**	**389,6**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 361,7	1 351,1
Balanserat resultat		265,4	210,5
Årets totalresultat		94,5	54,9
Summa fritt eget kapital		**1 721,6**	**1 616,5**
Summa eget kapital		**2 112,5**	**2 006,1**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	25,29,30	123,3	481,5
Derivatinstrument	25	0,0	16,8
Uppskjuten skatteskuld	12	2,1	1,7
Summa långfristiga skulder		**125,4**	**500,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,29,30	370,1	1 252,0
Leverantörsskulder		4,6	2,8
Aktuella skatteskulder	12	0,2	0,8
Skulder till koncernföretag	19	875,8	598,8
Övriga skulder	27	3,1	2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	13,5	14,5
Summa kortfristiga skulder		**1 267,3**	**1 870,9**
Summa skulder		**1 392,7**	**2 370,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 505,2**	**4 377,0**

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	**337,5**	**922,5**	**210,5**	**1 470,5**
Årets resultat	–	–	54,9	54,9
Transaktioner med ägare:				
Nyemission	52,1	432,9	–	485,0
Emissionskostnader	–	-5,5	–	-5,5
Skatt på emissionskostnader	–	1,2	–	1,2
Utgående balans 2021-12-31	**389,6**	**1 351,1**	**265,4**	**2 006,1**
Årets resultat	–	–	94,5	94,5
Transaktioner med ägare:				
Nyemission	1,3	10,7	–	12,0
Emissionskostnader	–	-0,1	–	-0,1
Skatt på emissionskostnader	–	0,0	–	0,0
Utgående balans 2022-12-31	**390,9**	**1 361,7**	**359,9**	**2 112,5**

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 31	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		94,1	64,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realiserade värdeförändringar		-58,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar		-12,9	-37,4
Avskrivningar och nedskrivningar		13,2	24,3
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		2,5	-2,2
Betald skatt		-0,7	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**37,5**	**48,8**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 003,4	-597,4
Förändring av rörelseskulder		323,4	168,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 364,3**	**-380,5**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,2	-1,9
Försäljning av finansiella tillgångar		-2,5	13,8
Lämnade aktieägartillskott		-27,7	-42,4
Lämnade koncernbidrag		-72,0	-17,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-103,4**	**-48,3**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		11,9	479,5
Upptagna lån		223,6	188,4
Amortering av lån		-1 463,8	-327,3
Erhållna koncernbidrag		82,6	67,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 145,7**	**407,8**
Årets kassaflöde		**115,2**	**-21,0**
Likvida medel vid årets början		46,2	67,2
Likvida medel vid årets slut		**161,4**	**46,2**

ank=20230605;20230607026l9

Noter

NOT 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Allmän information
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. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen den 24 mars 2023 och föreläggs årsstämman den 4 maj 2023.

Överensstämmelse med lag och normgivning
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer), vilket innebär samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan moderföretagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av Årsredovisningslagen samt i vissa fall av skatteskäl.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Angivna redovisningsprinciper för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, utom i de fall där det särskilt anges

Dotterföretag och intresseföretag
Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderföretaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas direkt som en ökning av fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren.

Obeskattade reserver och uppskjuten skatt
I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 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 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 enligt IFRS 16 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 dock i enlighet med IFRS 16, 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.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
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. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som är redovisade till verkligt värde.

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna samt gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter, beskrivs i not 13 Förvaltningsfastigheter till den post som skulle kunna bli föremål för justering.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisnings-

principer har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag och intresseföretag.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen
De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2022.

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 2023 eller senare.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)
Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna. Ovan bedöms påverka koncernens finansiella rapporter genom att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna kommer att reduceras.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av covenanter. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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, det vill säga den enhet inom Brinova som fattar strategiska beslut.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

En tillgång klassificeras som en omsättningstillgång när den förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, innehas primärt för handelsändamål eller utgörs av likvida medel (såvida inte tillgången omfattas av restriktioner vad gäller att bytas eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden). Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar. En skuld klassificeras som kortfristig när den innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller när koncernen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Konsolideringsprinciper
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Brinova. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen, utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget skall redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

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 förvärvstidpunkten. En sådan transaktion ger inte upphov till goodwill. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt avseende förvärvade fastigheter. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2022 och 2021 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Avyttring av ett bestämmande inflytande respektive betydande inflytande
När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande eller betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade verksamheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificerats till resultatet.

ank=20230605-20230607026

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen. Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Rörelsens intäkter
Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten.

Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Hyresintäkter
Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal enligt IFRS 16 Leasingavtal. 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.

Intäkter från avtal med kunder
Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15.

Serviceintäkter
Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturering och intäkten redovisas på samma sätt som hyresintäkter. 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
Central administration
Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, marknad, IT och IR, revision samt finansiella rapporter.

Moderbolagets kostnader för operationella leasingavtal
Moderbolagets kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

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. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

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 (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Skatt
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. För poster som går mot övrigt totalresultat redovisas även skatteeffekten mot övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Finansiella Instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, finansiella anläggningstillgångar samt övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, benämnd kundfordring i årsredovisningen, 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.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt uppfylls. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras 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. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. 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 eller egetkapital-instrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande tolv månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande tolv månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående 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.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. 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.

ank=20230605-20230607026211

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

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 en fastighet 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. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år finns närmare beskrivna i not 13. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal alla sina fastigheter externt. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt 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.

Tillkommande utgifter
Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Aktivering av låneutgifter
Aktivering av låneutgifter sker i enlighet med IAS 23. Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag 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). En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Eget kapital
Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas netto efter skatt i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Det finns för räkenskapsåret 2022 och 2021 inga instrument som medför utspädningseffekter.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro samt sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

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. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Brinova har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtagandeen avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2022 och 2021 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtagandeen enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Brinova före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Brinova redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. Förmåner som förfaller mer än tolv månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera

åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

Eventualförpliktelse
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Koncernen som leasetagare
Leasingavtal
Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. 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.

Tomträtter
Tomträttsavtalen betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 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 i enlighet med IAS 40 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. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att Brinova inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden.

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 säkra 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 definieras som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 Tkr 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 5. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Rörelsens intäkter ovan.

NOT 2. Finansiell riskhantering

Finanspolicy
Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinova 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 2022 har koncernen en likviditet om 173,7 Mkr (69,8) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (50,0). Vidare har vi ej utnyttjade ramavtal uppgående till 400,0 Mkr (436,0). 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 dvs med en genomsnittlig

ank=20230605:20230607026622

kapitalbindningstid uppgående till 2-10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,2 år (1,3).

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	650,8	13
1–2	1 539,2	30
2–3	1 982,4	39
3–4	529,7	10
4–5	423,3	8
Totalt	**5 125,4**	**100**

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av ett antal finansiella nyckeltal, som till exempel belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Villkoren till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Brinovas mål för finansförvaltningen enligt finanspolicyn. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 35,6 procent (36,3) och nettobelåningsgraden 58,7 procent (57,4) vilket ger en stabil plattform för framtida expansion. Brinova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor 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 10,1 Mkr (9,6) respektive minskning med 4,4 Mkr (1,5). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 2,4 gånger (3,0).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswapar 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 2022.

Ränteförfall

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
<1	2 569,9	5,7	50
1–2	205,5	0,4	4
2–3	950,0	0,3	18
3–4	150,0	0,8	3
4–5	300,0	0,9	6
5–6	200,0	1,3	4
6–7	100,0	0,8	2
7–8	300,0	0,0	6
8–9	350,0	0,4	7
Totalt	**5 125,4**	**3,1**	**100**

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 2 550 Mkr (2 100) fördelat på 17 (16) ränteswappar. Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till 219,4 Mkr (1,1) vilket har inneburit en värdeförändring på 218,3 Mkr (52,4) under året.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 22-12-31, Mkr	Värde 21-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	4,9	-1,0
2019	2024	-0,1	100,0	5,6	1,3
2019	2025	0,6	100,0	6,1	-0,2
2019	2025	0,0	100,0	8,5	2,1
2022	2025	0,3	750,0	54,8	-
2016	2026	1,1	100,0	7,9	-2,0
2019	2026	0,0	50,0	5,6	1,4
2018	2027	1,3	100,0	8,8	-3,1
2019	2027	0,8	100,0	9,7	-0,4
2021	2027	0,7	100,0	11,7	0,6
2018	2028	1,2	200,0	18,9	-5,3
2018	2028	-	-	-	-3,3
2019	2029	-	-	-	-1,5
2021	2029	0,8	100,0	14,8	0,9
2020	2030	0,0	300,0	22,9	5,4
2021	2031	0,2	200,0	19,3	3,4
2021	2031	0,5	150,0	19,9	2,8
Totalt			**2 550,0**	**219,4**	**1,1**

Framtida likviditetsflöden

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

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

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2022-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023	650,8	178,2	-47,4	781,6
2024	1 539,2	54,3	-47,4	1 546,1
2025	1 982,4	32,4	-43,5	1 971,3
>2026	953,0	11,8	-82,1	882,7
	5 125,4	**276,7**	**-220,4**	**5 181,7**

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2021-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2022	2 975,4	53,4	11,6	3 040,4
2023	848,3	21,4	11,6	881,3
2024	544,8	6,7	11,6	563,1
>2025	120,9	2,4	43,0	166,3
	4 489,4	**83,9**	**77,8**	**4 651,1**

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 38 procent (39).

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 20 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. 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. 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 framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Bruttoexponering kreditrisk 31 december 2022, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	**Kundfordringar**	**Stadie 1**	**Stadie 2**	**Stadie 3**	**Totalt**
Utan kreditriskbetyg	3,2	24,0	0,0	0,0	**27,2**
AA-	0,0	173,7	0,0	0,0	**173,7**
	3,2	**197,7**	**0,0**	**0,0**	**200,9**

Bruttoexponering kreditrisk 31 december 2021, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	**Kundfordringar**	**Stadie 1**	**Stadie 2**	**Stadie 3**	**Totalt**
Utan kreditriskbetyg	2,4	45,6	0,0	0,0	48,0
AA-	0,0	69,8	0,0	0,0	69,8
	2,4	**115,4**	**0,0**	**0,0**	**117,8**

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 2022 och 2021 var som följer:

Koncernen

Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Total upplåning	5 125,4	4 489,4
Avgår likvida medel	-173,7	-69,8
Nettoskuld	**4 951,7**	**4 419,6**
Totalt eget kapital	**3 161,2**	**2 859,6**
Summa totalt kapital	**8 112,9**	**7 279,2**
Skuldsättningsgrad	**61 %**	**61%**

Brinovas långsiktiga mål avseende belåningsgraden för fastigheterna uppgår till maximalt 60 procent.

Koncernen

%	**Mål**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Belåningsgrad netto	Max 60	58,7	57,4

ank=20230605-20230607026633

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 2022-12-31

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	–	1,5	1,5	1,5
Kundfordringar	–	2,0	2,0	2,0
Övriga fordringar	–	18,6	18,6	18,6
Derivatinstrument	219,4	0,0	219,4	219,4
Upplupna intäkter	–	5,1	5,1	5,1
Likvida medel	–	173,7	173,7	173,7
Summa tillgångar	**219,4**	**200,9**	**420,3**	**420,3**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	4 052,8	4 052,8	4 052,8
Långfristiga skulder	–	0,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	1 072,6	1 072,6	1 072,6
Leverantörsskulder	–	55,2	55,2	55,2
Övriga skulder	–	8,6	8,6	8,6
Upplupna kostnader	–	28,8	28,8	28,8
Summa skulder	**0,0**	**5 218,0**	**5 218,0**	**5 218,0**

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

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	–	1,3	1,3	1,3
Kundfordringar	–	1,5	1,5	1,5
Övriga fordringar	–	42,5	42,5	42,5
Derivatinstrument	1,1	0,0	1,1	1,1
Upplupna intäkter	–	2,7	2,7	2,7
Likvida medel	–	69,8	69,8	69,8
Summa tillgångar	**1,1**	**117,8**	**118,9**	**118,9**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	–	1 511,0	1 511,0	1 511,0
Långfristiga skulder	–	4,6	4,6	4,6
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	2 978,4	2 978,4	2 978,4
Leverantörsskulder	–	44,2	44,2	44,2
Övriga skulder	–	49,1	49,1	49,1
Upplupna kostnader	–	28,8	28,8	28,8
Summa skulder	**0,0**	**4 616,1**	**4 616,1**	**4 616,1**

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder mm 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
Följande mål är fastslagna av styrelsen;

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj överstigande 10 Mdkr före årsskiftet 2024
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska vara som lägst 30 procent
- Belåningsgrad understigande 60 procent

För härledning av nyckeltal se sidan 121.

NOT 3. 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.

Resultaträkning	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	314,5	274,4	129,4	107,1	–	–	443,9	381,5
Serviceintäkter	11,3	10,4	8,6	7,1	–	–	19,9	17,5
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	1,3	1,8	1,3
Fastighetskostnader	-122,0	-106,9	-53,3	-40,2	–	–	-175,3	-147,1
Driftsöverskott	**203,8**	**177,9**	**84,7**	**74,0**	**1,8**	**1,3**	**290,3**	**253,2**
Central administration	–	–	–	–	-26,8	-22,1	-26,8	-22,1
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,1
Finansiella kostnader	-76,9	-45,9	-34,5	-19,5	3,4	-11,9	-108,0	-77,3
Förvaltningsresultat	**126,9**	**132,1**	**50,2**	**54,5**	**-20,6**	**-32,7**	**156,5**	**153,9**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,5	-2,5	0,6	–	–	-2,5	1,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-63,4	229,3	79,0	77,8	–	–	15,6	307,1
Realiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	58,7	0,0	58,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	159,6	52,4	159,6	52,4
Resultat före skatt	**63,5**	**361,9**	**126,7**	**132,9**	**197,7**	**19,7**	**387,9**	**514,5**
Skatt	–	–	–	–	-98,2	-114,7	-98,2	-114,7
Årets resultat							**289,7**	**399,8**
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Fastighetsvärde	5 832,3	5 510,2	2 599,4	2 187,4	–	–	8 431,7	7 697,6
Årets fastighetsförvärv	269,0	780,7	55,7	248,1	–	–	324,7	1 028,8
Årets fastighetsförsäljningar	0,0	-136,9	0,0	-16,5	–	–	0,0	-153,4
Investeringar i befintliga fastigheter	91,1	84,6	274,7	382,4	–	–	365,8	467,0

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.

NOT 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter bostäder	167,5	134,6	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	1,5	1,0	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	268,7	240,0	12,8	12,5
Serviceintäkter lokaler	18,4	16,5	1,4	1,0
Hyresintäkter parkering	7,7	6,9	0,0	0,0
	463,8	**399,0**	**14,2**	**13,5**

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultatuppgår till 19,9 (17,5).

Av koncernens totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 6,9 Mkr (8,1) och då avses grundhyra.

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Region Väst	325,8	284,8	0,0	0,0
Region Öst	138,0	114,2	14,2	13,5
	463,8	**399,0**	**14,2**	**13,5**

Nettoomsättning och övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Hyres- och serviceintäkter	463,8	399,0	14,2	13,5
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	50,2	38,3
Övriga intäkter	1,8	1,2	0,8	0,2
	465,6	**400,2**	**65,2**	**52,0**

ank=20230605:20230607026?4

NOT 5. 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.

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	330,0	297,3	13,9	12,8
Senare än 1 år men inom 5 år	844,5	724,1	54,9	50,9
Senare än 5 år	929,5	903,1	226,2	221,6
Summa	**2 104,0**	**1 924,5**	**295,0**	**285,3**

NOT 6. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Driftskostnader	55,3	47,8	0,8	0,7
Reparationer och underhåll	23,7	20,2	0,2	0,4
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	35,3	33,0	3,8	3,2
Fastighetsskatt	12,4	9,8	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	6,6	6,2	0,4	0,5
Fastighetsadministration	42,0	30,1	1,0	0,7
Summa fastighetskostnader	**175,3**	**147,1**	**6,2**	**5,5**

Central administration				
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Personalkostnader	49,9	41,4	48,3	40,0
Köpta tjänster	18,3	10,0	25,5	18,5
Vidarefakturering till dotterföretag	-42,0	-30,1	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,6	0,7	13,2	13,3
Summa central administration	**26,8**	**22,0**	**87,0**	**71,8**
Summa fastighetskostnader samt central administration	**202,1**	**169,1**	**93,2**	**77,3**

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

NOT 7. Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	2,2	2,0	2,2	2,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
	2,2	**2,0**	**2,2**	**2,0**

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

NOT 8. Leasing

Koncernens väsentliga operationella 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.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
Mkr	**Tomträtter**	**Fordon**	**Lokaler**	**Totalt**	
Ingående balans 2021-01-01	**31,2**	**1,5**	**0,9**	**33,6**	**33,6**
Tillkommande avtal	0,0	2,0	0,0	2,0	2,0
Avskrivningar	0,0	-1,4	-0,4	-1,8	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	0,4
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3
Utgående balans 2021-12-31	**31,2**	**2,5**	**0,5**	**34,2**	**34,1**

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
Mkr	**Tomträtter**	**Fordon**	**Lokaler**	**Totalt**	
Ingående balans 2022-01-01	**31,2**	**2,5**	**0,5**	**34,2**	**34,1**
Tillkommande avtal	0,0	5,0	0,0	5,0	5,0
Avskrivningar	0,0	-2,1	-0,4	-2,5	0,0
Avslutade avtal	-5,4	-0,1	0,0	-5,5	-5,5
Omvärdering av avtal	2,2	0,2	0,0	2,4	2,4
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2
Utgående balans 2022-12-31	**28,0**	**5,5**	**0,1**	**33,6**	**33,5**

	Koncernen	
Mkr	**2022**	**2021**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2,5	1,8
Räntekostnader på leasingskulder	0,7	0,5
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	0,0	0,0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,4	0,3
Kostnader för variabla leasingavgifter	0,0	0,0
Summa	**3,6**	**2,6**

	Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	3,0	2,1
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	2,9	1,8
Ska betalas mellan 1–5 år	2,9	1,4
Ska betalas senare än 5 år	0,0	0,0
Summa	**5,8**	**3,2**

ank=20230605;20230607026

NOT 9. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	48	49%	42	47%
	48	**49%**	**42**	**47%**
Dotterföretag				
Sverige	3	100%	4	100%
	3	**100%**	**4**	**100%**
Koncernen totalt	**51**	**52%**	**46**	**52%**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	55%	55%	17%	17%
Andel män i styrelsen	45%	45%	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 2021 och 2022 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 2022 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,6 Mkr (0,5), som kommer utbetalas till Anders Jarl 140 Tkr (120), Johan Ericsson 140 Tkr (120), Anna Nordström Carlsson 140 Tkr (120) och Johan Tollgerdt 140 Tkr (120). Till styrelsens ordförande 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. 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 0,1 Mkr (0,1). För 2023 förväntas bolaget betala cirka 0,1 Mkr (0,1) till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknades enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte stämmer överens med IAS 19. Brinovas andel av de sammanlagda avgifterna till planen uppgår till mindre än 0,01 procent (0,01).

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 2022 har beslutats av styrelsen.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2022	2021
Moderföretaget		
VD – grundlön	2,1	2,0
VD – övriga ersättningar	0,3	0,2
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,4	1,3
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	26,0	20,9
Summa	**29,9**	**24,5**
Dotterföretag	**1,2**	**1,0**
Koncernen totalt	**31,1**	**25,5**

Pensionskostnader

Mkr	2022	2021
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,7	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,4	0,4
Övriga anställda	4,0	2,8
Summa	**5,1**	**3,9**
Dotterföretag	**0,1**	**0,1**
Koncernen totalt	**5,2**	**4,0**

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2022	2021
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,8	0,9
Övriga ledande befattningshavare	0,5	0,6
Övriga anställda	8,1	6,7
Summa	**9,4**	**8,2**
Dotterföretag	**0,4**	**0,3**
Koncernen totalt	**9,8**	**8,5**

NOT 10. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	**2021**
Resultat vid avyttringar	-2,5	1,5
Erhållen utdelning från koncernföretag	10,9	23,7
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	0,0	-11,0
	8,4	**14,2**

Nedskrivning av aktier i koncernföretag är utförda i samband med lämnad utdelning.

NOT 11. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Koncerninterna ränteintäkter			69,5	56,7
Övriga ränteintäkter	1,0	0,1	0,9	0,0
	1,0	**0,1**	**70,4**	**56,7**

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Koncerninterna räntekostnader			-11,4	-7,0
Räntekostnader lån	-103,9	-72,6	-25,3	-41,8
Övriga räntekostnader	-4,1	-4,7	-2,2	-2,3
Räntekostnader byggnads-kreditiv	-6,1	-1,9	0,0	0,0
Aktiverade räntekostnader byggnadskreditiv	6,1	1,9	0,0	0,0
	-108,0	**-77,3**	**-38,9**	**-51,1**

Av koncernens räntekostnader avser 117,8 Mkr (67,7) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 42,6 Mkr (39,5). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Nettovinster derivat	218,3	52,4		
Nettoförluster derivat	0,0	0,0		
Summa redovisat i resultatet	**218,3**	**52,4**		
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter koncernföretag			69,5	56,7
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	1,0	0,1	0,9	0,0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**1,0**	**0,1**	**70,4**	**56,7**
Räntekostnader lån	-113,7	-63,0	-29,0	-30,2
Räntekostnader koncernföretag			-11,4	-7,0
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-4,1	-4,7	-2,2	-2,3
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-117,8**	**-67,7**	**-42,6**	**-39,5**
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			75,3	25,9
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			0,0	0,0
Summa kreditförluster och derivat	**0,0**	**0,0**	**75,3**	**25,9**
Summa redovisat i totalresultatet	**101,5**	**-15,2**	**103,1**	**43,1**

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 +3,7 Mkr (-11,5).

ank=20230605:20230607026

NOT 12. 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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-0,5	0,0	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,4	-0,6	0,0	-0,6
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-56,7	-102,0	-0,4	-0,4
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	-45,0	-10,8	-2,6	-7,7
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3,7	-0,3	3,4	-0,5
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-0,1	-1,0	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	**-98,2**	**-114,7**	**0,4**	**-9,2**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	**387,9**	**514,5**	**94,1**	**64,1**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6):	-79,9	-106,0	-19,4	-13,2
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla räntekostnader	-0,2	-5,6	0,0	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-21,7	0,0	-0,7	-2,3
Ej skattepliktiga intäkter	1,0	15,5	2,3	6,3
Skatt hänförlig till förgående år	0,4	-0,6	0,0	-0,6
Uppskjuten skatt underskott	0,0	-0,2	0,0	-0,6
Omvärdering av uppskjuten skatt	-2,5	-17,8	0,0	0,0
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	4,7	0,0	18,2	1,2
Redovisad skatt	**-98,2**	**-114,7**	**0,4**	**-9,2**
Effektiv skattesats	25,3%	22,3%	-0,4%	14,4%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skattefordran hänför sig till:				
Undervärden derivat	0,0	0,0	0,8	3,5
Underskottsavdrag	13,8	10,1	11,4	7,9
Summa uppskjutna skattefordringar	**13,8**	**10,1**	**12,2**	**11,4**
Ingående uppskjuten skattefordran	**10,1**	**19,9**	**11,4**	**18,6**
Årets förändring av uppskjuten skatt, undervärden derivat	0,0	-10,6	-2,6	-7,7
Årets förändring av uppskjuten skatt, underskottsavdrag	3,7	0,8	3,4	0,5
Utgående uppskjuten skattefordran	**13,8**	**10,1**	**12,2**	**11,4**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till:				
Temporära skillnader på fastigheter	-352,6	-295,9	-2,1	-1,7
Övervärden derivat	-45,2	-0,3	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-1,8	-1,7	0,0	0,0
Summa uppskjutna skatteskulder	**-399,6**	**-297,9**	**-2,1**	**-1,7**
Ingående uppskjuten skatteskuld	**-297,9**	**-195,5**	**-1,7**	**-1,4**
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på fastigheter	-56,7	-100,8	-0,4	-0,3
Årets förändring av uppskjuten skatt, övervärden derivat	-44,9	-0,3	0,0	0,0
Årets förändring av uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-0,1	-1,3	0,0	0,0
Utgående uppskjuten skatteskuld	**-399,6**	**-297,9**	**-2,1**	**-1,7**
Summa uppskjutna skatter, netto	**-385,8**	**-287,8**	**10,1**	**9,7**

Uppskjutna skattfordringar 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 66,9 Mkr (49,1) är 10,9 Mkr (10,0) spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 49,1 Mkr (45,2) är delvis spärrade mot koncernbolag.

NOT 13. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående verkligt värde	7 697,6	6 048,1
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	324,7	1 028,8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	365,8	467,0
Försäljningar	0,0	-153,4
Orealiserade värdeförändringar	15,6	307,1
Omklassificering av tomträtter från nyttjanderättstillgångar	31,2	0,0
Omförhandlade tomträttsavtal	2,2	0,0
Avslutade avtal tomträtter	-5,4	0,0
Verkligt värde vid årets slut	**8 431,7**	**7 697,6**
Skattemässiga värden	**4 305,4**	**4 000,0**
Taxeringsvärde		
Byggnader	2 274,0	1 790,1
Mark	640,8	627,3
Totalt	**2 914,8**	**2 417,4**

	Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	164,1	163,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	0,5	1,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**164,6**	**164,1**
Ingående avskrivningar	-36,7	-24,1
Årets avskrivningar	-12,7	-12,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49,4**	**-36,7**
Utgående redovisat värde	**115,2**	**127,4**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	115,2	127,4
Verkligt värde	211,0	210,0
Skattemässiga värden	**105,1**	**119,0**
Taxeringsvärde*		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt	**0**	**0**

* Fastigheten är klassificerad som Specialenhet, därmed utgår inget taxeringsvärde.

Brinovas samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova hyr kontor i Helsingborg, Landskrona, Eslöv, Malmö, Kristianstad och Karlskrona i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter inte gjorts. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Brinova innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

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 har sedan 2016 utförts av Newsec Advice AB. Brinova genomför sedan 2017 varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet gås igenom varje kvartal med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs med ett tre års intervall 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.

Fastigheterna är främst lokaliserade till Eslöv, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Karlskrona, Helsingborg och Lund.

Brinova äger inga fastigheter som inte genererar hyresintäkter.

Värdeförändringarna härrör främst till investeringar i fastigheterna och förändringar i hyresnivåer eller vakansgrader. Under året har ett garantiåtagande om -2,5 Mkr realiserats kopplat till en fastighetsförsäljning som gjorts tidigare år.

Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärde avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbjudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdesbedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer med mera. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (den så kallade areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn

ank=20230607:20230607026627

i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser osv. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta
Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Brinovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylränta på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bland annat på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylränta genom att inflationsanpassa det av Brinova bedömda direktavkastningskravet

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:	4,0 % 2023, därefter 2,0 % årligen
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI samt en fast uppräkning om 2–3 % årligen
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	3,5% för 2023, 2,5% för 2024, därefter 2% årligen, för nyproduktion lägre de första åren
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 % av KPI
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	Varierande beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål

Antagande per fastighetskategori, år 1

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Viktat hyresvärde kr/kvm	1 477,0	1 393,0	1 658,0	1 519,0	1 300,0	1 266,0
Viktad initial vakans*	1,10	1,27	4,51	4,84	17,06	11,30
Viktade drift- och underhållskostnader	420,0	387,0	323,0	310,0	285,0	279,0
Direktavkastningskrav	2,6–5,0	2,5–5,0	4,2–6,4	3,2–7,0	4,3–8,0	4,0–8,0
Kalkylränta	4,9–7,3	4,5–7,1	5,2–8,7	3,8–8,8	6,00–10,4	6,1–10,1

** Initial vakansrisk på beståndsnivå. Går ej att utläsa per segment.*

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Region Väst	5 832,3	5 510,2
Region Öst	2 599,4	2 187,4
	8 431,7	**7 697,6**

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 +/- 5,0 procent. Vid en avvikelse i värde om 5 procent på portföljen av förvaltningsfastigheter påverkas resultat och tillgång med 421,6 Mkr (384,9).

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1%-enhets förändring i hyresvärde, direktavkastningskrav och kalkylränta påverkar värderingen. Känsligheten är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade.

Känslighetsanalys +/- 1 %, Mkr

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyresvärde	7,8	12,3	27,9	37,7	12,3	26,4
Direktavkastningskrav	408,7	328,0	271,2	278,6	94,1	54,8
Kalkylränta	277,2	232,9	281,9	266,7	82,7	52,8

NOT 14. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	3,5	3,4	3,5	3,4
Årets anskaffningar	0,8	0,7	0,8	0,7
Årets utrangeringar	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4,3**	**3,5**	**4,3**	**3,5**
Ingående avskrivningar	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2
Årets avskrivningar	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Årets utrangeringar	0,0	0,6	0,0	0,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2,8**	**-2,2**	**-2,8**	**-2,2**
Summa inventarier	**1,5**	**1,3**	**1,5**	**1,3**

NOT 15. Nyttjanderättstillgångar

Koncernens väsentliga operationella leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. 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.

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	38,3	35,9
Tillkommande avtal	5,0	2,0
Omvärderade avtal	0,2	0,5
Avslutade avtal	-0,1	-0,1
Omklassificering av tomträtter till förvaltningsfastigheter	-31,2	0,0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**12,2**	**38,3**
Ingående avskrivningar	-4,1	-2,3
Årets avskrivningar	-2,5	-1,8
Utgående ackumulerat avskrivningar	**-6,6**	**-4,1**
Utgående redovisat värde	**5,6**	**34,2**

NOT 16. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	922,0	891,2
Årets avyttringar	0,0	-11,6
Lämnade kapitaltillskott	27,6	42,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**949,6**	**922,0**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-90,6	-79,6
Årets nedskrivningar	0,0	-11,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-90,6**	**-90,6**
Bokfört värde vid årets slut	**859,0**	**831,4**

ank=20230605:20230607026628

NOT 17. Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%/100%	50 000	69,3	45,3	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 Flaggskepparen 3 AB	556699-6442	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sjollen 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	Vilande
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
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
Brinova Tulpanen 7 AB	559323-9915	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Tulpanen 8 AB	559323-9899	Helsingborg	100%/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 Amaron 6 AB	559291-0177	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Karlslund AB	556825-6225	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Körsbärsträdet 5 AB	556985-8318	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Körsbärsträdet 6 AB	556992-1389	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Örnen AB	556985-8300	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
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 Projekt AB	559061-2940	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,2	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	Fastighetsbolag
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	0,0	Vilande
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	100%/100%	136 594	0,6	0,6	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	35,1	34,6	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,7	0,1	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	0,1	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lomma AB	559061-1082	Helsingborg	100%/100%	500	27,1	26,9	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%/100%	500	15,7	15,4	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%/100%	500	14,0	13,9	Fastighetsbolag
Brinova Karaby AB	559061-7832	Helsingborg	100%/100%	500	6,2	6,1	Fastighetsbolag
Brinova Malmö AB	556753-4960	Helsingborg	100%/100%	100 000	108,1	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	59,0	57,3	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem AB	556785-5027	Helsingborg	100%/100%	100 000	65,2	65,2	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
					859,0	**831,4**	

ank=20230605:20230607026629

NOT 18. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1,4	7,4	0,0	6,4
Tillkommande fordringar	0,0	0,4	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	-0,4	-6,4	0,0	-6,4
Utgående redovisat värde	**1,0**	**1,4**	**0,0**	**0,0**
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,4	0,0	0,0
Redovisat värde	**1,0**	**1,4**	**0,0**	**0,0**

NOT 19. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

	Fordringar		Skulder	
Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående balans	3 346,9	2 748,9	598,8	378,0
Årets förändring	-1 054,1	598,0	277,0	220,8
Utgående balans	**2 292,8**	**3 346,9**	**875,8**	**598,8**

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 20. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar	6,5	4,9	0,1	0,1
Reservering för förväntade kreditförluster	-4,5	-3,4	0,0	0,0
Kundfordringar netto	**2,0**	**1,5**	**0,1**	**0,1**
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	1,0	0,4	0,1	0,1
31–60 dagar	0,3	0,2	0,0	0,0
61–90 dagar	0,2	0,1	0,0	0,0
>90 dagar	5,0	4,2	0,0	0,0
Reservering för förväntade kreditförluster	-4,5	-3,4	0,0	0,0
Summa	**2,0**	**1,5**	**0,1**	**0,1**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 1,3 Mkr (1,9).

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 21. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2020-12-31**
Mervärdesskatterelaterade fordringar	4,5	3,4	0,0	0,0
Fordringar skatteverket	5,9	5,5	0,0	0,8
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	10,0	25,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	0,0	8,9	0,0	8,9
Övriga fordringar	2,7	3,2	0,5	0,0
Redovisat värde	**23,1**	**46,0**	**0,5**	**9,7**

NOT 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna finansiella intäkter	3,9	0,0	3,9	0,0
Upplupna övriga intäkter	1,2	0,9	0,3	0,4
Förutbetalda fastighetskostnader	6,6	6,3	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	2,0	2,7	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	3,5	2,2	3,5	2,2
Redovisat värde	**17,2**	**12,1**	**7,7**	**2,6**

NOT 23. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	173,7	69,8	161,4	46,2
Utgående balans	**173,7**	**69,8**	**161,4**	**46,2**

NOT 24. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 390,9 Mkr (389,6) och fördelar sig på 97 715 301 aktier (97 397 336). 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 (78 197 336) 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 2022 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 97 606 986 (90 713 559).

ank=20230605:20230607026630

NOT 25. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens slut till 5 125,4 Mkr (4 489,4) innebärande en nettobelåningsgrad om 58,7 procent (57,4). Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala avtal med banker som ingåtts av Brinovas moderbolag och fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank, Sparbanken Skåne, Danske Bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2022 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 450,0 Mkr (486,0).

Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	4 052,8	1 511,0	123,3	481,5
	4 052,8	**1 511,0**	**123,3**	**481,5**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	1 072,6	2 978,4	370,1	1 252,0
	1 072,6	**2 978,4**	**370,1**	**1 252,0**
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	50,0	50,0	50,0	50,0
Ej utnyttjade ramavtal	400,0	436,0	400,0	436,0
	450,0	**486,0**	**450,0**	**486,0**

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 052,8 Mkr (1 511,0). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 1 072,6 Mkr (2 978,4). 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 2022 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,2 år (1,3).

Under året har en omstrukturering av koncernens skuldportfölj gjorts genom att två längre swappar lösts in för att erhålla en kortare swap med större volym. Åtgärden har resulterat i en bokföringsmässig realiserad värdeförändring på derivat om 58,7 Mkr (0,0), dock har transaktionen inte någon likviditetspåverkan då övervärdet använts för att erhålla bättre villkor på den nya swappen.

Ränte- och kapitalbindning

	Ränteförfall			Låneförfall	
Period, år	**Lånebelopp, Mkr**	**Ränta, %**	**Andel, %**	**Lånebelopp, Mkr**	**Andel, %**
<1	2 569,9	5,7	50	650,8	13
1–2	205,5	0,4	4	1 539,2	30
2–3	950,0	0,3	18	1 982,4	39
3–4	150,0	0,8	3	529,7	10
4–5	300,0	0,9	6	423,3	8
5–6	200,0	1,3	4	0,0	0
6–7	100,0	0,8	2	0,0	0
7–8	300,0	0,0	6	0,0	0
8–9	350,0	0,4	7	0,0	0
Totalt	**5 125,4**	**3,1**	**100**	**5 125,4**	**100**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	**Slutår**	**Ränta, %**	**Nominellt belopp, Mkr**	**Värde 22-12-31, Mkr**	**Värde 21-12-31, Mkr**
2016	2024	0,8	100,0	4,9	-1,0
2019	2024	-0,1	100,0	5,6	1,3
2019	2025	0,6	100,0	6,1	-0,2
2019	2025	0,0	100,0	8,5	2,1
2022	2025	0,3	750,0	54,8	-
2016	2026	1,1	100,0	7,9	-2,0
2019	2026	0,0	50,0	5,6	1,4
2018	2027	1,3	100,0	8,8	-3,1
2019	2027	0,8	100,0	9,7	-0,4
2021	2027	0,7	100,0	11,7	0,6
2018	2028	1,2	200,0	18,9	-5,3
2018	2028	-	-	-	-3,3
2019	2029	-	-	-	-1,5
2021	2029	0,8	100,0	14,8	0,9
2020	2030	0,0	300,0	22,9	5,4
2021	2031	0,2	200,0	19,3	3,4
2021	2031	0,5	150,0	19,9	2,8
Totalt			**2 550,0**	**219,4**	**1,1**

NOT 26. Andra långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	4,6	37,5	0,0	0,0
Ombokning till kortfristiga skulder	-4,4	-27,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående skulder	-0,2	-5,9	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**0,0**	**4,6**	**0,0**	**0,0**
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	0,0	4,6	0,0	0,0
Redovisat värde	**0,0**	**4,6**	**0,0**	**0,0**

NOT 27. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Mervärdesskatterelaterade skulder	0,0	0,0	1,5	1,5
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	4,4	36,0	0,0	0,0
Övriga skulder	2,9	7,1	1,6	0,5
	7,3	**43,1**	**3,1**	**2,0**

NOT 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Upplupna personalkostnader	7,5	7,4	7,3	7,2
Upplupna administrationskostnader	2,7	2,4	2,7	2,4
Upplupna driftskostnader	22,3	20,8	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	3,8	5,6	0,0	1,8
Förutbetalda hyresintäkter	69,2	60,0	3,5	3,1
Redovisat värde	**105,5**	**96,2**	**13,5**	**14,5**

NOT 29. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	5 396,5	4 708,5	130,0	130,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 396,4	1 113,9	1 109,1	738,8
Summa ställda säkerheter	**6 792,9**	**5 822,4**	**1 239,1**	**868,8**

Moderföretagets skulder till kreditinstitut är säkerställt via pantbrev i dotterbolagens fastigheter. För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar. En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida, större ägarförändringar eller insolvens.

NOT 30. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	4 457,8	2 419,4
Summa eventualförpliktelser	**0,0**	**0,0**	**4 457,8**	**2 419,4**

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar. En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida, större ägarförändringar eller insolvens.

ank=20230605-20230607026631

NOT 31. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

	Koncernen	
	2022	**2021**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	0,9	0,0
Erlagd ränta	-114,6	-73,8
Förvärv av dotterföretag		
Förvaltningsfastigheter	324,7	1 028,8
Rörelsefordringar	2,0	10,3
Likvida medel	14,0	58,4
Avsättningar	0,0	-0,3
Lån	-123,6	-263,5
Rörelseskulder	-64,9	-237,5
Köpeskilling	**152,2**	**596,2**
Köpeskilling	-152,2	-596,2
Avgår: Säljarreverser	0,0	3,0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	14,0	58,4
Påverkan på likvida medel	**-138,2**	**-534,8**
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	-2,5	153,4
Övervärde vid avyttring förvaltningsfastigheter	0,0	2,6
Rörelsefordringar	0,0	0,7
Likvida medel	0,0	0,2
Avsättningar	0,0	-1,6
Lån	0,0	-16,1
Rörelseskulder	0,0	-64,2
Köpeskilling	**-2,5**	**75,0**
Avgår: Säljarreverser	0,0	0,0
Påverkan på likvida medel	**-2,5**	**75,0**
Förändring finansiella skulder		
Ingående finansiella skulder	4 562,9	3 954,4
Upptagna lån	2 485,0	1 221,8
Amortering av lån	-2 060,3	-966,7
Förändring finansiell leasing	-0,6	0,4
Värdeförändring derivatinstrument	-218,3	-52,4
Förvärv förvaltningfastigheter	175,2	421,5
Avyttring förvaltningsfastigheter	0,0	-16,1
Utgående finansiella skulder	**4 943,9**	**4 562,9**

	Moderföretaget	
	2022	**2021**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	68,7	51,4
Erlagd ränta	-43,3	-47,5
Förändring finansiella skulder		
Ingående finansiella skulder	**1 750,3**	**1 926,8**
Upptagna lån	223,6	188,3
Amortering av lån	-1 463,8	-327,3
Värdeförändring derivatinstrument	-71,6	-37,5
Utgående finansiella skulder	**438,5**	**1 750,3**

NOT 32. Upplysning om transaktioner med närstående

I årets resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,1 Mkr (0,3). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott, se vidare information i not 9.

NOT 33. Händelser efter balansdagen

I januari har inflyttning skett i fastigheten Lugnet 9, ett nybyggt omsorgsboende i Bromölla med 40 lägenheter.

I februari har invigning och inflyttning skett i fastigheten Alkronan 3 i Kristianstad, avseende uppdaterad och utökad anläggning för hyresgästen PEAB.

I februari har Brinova skrivit avtal om att förvärva fastigheten Skeppbron 2 i Karlskrona med ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 400 kvm med bland annat Karlskrona kommun som hyresgäst. Tillträde sker 1 mars 2023.

NOT 34. 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 2022. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 361 719 572
Balanserat fritt eget kapital	1 118 884 419
Årets resultat	289 631 720
	2 770 235 711
disponeras så att	
i ny räkning överförs	2 770 235 711
	2 770 235 711

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 intyga 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 24 mars 2023

Erik Selin
Ordförande

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anders Jarl
Styrelseledamot

Johan Tollgerdt
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

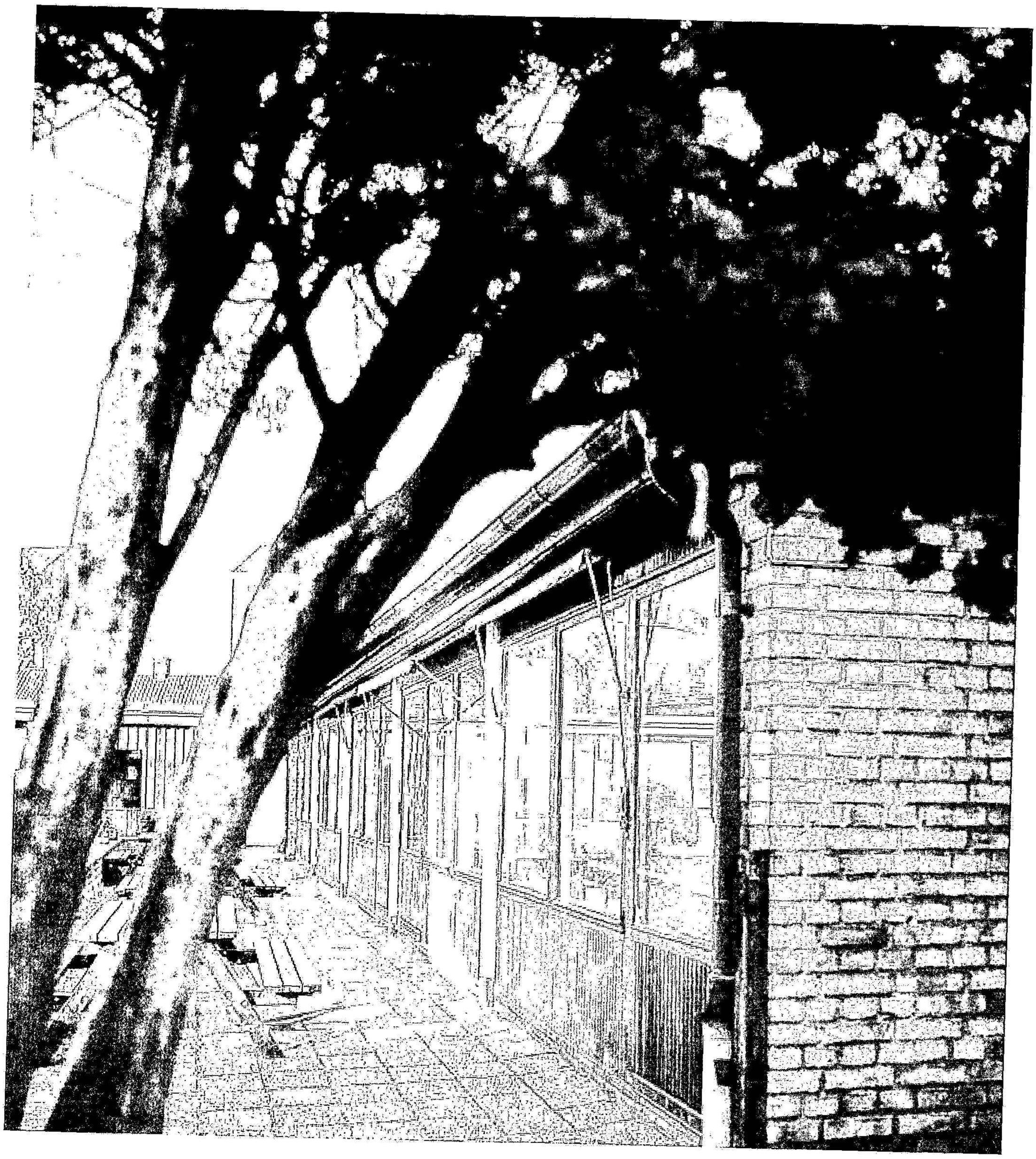
Anna Nordström Carlsson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2023
Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

ank=20230605:20230607026632



Sjollen 13, Helsingborg
Fastigheten Sjollen 13 hyrs ut i sin helhet till Slottshöjdens skola – en centralt belägen, populär privatskola som bedriver skolverksamhet från årskurs 1–5.

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-104 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 revisionsutskott 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.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 8 431,7 Mkr och de orealiserade värdeförändringarna till 15,6 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95% av de totala tillgångarna per 31 december 2022. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Samtliga fastigheter har värderats av externt värderingsinstitut.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 Förvaltningsfastigheter.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat utvärderat och granskat processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer, driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

ank=20230605;20230607026333

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51 samt 110-122. Den andra informationen består även 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så 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 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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 förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2022 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.

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 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 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

ank=20230605:20230607026634

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 2022.

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 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 ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn 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 revisorn 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.

Ernst & Young AB, Redaregatan 50, 252 36 Helsingborg, utsågs till Brinova Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 23 oktober 2015.

Helsingborg den 24 mars 2023

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport



Färgaren 21, Eslöv

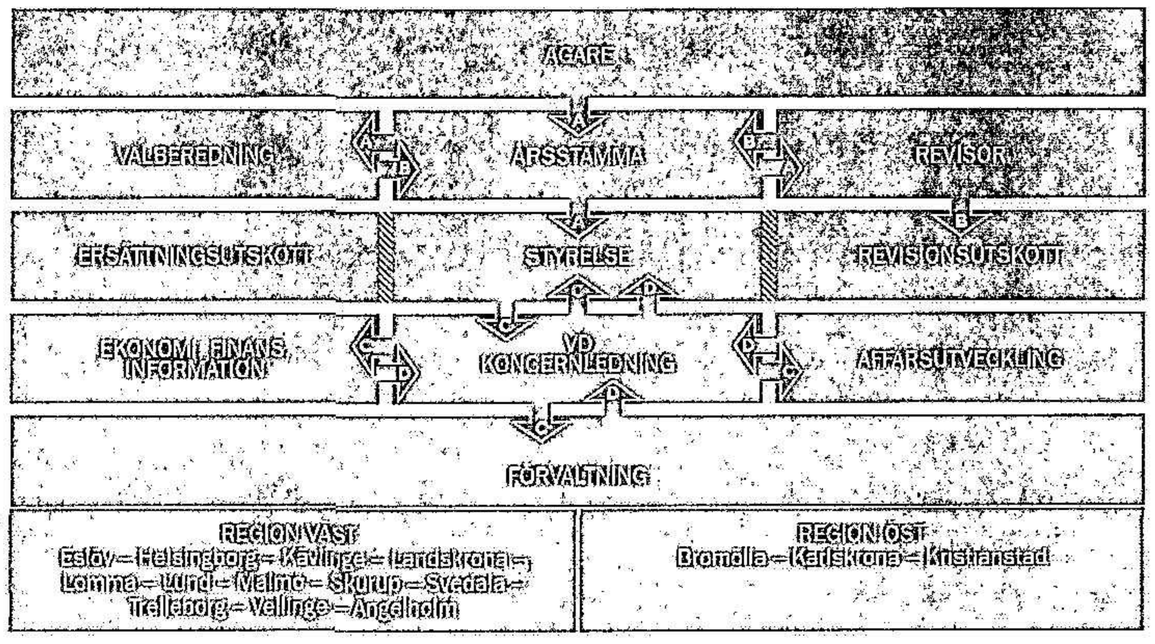
Centralt i Eslöv, med några minuters gångavstånd till tåg- och busstation och affärer, ligger fastigheten Färgaren som består av två huskroppar med en gemensam innergård. Färgarens 39 lägenheter är fördelade på mellan 1 till 3 rum och kök.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

ank=20230605;20230607026

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 63 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.

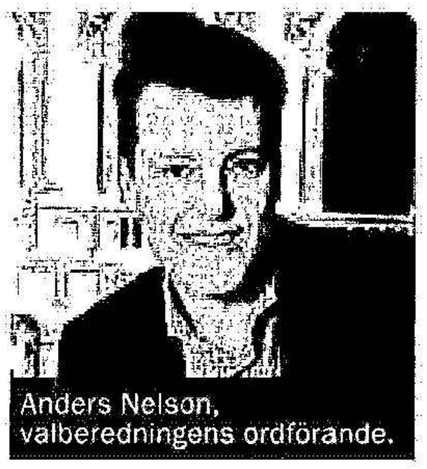
Årsstämma den 5 maj 2022
Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman att:

- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2021 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 Ernst & Young Aktiebolag (EY) till ny revisor för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma. EY har meddelat att Stefan Svensson kommer att vara huvudansvarig revisor. Revisorns arvode utgår enligt godkänd räkning.
- 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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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 5 maj 2022 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 2022: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltning AB.


Anders Nelson, valberedningens ordförande.

Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande. De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 83 procent av rösterna i Brinova per den 30 september 2022. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen
Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 5 maj 2022. 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 114–117.

Styrelsens arbete
Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2022 hölls 9 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 114–115. 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 Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 25 februari 2022 då rapporten för det fjärde kvartalet 2021 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 25:e februari 2022 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. Under 2022 var det på mötet den 25 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.

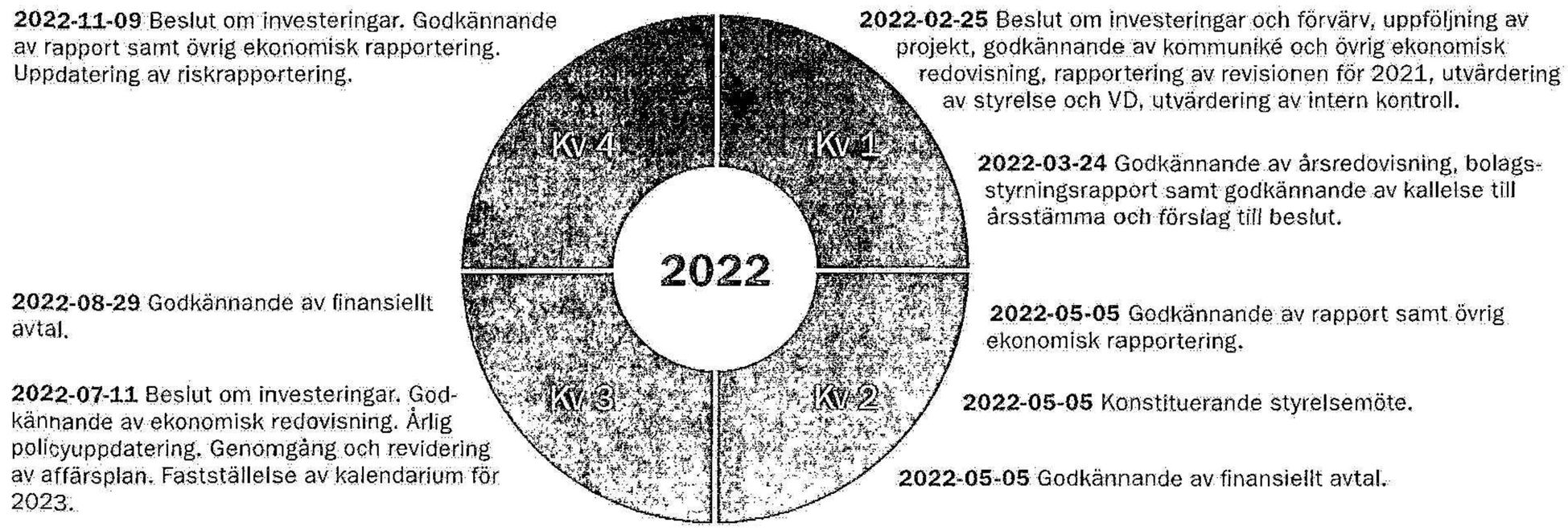
Revisionsutskott
Brinovas styrelse tillsatte våren 2017 ett revisionsutskott vars uppgift är att utöva tillsynen av koncernens rutiner för redovisning och finansiell rapportering, utveckla kontakten med koncernens revisor samt att utvärdera revisorns arbete. I utskottet har hela Brinovas styrelse deltagit.

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

ank=20230605;20230607023636

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2022



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.

KeplerChevreux bevakar Brinovas aktie.

Revisor


Stefan Svensson, 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.

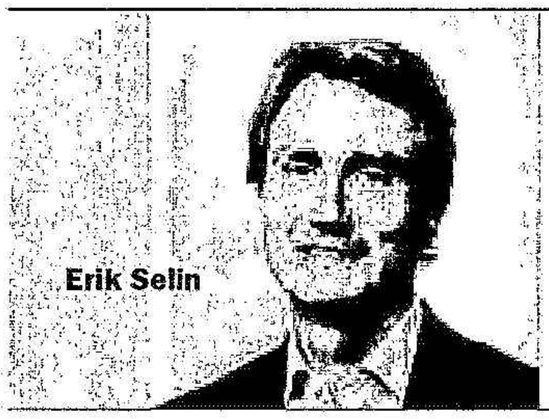
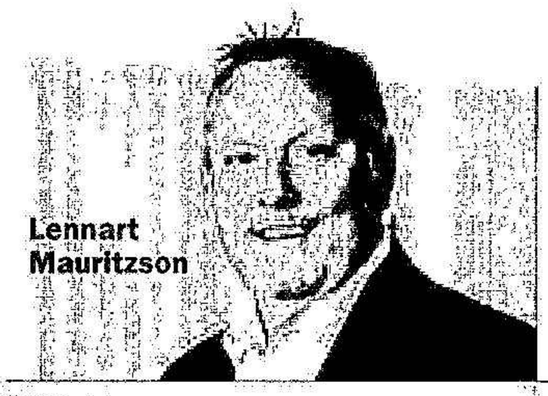
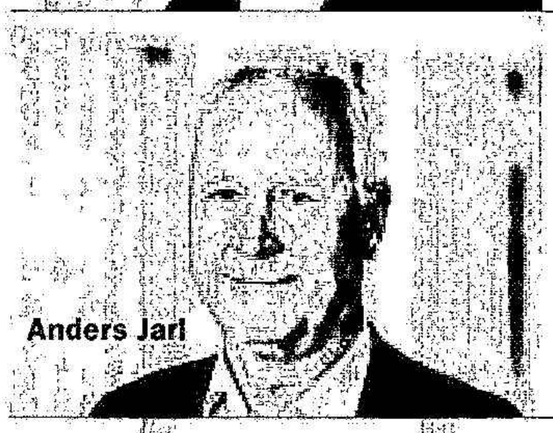
Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköpspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. 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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelse

	Född	Befattning	Invald	Närvaro	Utbildning och erfarenheter	
 Erik Selin	1967	Styrelsens ordförande	2015	9/9	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	
 Lennart Mauritzson	1967	Ledamot	2020	9/9	Civilekonom samt utbildning inom juridik. Tidigare CFO på Thule Group (publ), CFO på Beijer Electronics AB (publ), Vice President Finance på Cardo AB.	
 Anders Jarl	1956	Ledamot	2018	5/9	Civilingenjör.	
 Johan Tollgerdt	1979	Ledamot	2018	9/9	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	
 Johan Ericsson	1951	Ledamot	2016	8/9	Civilekonom. Tidigare koncernchef Catella AB.	
 Anna Nordström Carlsson	1971	Ledamot	2021	9/9	Utbildning inom kommunikation och media, samt ekonomi.	

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

ank=20230605-20230607702637

	Huvudsaklig sysselsättning	Övriga befattningar	Egna och närståendes aktieinnehav 2022	Beroende/ oberoende
	VD Fastighets AB Balder.	Styrelseordförande Swedish Logistic Property AB, Collector Bank AB och K-fastigheter AB. Styrelseledamot Hedin Mobility Group AB (publ), Neudi&Co och Hexatronic Group AB.	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
	VD och koncernchef på Backahill AB.	Styrelseordförande i Catena AB, styrelseledamot i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB samt Rögle Marknads AB.	0 aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.
	Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Malmö Cityfastigheter AB.	0 aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.
	Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, ZG Lighting Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, TANBA Förvaltning AB och Stiftelsen AF-Bostäder.	20 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.
	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	Styrelseordförande i Nyfosa AB (publ), Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) samt Konstmässan Market AB, styrelseledamot i Torekov By AB, och AB Borudan Ett.	10 000 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.
	CCO & Marketing Director på Malmö FF.	Styrelseordförande i Navet Holding AB, Navet Aktiebolag, Media Evolution Southern Sweden AB, Media Evolution City i Malmö AB och Film i Skåne Aktiebolag.	0 aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.

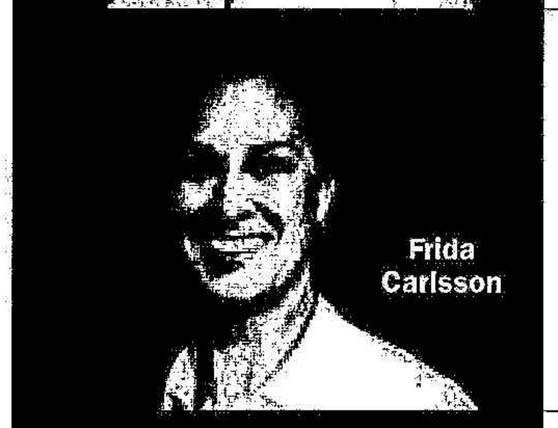
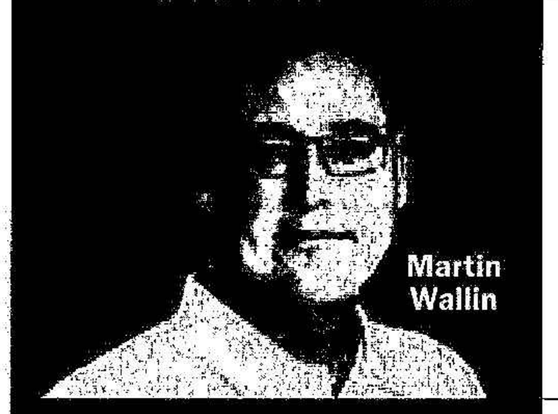
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernledning

	Född	Befattning	Anställd sedan	Utbildning	Tidigare befattningar	
 Per Johansson	1960	VD	2016	Gymnasie-ekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 25 år. Regionchef Klövern AB samt VD Dagon AB och Tribona AB.	
 Malin Rosén	1968	Vice VD och CFO	2015	Civilekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under 30 år. Redovisningschef på tidigare Brinova AB och på Catena AB.	

Företagsledning

I företagsledningen ingår förutom nedan nämnda personer VD Per Johansson och Vice VD/CFO Malin Rosén.

 Stina Trimark	1967	Projekt-utvecklingschef	2015	Civilingenjör Väg & Vatten.	Verksam i byggentreprenadbranschen sedan 1990 bl.a på Skanska AB och Peab AB.	
 Frida Carlsson	1974	Regionchef Väst	2020	Civilingenjör, lantmäteri, LTH.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Fastighetchef på Wihlborgs Fastigheter AB och Klövern AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB.	
 Martin Wallin	1972	Regionchef Öst	2016	Högskole-ingenjör fast-ighetsteknik.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 25 år. Regionchef Dagon AB, Enhetschef Klövern AB.	
 Caroline Holst	1982	Ekonomichef	2017	Civilekonom.	Verksam inom revisions- och fastighets-branschen mer än 15 år. Redovisnings-chef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Swedan AB. Revisor Pricewaterhouse-Coopers AB samt Ernst & Young AB.	

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

ank=20230605;20230607026638

	Övriga uppdrag	Egna och närståendes aktieinnehav 2022
	Ledamot i distriktsstyrelsen Malmö samt regionstyrelsen för Fastighetsägarna Syd och styrelseledamot Bästa bostaden AB, styrelseordförande i Landskrona Stadsutveckling AB.	18 340 B-aktier.
		12 230 B-aktier.
	Styrelsemedlem i fastighetsägarna Kristianstad.	4 500 B-aktier.
		12 109 B-aktier.
	Styrelseledamot Fastighetsägarna och Ciytfastighetsägarna i Karlskrona.	135 359 B-aktier.
		16 247 B-aktier.

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 110–117 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.

Helsingborg den 24 mars 2023

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

ank=20230605;20230607026639

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 2023 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i Bolagets bolagsledning ("Ledande Befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. 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 bolagsledningen 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 bolagsledningen motsvarande maximalt 35 procent av fast årlig grundlön. Pensionsåldern är 65 år. Personer i bolagsledningen 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 bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i bolagsledningen, 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 bolagsledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och bolagsledningen 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 bolagsledningen. 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 bolagsledningen.

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 bolagsledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i bolagsledningen.

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 bolagsledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Helsingborg i mars 2023
Brinova Fastigheter AB (publ) Styrelsen

Flerårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	Definitioner
Fastighetsrelaterade						
Hyresintäkter, Mkr	463,8	399,0	311,4	280,0	246,4	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	290,3	253,1	197,8	176,7	157,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	504,4	462,3	404,2	313,2	274,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,3	94,1	94,3	92,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	62,6	63,4	63,5	63,1	63,8	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	58,7	57,4	61,3	60,0	60,0	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	60,8	58,3	63,2	62,4	61,1	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	347,8	328,2	304,8	240,1	218,5	Uthyrbar yta vid årets utgång
Genomsnittligt avkastningskrav, %	4,9	4,7	4,9	5,1	5,0	Det genomsnittliga direktavkastningskravet som använts i värderingen av fastigheten i perioden
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	9,6	16,5	9,2	12,1	9,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	7,6	5,3	7,0	5,4	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,0	3,1	3,0	3,2	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	3,1	1,8	1,8	1,8	1,9	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,4	3,2	2,9	3,4	2,1	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,2	1,3	1,7	2,4	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	35,6	36,3	31,6	33,4	34,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	156,5	153,9	120,8	105,0	94,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	387,9	514,5	209,6	220,0	139,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Årets resultat, Mkr	289,7	399,8	160,5	171,4	116,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 889,0	7 875,1	6 254,5	4 509,5	3 886,2	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade						
Eget kapital per aktie, kr	32,4	29,4	23,5	20,9	18,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde	34,1	32,3	26,1	23,0	19,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	3,0	4,4	2,0	2,4	1,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,6	1,7	1,5	1,5	1,3	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,4	84,4	72,3	72,3	Antal utestående aktier vid årets utgång
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,6	90,7	79,1	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

ank=20230605;20230607026 40

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 är fastslagna av styrelsen:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj överstigande 10,0 Mdkr före årsskiftet 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
- Belåningsgrad ska högst vara 60 procent

	Hänvisning	2022	2021	2020	2019	2018
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 431,7	7 697,6	6 048,1	4 321,3	3 759,2
Räntetäckningsgrad, ggr						
Resultat före skatt, Mkr	RR	387,9	514,5	209,6	220,0	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	107,0	77,2	57,2	53,8	42,2
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-231,4	-360,6	-88,8	-115,0	-48,4
Justerat resultat före skatt, Mkr		263,5	231,1	178,0	158,8	133,4
Räntetäckningsgrad, ggr		2,4	3,0	3,1	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	289,7	399,8	160,5	171,4	116,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	3 010,4	2 419,4	1 743,6	1 422,3	1 278,3
Avkastning på eget kapital, %		9,6%	16,5%	9,2%	12,1%	9,1%
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	3 161,2	2 859,6	1 979,1	1 508,0	1 336,6
Balansomslutning, Mkr	BR	8 889,0	7 875,1	6 254,5	4 509,5	3 886,2
Soliditet, %		35,6%	36,3%	31,6%	33,4%	34,4%
Belåningsgrad netto, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 125,4	4 489,4	3 820,1	2 695,7	2 297,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 431,7	7 697,6	6 048,1	4 321,3	3 759,2
Likvida medel, Mkr	BR	173,7	69,8	113,5	102,6	43,2
Belåningsgrad netto, %		58,7%	57,4%	61,3%	60,0%	60,0%
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 125,1	4 489,4	3 820,1	2 695,7	2 297,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 431,7	7 697,6	6 048,1	4 321,3	3 759,2
Belåningsgrad, %		60,8%	58,3%	63,2%	62,4%	61,1%
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	387,9	514,5	209,6	220,0	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	107,0	77,2	57,2	53,8	42,2
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-218,3	-52,4	21,0	19,7	10,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 382,1	7 064,8	5 382,0	4 197,9	3 581,6
Avkastning på totalt kapital, %		3,3%	7,6%	5,3%	7,0%	5,4%
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	156,5	153,9	120,8	105,0	94,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden miljoner		97,6	90,7	79,1	72,3	72,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr		1,60	1,70	1,53	1,45	1,31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	3 161,2	2 859,6	1 979,1	1 508,0	1 336,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-13,8	-10,1	-19,9	-18,3	-20,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-219,4	-1,1	51,3	30,3	10,7
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	399,6	297,9	195,5	146,3	99,6
Långsiktigt substansvärde , Mkr		3 327,6	3 146,3	2 206,0	1 666,3	1 426,9
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		97,7	97,4	84,4	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		34,1	32,3	26,1	23,0	19,7



Dannemannen 33, Eslöv
Dannemannen ligger i ett lugnt villaområde på väster i Eslöv. Våra hyresgäster är bland annat Eslövs kommun och Region Skåne. Här finns förskola och sjukvårdsmottagning.

ank=20230605;20230607023641

Fastighetsförteckning, 31 december 2022

Region Väst

		Kvadratmeter				
	Fastighet	Bostäder	Kommersiellt	Projekt	Samhälls-fastigheter	Totalt
ESLÖV	Dannemannen 33	0	484	0	5 855	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	1 950	0	3 022	7 614
	Gjutaren 15	0	0	0	3 020	3 020
	Piggvaren 4	29 058	770	0	4 304	34 132
	Sädesärlan 3	5 279	0	0	0	5 279
	S:a Eslöv	**38 948**	**3 204**	**0**	**16 201**	**58 353**
HELSINGBORG	Armborstet 8	0	0	0	830	830
	Billesholms Gård 9:467	1 737	0	0	500	2 237
	Fiskaren 27	242	2 093	0	2 247	4 582
	Göta 1	0	2 114	0	1 800	3 914
	Kvadraten 1	1 877	0	0	506	2 383
	Magnus Stenbock 8	460	1 326	0	0	1 786
	Nackstycket 8	0	0	0	0	0
	Nackstycket 9	0	0	0	316	316
	Norden 9	0	2 008	0	0	2 008
	Rosmarinen 34	5 487	0	0	0	5 487
	Sjollen 13	0	0	0	1 031	1 031
	Tenoren 1	0	0	0	1 067	1 067
	S:a Helsingborg	**9 803**	**7 541**	**0**	**8 297**	**25 641**
KÄVLINGE	Barsebäck 42:53	0	0	0	2 398	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	25	0	540	3 464
	S:a Kävlinge	**5 278**	**25**	**0**	**2 938**	**8 241**
LANDSKRONA	Banér 1	507	405	0	0	912
	Banér 11	672	132	0	0	804
	Banér 8	997	55	0	0	1 052
	Erik Dahlberg 1	370	591	0	0	961
	Erik Dahlberg 13	430	513	0	0	943
	Erik Dahlberg 14	1 429	1 344	0	0	2 773
	Karl XV 17	364	2 718	0	430	3 512
	Karl XV 18	0	5 590	0	6 815	12 405
	Klas Klättermus 2	4 956	0	0	0	4 956
	Köpmannen 13	1 217	301	0	0	1 518
	Köpmannen 14	1 637	628	0	596	2 861
	Köpmannen 2	661	278	0	0	939
	Tigern 7	0	935	0	660	1 595
	Östra Roten 21	6 817	2 486	0	1 765	11 068
	S:a Landskrona	**20 056**	**15 976**	**0**	**10 266**	**46 298**
LUND	Bautastenen 4	1 516	0	0	0	1 516
	Bjärred 30:16	956	0	0	733	1 689
	Brågarp 6:883	1 336	0	0	0	1 336
	Göingegeten 1	1 920	0	0	0	1 920
	Lomma 27:133	1 764	0	0	0	1 764
	Orkesterdiket 10	0	0	0	552	552
	Sandryggen 1	0	1 293	0	3 970	5 263
	Soldaten 14	0	0	0	549	549
	Stanstorp 7:298	1 307	0	0	0	1 307
	S:a Lund	**8 799**	**1 293**	**0**	**5 804**	**15 896**
MALMÖ	Ask 3	0	1 125	0	166	1 291
	Brandvakten 3	0	0	0	580	580
	Dekoratören 21	68	0	0	650	718
	Flaggskepparen 3	0	0	0	1 281	1 281
	Körmästaren 1	0	0	0	2 139	2 139
	Nattskärran 7	1 918	0	0	0	1 918
	Nattsländan 1	0	0	0	2 134	2 134
	Oxievång 2,3,6	3 496	4 541	0	5 940	13 977
	Oxievång 7	0	0	0	0	0
	Slätthög 5	0	1 234	0	2 909	4 143
	Sånekulla 16	0	0	0	2 235	2 235
	Vannagården 2	0	0	0	741	741
	Yran 3	0	0	0	363	363
	Åkertisteln 1	0	0	0	336	336
	Äggsvampen 1	0	0	0	1 525	1 525
	Äggsvampen 3	0	0	0	828	828
	S:a Malmö	**5 482**	**6 900**	**0**	**21 827**	**34 209**
SKURUP	Passaren 1	4 303	0	0	0	4 303
	Pennan 1	570	0	0	0	570
	Tell 13	1 260	0	0	0	1 260
	S:a Skurup	**6 133**	**0**	**0**	**0**	**6 133**

Region Väst forts.

	Fastighet	Kvadratmeter: Bostäder	Kommersiellt	Projekt	Samhälls-fastigheter	Totalt
SVEDALA	Värby 44:565	0	722	0	1 645	2 367
	Värby 61:586	0	0	0	3 039	3 039
	Värby 61:587	0	0	0	0	0
	Värby 61:589	5 856	331	0	527	6 714
	Värby 61:590	2 144	274	0	0	2 418
	S:a Svedala	**8 000**	**1 327**	**0**	**5 211**	**14 538**
TRLB.	Sadeln 2	486	0	0	2 280	2 766
	S:a Trelleborg	**486**	**0**	**0**	**2 280**	**2 766**
VEL.	Påfågeln 1	636	0	0	4 000	4 636
	S:a Vellinge	**636**	**0**	**0**	**4 000**	**4 636**
Ä-HOLM	Karlslund 1	0	0	0	781	781
	Körsbärsträdet 5	0	0	3 727	0	3 727
	Körsbärsträdet 6	0	0	3 164	0	3 164
	Örnen 28	1 083	2 141	0	2 322	5 546
	S:a Ängelholm	**1 083**	**2 141**	**6 891**	**3 103**	**13 218**
ÖVRIGA	Alex 2	0	0	0	3 201	3 201
	Hällbo 14	0	0	0	0	0
	Hällbo 26	0	0	0	0	0
	S:a Övriga orter Region Väst	**0**	**0**	**0**	**3 201**	**3 201**
	TOTALT REGION VÄST	**104 703**	**38 407**	**6 891**	**83 128**	**233 129**

Region Öst

	Fastighet	Kvadratmeter: Bostäder	Kommersiellt	Projekt	Samhälls-fastigheter	Totalt
BRO.	Lugnet 9	0	574	0	4 717	5 291
	S:a Bromölla	**0**	**574**		**4 717**	**5 291**
KARLSKRONA	Ankarcrona 4	1 301	75	0	0	1 376
	Binga 9:237	349	0	0	139	488
	Clerk 28	695	20	0	0	715
	Dockan 10	0	3 244	0	0	3 244
	Frimuraren 2	0	30	0	525	555
	Gasverket 18	0	152	0	9 162	9 314
	Hammarby 1:123	0	0	0	710	710
	Hammaren 1	0	5 730	0	0	5 730
	Jämjö 6:5 mfl	1 566	0	0	0	1 566
	Järnsaxa 1	0	0	0	443	443
	Lindblad 24	365	3 755	0	4 277	8 397
	Mjövik 2:36	672	0	0	0	672
	Mjövik 2:47	1 144	0	0	0	1 144
	Mjövik 2:76	285	356	0	550	1 191
	Mo 1:64	336	0	0	0	336
	Rödebyholm 1:42	2 216	0	0	341	2 557
	Sheldon 4	502	632	0	0	1 134
	Skeppsbron 4	0	0	0	0	0
	Vakteln 8,9,10,11	662	0	0	0	662
	Västra Nättraby 10:87	0	0	0	735	735
	Östra Rödeby 3:1	0	0	440	0	440
	S:a Karlskrona	**10 093**	**13 994**	**440**	**16 882**	**41 409**
KRISTIANSTAD	Alkronan 3	0	1 715	0	0	1 715
	Bajonetten 3	0	0	3 433	0	3 433
	Bajonetten 5	2 253	43	0	0	2 296
	Bajonetten 6	0	0	0	2 177	2 177
	Bajonetten 7	0	0	0	0	0
	Fältmarskalken 3	2 309	2 220	0	466	4 995
	Getramsen 2	876	0	0	0	876
	Hammar 9:198	3 573	0	0	0	3 573
	Hans Kock 14	2 104	693	0	550	3 347
	Hans Kock 9	1 417	262	0	0	1 679
	Härlöv 50:57	0	0	0	0	0
	Kamomillen 2	1 752	0	0	0	1 752
	Kristianstad 3:86	0	150	0	0	150
	Mats Lavesen 3	0	0	0	4 948	4 948
	Näsby 35:42	0	0	0	530	530
	Saxen 11	607	0	0	0	607
	Sjöhem 10	0	1 797	0	1 370	3 167
	Sjöhem 11	0	0	0	1 426	1 426
	Sjöhem 2	0	7 996	0	2 776	10 772
	Sjöhem 4	0	7 051	0	11 711	18 762
	Sjöhem 8	0	816	0	0	816
	Stinsen 9	0	0	0	456	456
	Vesslan 45	94	0	0	0	94
	Västerport 16-34	376	0	0	0	376
	S:a Kristianstad	**15 361**	**22 743**	**3 433**	**26 410**	**67 947**
	TOTAL REGION ÖST	**25 454**	**37 311**	**3 873**	**48 009**	**114 647**
	TOTAL BRINOVA	**130 157**	**75 718**	**10 764**	**131 137**	**347 776**

ank=20230605:20230607023642

Följ Brinova året om

Årsstämma
Brinovas årsstämma kommer att hållas torsdagen den 4 maj 2023.

Kalendarium
Brinova lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

Under 2023 publiceras:

2023-04-27	Delårsrapport januari–mars 2023
2023-05-04	Årsstämma 2023
2023-07-14	Delårsrapport januari–juni 2023
2023-10-26	Delårsrapport januari–september 2023

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post eller mail till dem som begärt detta och finns 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 aktiesparartäffar 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 2022 i urval

2022-01-27	Brinova förvärvar bostadsfastigheter under produktion i Hjärup och Staffanstorp.
2022-01-31	Brinova tillträder bostadsfastighet i Borstahusen, Landskrona.
2022-02-03	Brinova förvärvar bostadsprojekt intill Vallåkra station, Helsingborg.
2022-02-18	Brinova gör strategiska uthyrningar i Kristianstad och Karlskrona.
2022-04-29	Brinova förvärvar och tillträder fastigheter i Karlskrona samt emitterar aktier.
2022-06-20	Hållbarhet och miljö i fokus – Vi utvecklar mobilitetshus på bästa läge i Lund.
2022-11-21	Brinova är fortsatt ett av Sveriges mest jämställda börsbolag.

Här kan ni nå oss:

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Stortorget 9
252 20 Helsingborg
010-207 12 30
www.brinova.se
info@brinova.se

Förvaltningskontor
Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Helsingborg
Stortorget 9
252 20 Helsingborg

Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Kristianstad
Blekingevägen 6 C
291 54 Kristianstad

Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Bolagsverket
2023 -06- 05

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 348 000 kvm har ett marknadsvärde på 8,4 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan.
Huvudkontoret finns i Helsingborg.

RHR/CC