20220607240735

Årsredovisning

för

Brinova Holding Vellinge AB

559047-9712

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova Holding Vellinge AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg 2022-05-25

Per Johansson

20220607240076

Årsredovisning

för

Brinova Holding Vellinge AB

559047-9712

Räkenskapsåret

2021

20220607240777

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Holding Vellinge AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolagets verksamhet består i att äga bolag som äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar
Likt föregående år har inga investeringar gjorts avseende materiella anläggningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar.

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 främt 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 Holding AB, org nr 559084-7819 som i sin tur ägs av Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Koncernens moderbolags huvudkontor ligger på Landskronavägen 23, 252 32 i Helsingborg.

20220607240078

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-7	-8	-7	-8	0
Resultat efter finansiella poster	526	109	2 943	-393	-282
Eget kapital	3 649	3 116	2 999	50	50
Balansomslutning	24 014	24 014	24 014	24 014	24 014
Soliditet (%)	15,2	13,0	12,5	0,2	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 066 050
årets vinst	532 711
	3 598 761
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 598 761

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

20220607240 79

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter		0	0
		0	**0**
Driftsnetto		**0**	**0**
Övriga externa kostnader	2	-750	-2 150
Bruttoresultat		**-750**	**-2 150**
Central administration	2, 3	-6 252	-6 252
Rörelseresultat		**-7 002**	**-8 402**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	900 000	500 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	5, 6	-366 539	-382 116
		533 461	**117 884**
Resultat efter finansiella poster		**526 459**	**109 482**
Bokslutsdispositioner	7	6 252	7 652
Resultat före skatt		**532 711**	**117 134**
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		**532 711**	**117 134**

20220607240800

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10, 11	24 014 405	24 014 405
		24 014 405	**24 014 405**
Summa anläggningstillgångar		**24 014 405**	**24 014 405**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 014 405**	**24 014 405**

20220607240 81

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 066 050	2 948 916
Årets resultat		532 711	117 134
		3 598 761	**3 066 050**
Summa eget kapital		**3 648 761**	**3 116 050**
Kortfristiga skulder	11, 13		
Skulder till koncernföretag	3	20 365 644	20 898 355
Summa kortfristiga skulder		**20 365 644**	**20 898 355**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 014 405**	**24 014 405**

20220603724082

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50 000**	**2 948 916**	**2 998 916**
Årets resultat		117 134	117 134
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50 000**	**3 066 050**	**3 116 050**
Årets resultat		532 711	532 711
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50 000**	**3 598 761**	**3 648 761**

20220607240B3

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	526 459	109 482
Utdelning		-900 000	0
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-373 541**	**109 482**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-373 541**	**109 482**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		900 000	500 000
Förändring i koncernmellanhavanden		-534 111	-615 734
Erhållna eller lämnade koncernbidrag		7 652	6 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**373 541**	**-109 482**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20220607240084

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Grund för rapporternas upprättande
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa 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.

Bolagets valuta
Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Intäktsredovisning
Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor och tjänster efter avdrag för rabatter och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Ränteintäkter
Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar bolaget det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köpare på fränträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

20220607240850

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet, dvs. i takt med att den anställde utför tjänster åt bolaget.
Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

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.

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

20220607240 86

obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Anläggningstillgångar

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).

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.

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.

20220607240087

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.

20220607240088

Not 2 Arvode till revisorer

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

Not 3 Transaktioner med närstående

Brinova 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 100 % (100 %) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

	2021	**2020**
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	-59 241	-67 491
Cashpool	-20 306 402	-20 830 864
	-20 365 643	**-20 898 355**

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 1,79 % (1,83 %).

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	**2020**
Erhållna utdelningar	900 000	500 000
	900 000	**500 000**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	**2020**
Räntekostnader till koncernföretag	-366 539	-382 116
	-366 539	**-382 116**

20220607240089

Not 6 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 2021 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 0 tkr (0 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

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

Hantering av kapital:
Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 3 649 tkr (3 116 tkr).

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.

Löptidsanalys 2021-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till koncernföretag	20 365 643	0	0	20 365 643
	20 365 643	**0**	**0**	**20 365 643**

Löptidsanalys 2020-12-31	**<1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till koncernföretag	20 898 355	0	0	20 898 355
	20 898 355	**0**	**0**	**20 898 355**

20220607240900

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	6 252	7 652
	6 252	**7 652**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		532 711		117 134
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-109 738	21,40	-25 067
Ej avdragsgilla kostnader		-75 662		-81 933
Ej skattepliktiga intäkter		185 400		107 000
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 015 405	24 015 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 015 405**	**24 015 405**
Utgående redovisat värde	**24 015 405**	**24 015 405**

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel (%)	Rösträtts-andel (%)	Antal andelar (st)	Bokfört värde 2021-12-31 (kr)	Bokfört värde 2020-12-31 (kr)
Brinova Fina Fågeln AB	100	100	1 000	24 015 405	24 015 405
				24 015 405	**24 015 405**

	Org.nr	Säte
Brinova Fina Fågeln AB	556694-4400	Helsingborg

20220607240911

Not 11 Klassificering av finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld i bolaget. Finansiella instrument som i balansräkningen redovisas på tillgångssidan avser finansiella anläggningstillgångar, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella instrument som i balansräkningen redovisas på skuldsidan avser låneskulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning kan bedömas genom hänvisning till extern kreditrating eller till motpartens betalningshistorik.

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.

	2021-12-31	**2020-12-31**
Finansiella tillgångar		
Icke finansiella tillgångar	24 014 405	24 014 405
Totala tillgångar enligt balansräkning	**24 014 405**	**24 014 405**
Finansiella skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	20 365 644	20 898 355
	20 365 644	**20 898 355**
Icke finansiella skulder		0
Totala skulder enligt balansräkning	**20 365 644**	**20 898 355**

Not 12 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st (50 000 st) aktier med kvotvärde 1 kr (1 kr).

20220607240922

Not 13 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,79 % (1,83 %), vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Verkligt värde på de räntebärande skulderna 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 räntebärande skulder i nivå 2.

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder		
Avräkningsskulder till koncernföretag	20 365 644	20 898 355
	20 365 644	**20 898 355**

Ingen formell avbetalningsplan föreligger gällande avräkningsskulder till koncernföretag.

Not 14 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-376 189	-432 031
	-376 189	**-432 031**

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

20220607240935

Not 15 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 16 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg 2022-05-23

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-24

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

20220607240944

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Holding Vellinge AB, org.nr 559047-9712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Holding Vellinge AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Holding Vellinge ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Holding Vellinge 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.

20220607240955

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brinova Holding Vellinge AB för räkenskapsåret 2021 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 Holding Vellinge 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.

Ängelholm den 24 maj 2022

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Årsredovisning med Hållbarhetsrapport

2021

Det hållbara valet för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova

HYRESBOSTÄDER · SAMHÄLLSFASTIGHETER

Innehåll

INLEDNING

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

VERKSAMHETEN

Affärsmodellen ____ 16–19
Projektutveckling ____ 20–23
Förvärv ____ 24–25
Egen förvaltning ____ 26–29
Mål och strategier ____ 30–31

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport ____ 32–48
Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten ____ 49

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten ____ 50–54
Fastighetsvärdering ____ 55
Väsentliga händelser ____ 56–57
Räntebärande skulder ____ 58–59
Aktie och ägare ____ 60–61
Riskhantering ____ 62–67
Vinstdisposition ____ 68

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll ____ 70
Finansiella rapporter ____ 71–75
Noter ____ 76–99
Påteckning ____ 100
Revisionsberättelse ____ 101–104

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport ____ 106–109
Styrelse och ledning ____ 110–113
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten ____ 114
Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättningar ____ 115

ÖVERSIKTER

Flerårsöversikt och definitioner ____ 116
Härledning av nyckeltal ____ 117
Fastighetsförteckning ____ 119 + utvik
Följ Brinova året om ____ Flik

Reviderade avsnitt.

Kallelse

20220607240097

Årsstämma
Brinovas årsstämma kommer att hållas torsdagen den 5 maj 2022. Mot bakgrund av den fortsatta pandemin av Covid-19 har styrelsen beslutat (i enlighet med § 22 i lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor) att stämman kommer att genomföras enbart genom ett så kallat poströstningsförfarande, vilket innebär att inga aktieägare kommer att kunna delta på stämman personligen eller genom ombud.

Rätt att delta i stämman samt översiktlig information om poströstningsförfarandet
Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 27 april, dels skicka in sin poströst så att denna är bolaget tillhanda senast tisdagen den 4 maj.

På bolagets hemsida kommer tillhandahållas ett särskilt formulär för poströstning som aktieägare, för att utöva sin rösträtt, ska fylla i och skicka in i enlighet med de instruktioner som framgår av den fullständiga kallelsen och poströstningsformuläret.

Ett pressmeddelande kommer att publiceras efter stämman med information om de väsentliga punkterna som är godkända av stämman, så snart resultatet av poströstningsförfarandet är klart. Detaljer om de verkliga omröstningsresultaten kommer att inkluderas i stämmoprotokollet vilket kommer att offentliggöras inom två veckor efter årsstämman.

Fullständiga instruktioner finns på bolagets hemsida i kallelsen och i poströstningsformuläret.

På omslaget:
En lyckad inflyttning genomfördes under 2021 av våra 65 nyproducerade hyresbostäder inom fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 i Skurup. Centralt läge nära allmänna kommunikationer och samhällsservice som är viktiga parametrar när vi utvecklar nya bostäder.

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 vecka 12, 2022. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 61–68. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 71–99 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2020 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 117.

UPPLÅTELSE
TYRINGVÄGEN 1

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.

Stark 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. Orter som kombinerar närheten till fler arbetstillfällen med attraktiva boendemiljöer som kan erbjuda ett prisvärt boende. Brinovas växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 2 500 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande, och cirka 150 000 kvadratmeter samhällsfastigheter.

Lokal närvaro skapar värden för alla intressenter

Brinovas verksamhet kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen engagerad förvaltning som kan värda relationerna med beslutsfattarna och hyresgästerna och bista 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.

Fem skäl att investera i Brinova

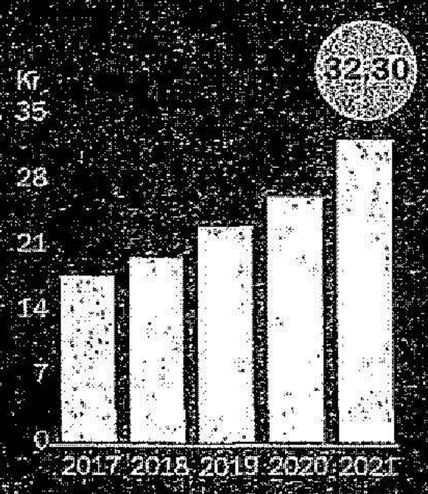
1. En tydlig tillväxtstrategi, med en betydande del från egen projektutveckling, som utgjort 50 procent av den totala tillväxten under tiden för den senaste affärsplanen, 2019–2021.
2. En attraktiv portfölj av fastigheter med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden i tillväxtorter.
3. Kvalitativ och effektiv förvaltning i egen regi som bidrar till kundnöjdhet, lönsamhet och fortsatt tillväxt.
4. En stabilt positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget.
5. Ett tydligt hållbarhetsfokus med ambitionen att vara en samhällsstödjande aktör.

Brinova-aktien

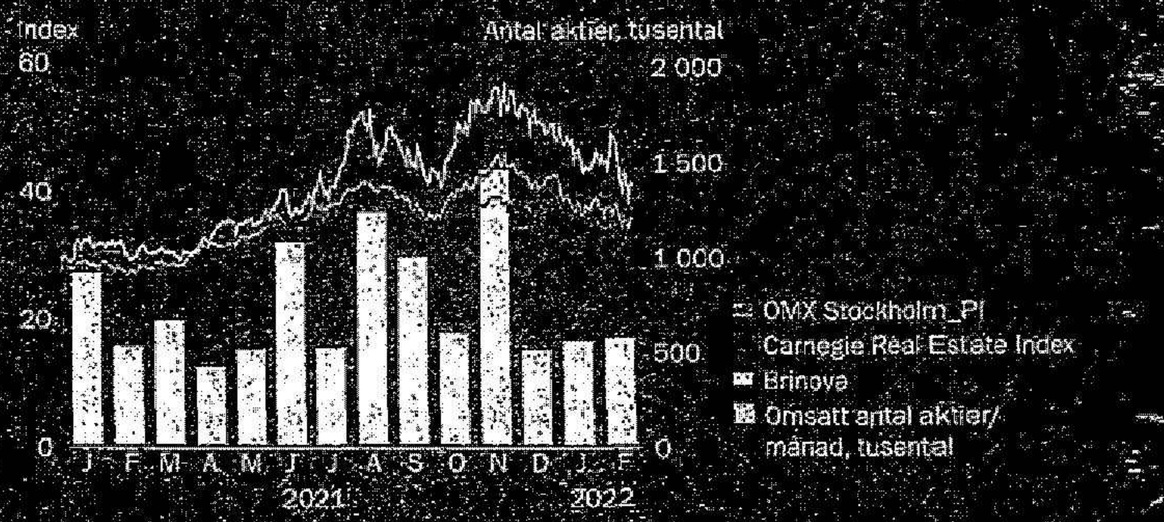
Långsiktigt substansvärde har ökat med 24 procent under 2021. För hela perioden, 2017–2021 är ökningen 83 procent. Kursen för Brinovas B-aktie ökade under 2021 med cirka 74 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under samma period med cirka 47 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med cirka 35 procent.

➤ Läs mer om aktien på sidorna 60–61.

Långsiktigt substansvärde



Aktieutveckling



Stark utveckling under 2021

Brinovas tillväxt under 2021 blev mycket stark tack vare en framgångsrik projektutveckling och ett antal större förvärv. För en hållbar och lönsam tillväxt krävs finansiell stabilitet och det fortsätter Brinova att uppvisa genom ökade hyresintäkter, ett ökat driftsnetto och ett ökat förvaltningsresultat.

+27%

Fastighetsportföljens värde ökade, efter en aktiv projektutveckling till ett värde av 467,0 Mkr, förvärv om 1 028,8 Mkr och värdeförändringar om 307,1 Mkr till 7 697,6 Mkr.

+27%

Förvaltningsresultatet, som i princip utgör det löpande kassaflödet, ökade till 153,9 Mkr, i huvudsak som en följd av det förbättrade driftsöverskottet.

+28%

Hyresintäkterna ökade till 399,0 Mkr som en effekt av nyuthyrningar, förvärv och färdigställda projekt.

+28%

Driftöverskottet ökade till 253,1 Mkr som ett resultat av ökade hyresintäkter och en aktiv kostnadskontroll.

+24%

Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med drygt 24 procent.

➢ Läs mer om Brinovas verksamhet, strategier, operativa och finansiella mål på sidorna 30–31.

Utvalda väsentliga händelser under året

➢ Läs mer om väsentliga händelser på sidorna 56–57.

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

Brinova miljöcertifierade Brinova Arena Karlskrona, enligt standarden Passivehouse Institutens standard, med klassning PHI Energisparhus.

Under första kvartalet byggstartades såväl ett projekt avseende uppförande av ett omsorgsboende/hemtjänst i Bromölla, bostadslägenheter i Karlskrona och Kristianstad samt en padelhall i Kristianstad.

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

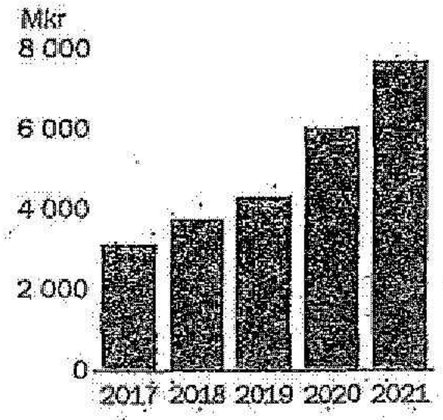
Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission om cirka 8,2 miljoner B-aktier som tillförde 266 Mkr. Priset 32,50 kr per aktie motsvarade en premie mot substansvärdet per 31 mars om 21 procent.

20220607240999

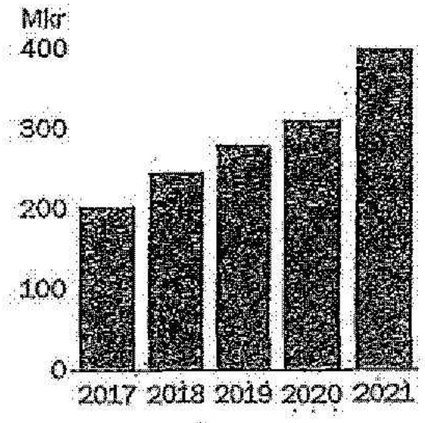
Koncernen i siffror

	2021	2020	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	399,0	311,4	28
Driftsöverskott, Mkr	253,1	197,8	28
Förvaltningsresultat, Mkr	153,9	120,8	27
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	308,2	109,8	181
Värdeförändring derivat, Mkr	52,4	-21,0	-
Periodens totalresultat, Mkr	399,8	160,5	149
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	4,41	2,03	117
Eget kapital per aktie, kr	29,36	23,45	25
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,30	26,14	24
Fastighetsvärde, Mkr	7 697,6	6 048,1	27
Uthyrbar yta, tkvm	328,2	304,8	8
Hyresvärde, Mkr	462,3	404,2	14
Överskottsgrad, %	63,4	63,5	-
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,1	-

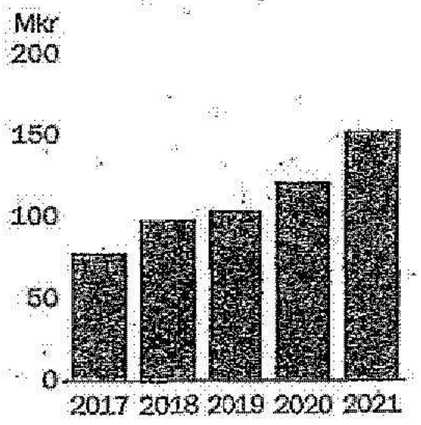
Fastighetsportföljens utveckling



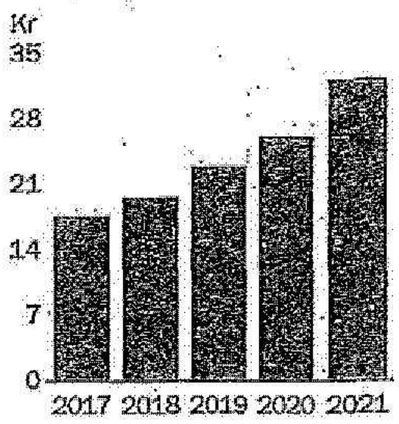
Hyresintäkter

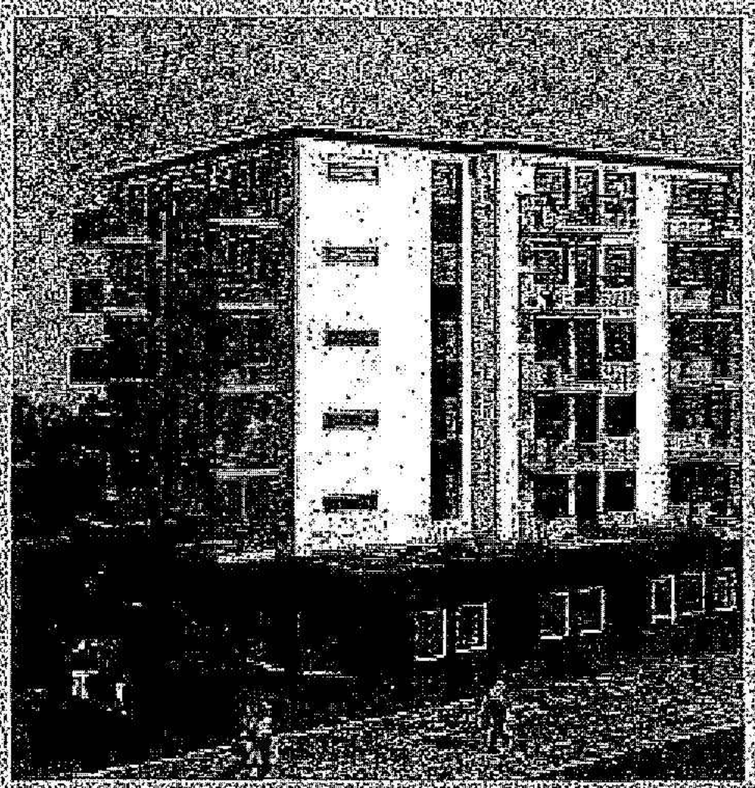


Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

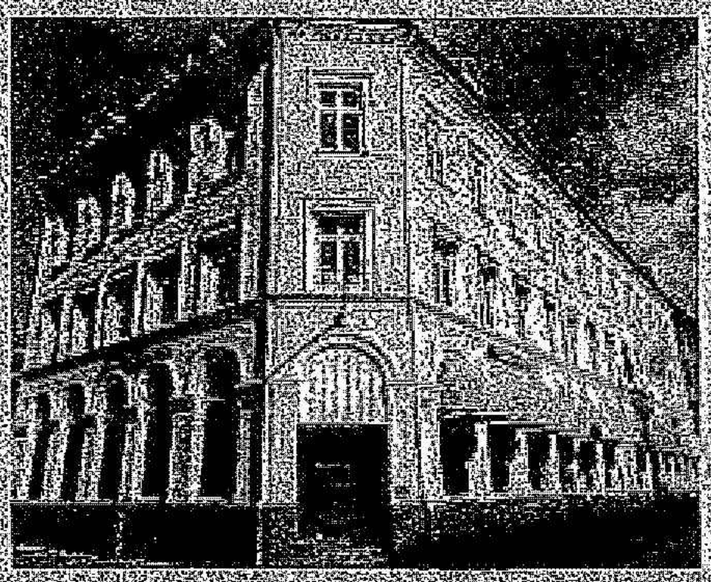


Långsiktigt substansvärde per aktie





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



I september tecknades avtal om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg. Fastigheterna har en total yta om 12 283 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 26 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 457 Mkr. Tillträde skedde den 15 september 2021. Förvärvet finansierades delvis genom en emission av egna aktier i Brinova. Antalet aktier av serie B i Brinova ökade med 4 816 063 aktier, och emitterades på en teckningskurs om 45,369 kr.

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

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

Brinova är det hållbara alternativet för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

2021 var ett av Brinovas starkaste tillväxtår, det samlade fastighetsvärdet ökade under året med 1,6 miljarder. Drivkrafterna bakom tillväxten är vår aktiva projektutveckling med flera avslutade projekt under året och ett antal lyckosamma förvärv.

Vår affärsmodell med tydliga tillväxtmål, ett fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt en egen lokal förvaltning bidrar till en stark överskottsgrad på 63,4 procent och ett kassaflöde från den löpande verksamheten om drygt 147 Mkr, vilket ger goda möjligheter att fortsätta utveckla vårt företag.

Under året har vi också fortsatt vårt arbete med konceptet Brinovastaden. Att ständigt utveckla våra fastighetsområden på växande orter genom att skapa attraktiva områden, med både trygga bostäder och närhet till samhällsservice och bra kommunikationer, är en modell vi bygger vidare på.

> Under 2021 har vi genomfört ett antal förvärv som stärker våra fastighetsområden och vår unika plattform i södra Sverige.

Historisk tillväxt, fortsatt tydlig efterfrågan

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

Under 2021 har vi genomfört ett antal förvärv som stärker våra fastighetsområden och vår unika plattform i södra Sverige. Vi har gjort affärer och tillträtt fastigheter med ett värde om cirka 1 000 Mkr samt gjort ytterligare affärer med senare tillträden för cirka ytterligare 600 Mkr. Det gör 2021 till ett av våra starkaste tillväxtår hittills.

För en så stark tillväxt krävs kapital. Det är därför glädjande att vi kunnat genomföra två nyemissioner under året som förutom att de fulltecknats också innebär att vi breddat vår ägarbas med många nya ägare. Vi ser det som ett bevis för att vår affärsmodell fungerar och Brinova ses som ett starkt investeringsalternativ.

Hög aktivitet i vår projektportfölj

Brinovas tillväxtmål i vår nya affärsplan anger att fastighetsportföljen ska ha vuxit till minst 10 Mdkr 2024. Prioriterat för tillväxten är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva och förvaltningseffektiva hyresbostäder och att optimera bra lokallösningar för samhällsfastigheter. Det är också det lönsammaste sättet för oss att växa.

Under 2021 har vi haft projektavslut med bland annat färdigställda förskolor i Trelleborg och Kristianstad, och bostäder bland annat i Åhus och Nättraby utanför Karlskrona. Vi har under året välkomnat mer än 140 nya bostadshyresgäster i vår nyproduktion.

Inför verksamhetsåret 2022 har vi projekt i skarpt läge för cirka 800 Mkr, och räknar med att kunna starta ytterligare projekt under året för cirka 600 Mkr.

Brinovastaden fortsätter att växa

Med lång erfarenhet av projektutveckling och med ett tydligt fokus på de två fastighetsslagen hyresbostäder och samhällsfastigheter har Brinova blivit en viktig och långsiktig partner för ett antal växande orter i södra Sverige. Tillsammans med kommuner och andra aktörer är vi en trygg partner för aktiv stadsutveckling och ett starkt erbjudande av attraktiva och levande kvarter och ortscentrum. Brinova satsar i fler och fler orter på att bygga upp en stad i staden – Brinovastaden. Konceptet bygger på att där du bor vill du ha närhet till viktiga samhällsfunktioner i ändamålsenliga lokaler och en förvaltning som ger trygg närmiljö.

Vårt största projekt – kvarteret Bajonetten i Kristianstad – är ett av flera exempel på konceptet Brinovastaden, där vi förutom pågående bostadsproduktion, under året färdigställt en ny förskola och en ny livsmedelsbutik med hållbarhet i fokus.

Hållbarhetsfokus och genomtänkt renoveringsmodell

Alltsedan starten av dagens Brinova har hållbarhet varit en viktig del av verksamheten. De senaste 1,5 åren har vi ökat vårt

20220607241 00

> 77 De senaste 1,5 åren har vi ökat vårt hållbarhetsfokus betydligt och vår senaste affärsplan utgår helt från vårt ramverk för hållbarhet.

fokus betydligt och vår senaste affärsplan utgår helt från vårt ramverk för hållbarhet. I affärsplanen finns också en rad nya målsättningar relaterade till hur vi hanterar hållbarhetsfrågor idag och i morgon, inte minst vid nyproduktion. Vi har bland annat satt tuffa mål avseende energiförbrukning i våra fastigheter och har under året ytterligare stärkt upp vår energigrupp med kompetent personal.

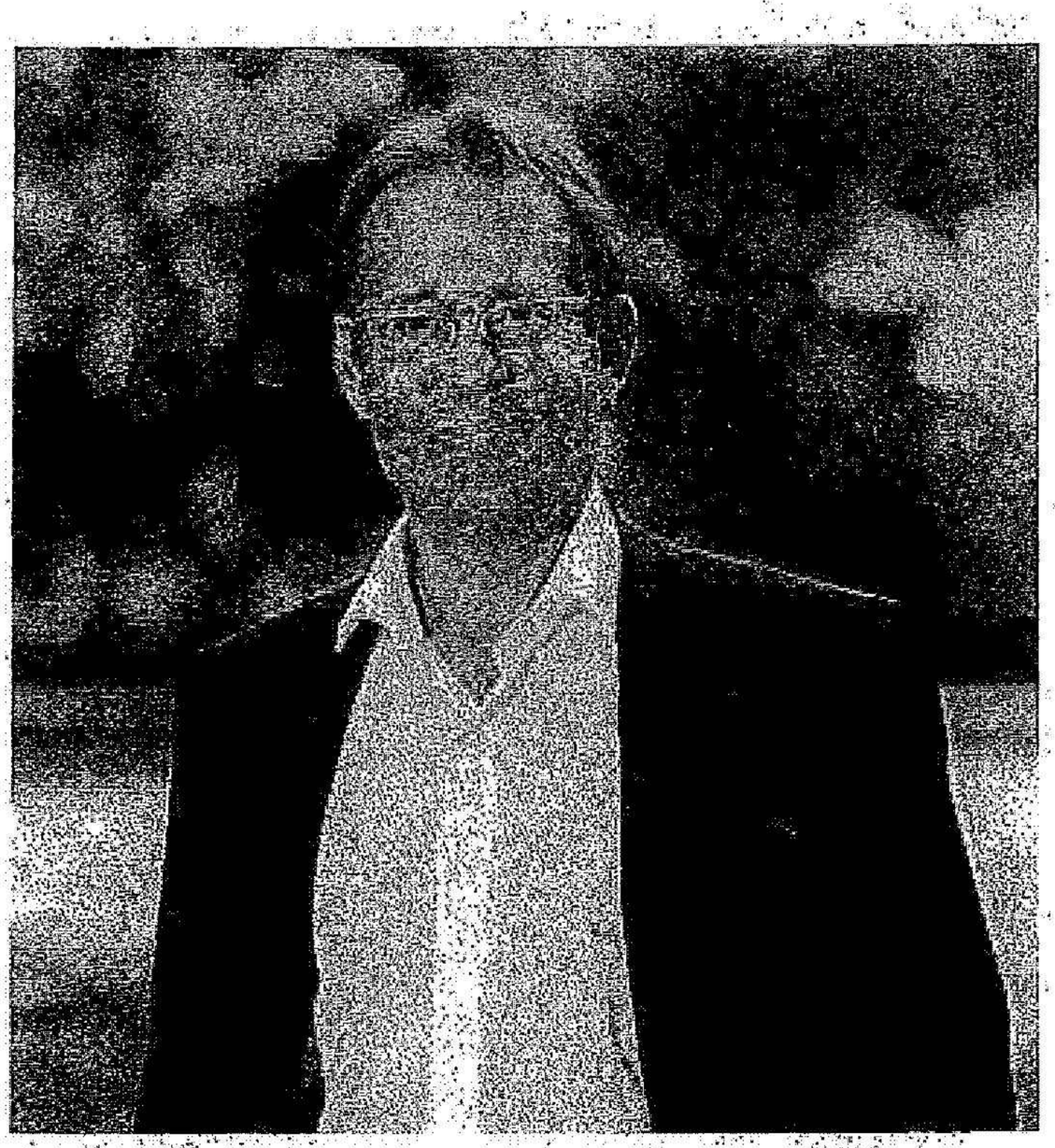
Även vår renoveringsmodell av det befintliga beståndet sker med stor fokus på hållbarheten och att göra smarta renoveringar med utgångspunkt i att kunna fortsätta ha långsiktigt attraktiva hyror. En låg omflyttning är ett nyckeltal vi bevakar hårt där balansen med attraktiva bostadshyror, bra förvaltning och hyresgästdialog skapar de bästa förutsättningarna. 2021 var omflyttningen 12,5 procent mot 18 procent för bara något år sedan. Under kommande år är ambitionen att hålla oss under 12 procent.

Egna förvaltningen är basen i vår affär

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

Fortsatt lönsam tillväxt är en prioritet

Vi ser nu framemot ett nytt år som vi ser kommer att präglas av fortsatt lönsam tillväxt och nya projektstarter. Efterfrågan är fortsatt stark och vi arbetar kontinuerligt med att hitta både nya projektutvecklingsmöjligheter och kompletterande



förvärv. Parallellt fortsätter arbetet med att förbättra vårt befintliga bestånd genom aktiv förvaltning. Vi utvecklar vidare digitaliseringen av både våra fastigheter och vår kommunikation med hyresgästerna. Vi ska fortsätta att investera i vår kringliggande infrastruktur med till exempel laddstolpar och trygga utemiljöer.

Jag vill avslutningsvis tacka alla medarbetare, samarbetspartners, hyresgäster och ägare för det fortsatta förtroendet och det goda samarbetet under året. Det förtroendet värnar vi starkt och är kärnan i vår affärsidé. Vi tror på långsiktighet. Vi tror på samverkan. Vi tror på helhetsansvar.

Med en bevisat lönsam affärsmodell och en stark finansiell ställning fortsätter vi att skapa värde 2022.

Helsingborg 24 mars 2022
Per Johansson, VD

Brinovastaden – den nära och trygga staden

Brinova är en av Sydsveriges ledande samhällsbyggare. Med en växande fastighetsportfölj med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter är vi med och bidrar till att bygga trygga samhällen.

Vi möter upp de ökande demografiska behoven av prisvärda boenden och ändamålsenliga samhällsfastigheter på växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Våra olika fastigheter samverkar för att skapa trygga kvarter och bra miljöer. Som en stad i staden. Brinovastaden.

Prisvärda hyresbostäder, nära till allt

När Brinova utvärderar bostadsprojekt använder vi kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de större städerna och kosta så att en inkomsttagare med en normal inkomst har råd att betala hyran. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och livsmedelsbutiker. Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för alla livets skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för seniorer.

≫ Läs mer om vårt fastighetsbestånd och orterna vi finns på, på sidorna 16–19.

Bred portfölj av samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. 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 sidorna 16–19.

Aktiv projektutveckling

Brinova prioriterar egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners och är det lönsammaste sättet för oss att växa. Vi har kompetensen

20220607241O1

för en framgångsrik projektutveckling och har utarbetade processer som sträcker sig från detaljplan via igångsättning till slutleverans av projektet till den egna förvaltningsorganisationen. Med egenägda byggrätter, motsvarande cirka 56 000 kvadratmeter eller cirka 650 lägenheter, har Brinova också möjligheten att snabbt och effektivt erbjuda potentiella hyresgäster nyproducerade bostäder.

≫ Läs mer om vår aktiva projektutveckling, sidorna 20–23.

Egen och nära förvaltning

En aktiv förvaltning är en viktig konkurrensfördel för oss och en del av erbjudandet för våra hyresgäster. Med lokal närvaro kan problem snabbt identifieras och åtgärdas och Brinova kan säkerställa både nöjda hyresgäster och en hög överskottsgrad.

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.

≫ Läs mer om vår nära förvaltning, sidorna 26–29.

Trygga kvarter

Det ska vara tryggt att hyra av Brinova och leva i ett av våra kvarter. Med trygghet i och kring våra fastigheter ökar vi 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, liksom ett aktivt samarbete med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar.

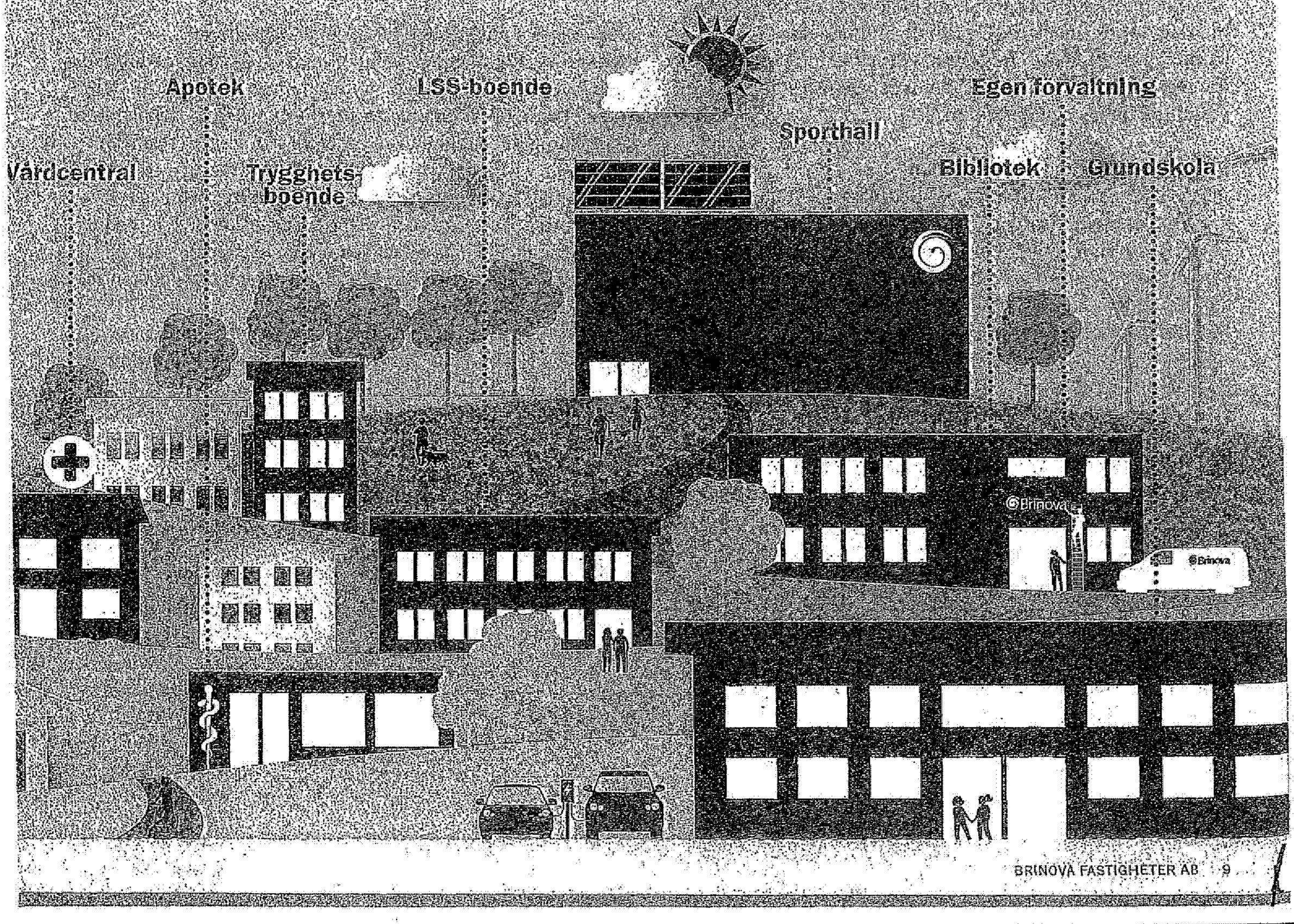
≫ Läs mer om vårt trygghetsarbete på sidorna 42–43.

Hållbara lösningar

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 koncernen och med externa partners. Ramverkets styrningsstruktur underlättar också ett tydligt ägandeskap för delarna i varje fokusområde.

≫ Läs mer om vår syn på hållbarhet, sidorna 33–48.

Tillsammans bygger vi Brinovastaden!



Marknadsöversikt och trender

Makroekonomi

Stabil återhämtning världen över, men något svagare än väntat

Den globala ekonomiska situationen var under 2020 starkt präglad av covid-19-pandemin. Virusets världsomfattande snabba spridning resulterade i nedstängningar och restriktioner vilket påverkade ekonomin negativt globalt. Smittspridningen fortsatte vara hög under första halvåret 2021, men minskade allt eftersom vaccinationsgraden ökade. I början på andra halvåret av 2021 kunde ekonomier lätta på restriktionerna och i kombination med en expansiv ekonomisk politik startade återhämtningen på allvar. Den ekonomiska tillväxten var dock inte lika hög som väntat på grund av bland annat leveransproblem och brist på arbetskraft.

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under 2021 och BNP bedöms ha ökat med cirka 4,5 procent. För 2022 och 2023 bedöms BNP-tillväxten uppgå till 3,75 procent respektive 2,75 procent. Riksbanken har länge skjutit på en höjning av styrräntan, men meddelade i november 2021 att en höjning troligtvis kommer att ske under 2024.

Mot slutet av 2021 upptäcktes en ny variant av Covid-19, Omikron. Varianten bedöms vara en mildare, men mer smittsam version av viruset. Som reaktion på den nya varianten tog länder beslut om nya restriktioner och rekommendationer.

Under slutet av 2021 fick Sverige även en ny statsminister, Magdalena Andersson, som i samband med sitt tillträde tog med sig oppositionspartiernas budget. Budgeten innebär bland annat att investeringsstödet för hyresrätter och stödet för energieffektivisering slopades och inga nya stöd kommer att kunna beviljas under 2022.

Den svenska fastighetsmarknaden

2021 – Starkaste transaktionsåret hittills

Trots att första halvåret av 2021 innehöll restriktioner sågs en tydlig optimism bland investerare och kreditgivare. Fortsatt låga räntenivåer, goda finansieringsmöjligheter och en stor mängd avkastningssökande kapital medförde ett högt investeringsintresse i fastigheter och 2021 blev det starkaste transaktionsåret hittills. Den totala transaktionsvolymen 2021 uppgick till hela 399 miljarder kronor, vilket är cirka 210 miljarder mer än 2020 års transaktionsvolym.

Under 2021 stod bostäder för den största andelen av den totala transaktionsvolymen, motsvarande cirka 35 procent. Under året såg både befintliga och nyproducerade bostadsfastigheter samt bostäder i projektform en hög efterfrågan. Kontor var det näst mest investerade fastighetsslaget med en andel om cirka 21 procent av den totala transaktionsvolymen. Tredje största segment var logistik, lager och industrifastigheter som stod för 15 procent. Samhällsfastigheter stod för cirka 12 procent och handelsfastigheter för 7 procent. Övriga fastigheter såsom exempelvis byggrätter, hotell och markförvärv stod för 10 procent.

De internationella investerarna stod för en relativt låg andel av den totala transaktionsvolymen i jämförelse med tidigare år motsvarande cirka 17 procent. I snitt brukar internationella investerare svara för cirka 25–30 procent av den totala transaktionsvolymen.

Den svenska bostadsmarknaden

Bostäder har sett ett stort intresse från investerare och var under 2021, likt tidigare år, det mest investerade fastighetssegmentet. Under året stod segmentet för cirka 35 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande cirka 137 miljarder kronor.

Investeringsaptiten för bostäder var stark, vilket visat sig i både det totala antalet genomförda bostadsaffärer och även intresset för portfölj- och strukturaffärer. Under året genomfördes 205 renodlade bostadstransaktioner, varav 14 översteg en transaktionsvolym om 1 miljard kronor. Intresset för bostäder har varit starkt i så gott som hela landet och drivs till stor del av en fortsatt bostadsbrist i kombination med en ökande befolkning. Transaktionerna som sker avser både befintliga och nyproducerade hyresrätter.

Hemarbetet fortsatte i hög utsträckning under 2021 och bedöms ha drivit på efterfrågan på bostäder och i synnerhet bostäder med tre eller flera rum. Bostadsrättspriserna för riket ökade i snitt med cirka 6,5 procent under det gångna året, medan villapriserna ökade med cirka 14 procent.

Den svenska marknaden för samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har sedan 2014 då segmentet definierades som en egen fastighetstyp vuxit som investeringsform. Samhällsfastigheter är en investeringsform med god riskjusterad avkastning då fastigheterna generellt har goda hyresnivåer och kreditvärdiga, långsiktiga hyresgäster i form av offentligt finansierade verksamheter, samt låga vakansnivåer. På grund av sina attraktiva investeringsegenskaper syns en hög investeringsvilja på marknaden, vilket har resulterat i stadigt sjunkande direktavkastningskrav och därmed även ökande fastighetsvärden.

Behovet av samhällsfastigheter drivs delvis av den demografiska utvecklingen, där Sveriges befolkning och i synnerhet andelen äldre i befolkningen växer, samt att det äldre samhällsfastighetsbeståndet stegvis blir utdaterat. Bedömningen är att befolkningen i åldrarna 80 och äldre kommer att motsvara cirka 8 procent av den totala befolkningen år 2040, vilket är en stark ökning från dagens 5 procent.

Historiskt låg allt ägande av samhällsfastigheter hos kommuner, stat och landsting, men privata fastighetsbolag har under en tid ökat sin andel av ägandet, dels genom förvärv av befintliga fastigheter, dels genom nyproduktion. Idag bedöms det att cirka 20 procent av hela samhällsfastighetsmarknaden ägs av privata fastighetsbolag.

Under 2021 genomfördes transaktioner av samhällsfastigheter i Sverige för knappt 50 miljarder kronor, motsvarande cirka 12 procent av den totala transaktionsvolymen.

20220607241O2

Sveriges befolkning växer, i synnerhet de äldre

Sveriges befolkningstillväxt mattades av något under 2020, men ökade igen under 2021. Enligt prognoser bedöms Sveriges befolkning år 2040 uppgå till cirka 11 300 000 personer vilket är en ökning om cirka 925 000 personer, motsvarande 8,9 procent, från år 2020. Den äldre befolkningen bedöms växa i snabbare takt än övriga befolkningen. Befolkningen i åldrarna 80 år och äldre utgjorde vid 2020 års slut cirka 5 procent av den totala befolkningen och bedöms öka till att motsvara cirka 8 procent år 2040. Ökningen innebär att åldersgruppen kommer att utgöras av cirka 900 000 personer vilket kan ställas i relation till cirka 540 000 personer vid utgången av 2020.

Med en ökande befolkning samt en åldrande befolkning ställs nya krav på att tillräckliga samhällstjänster finns att tillgå, samt ett ökat behov av bostäder.

Skånes och Blekinges befolkningsutveckling

Skåne har historiskt haft en stadig befolkningstillväxt och hade den 30 september 2021 cirka 1,4 miljoner invånare. Skånes befolkning bedöms framgent att öka mer än riket som helhet och uppgå till cirka 1,55 miljoner invånare år 2040, en ökning motsvarande cirka 11 procent från 2020. Den del av befolkningen som bedöms öka mest fram till 2040 är i åldrarna runt 50 år, som resultat av de stora barnkullarna som föddes på 1990-talet. I stort sett alla åldersgrupper bedöms öka i länet bortsett från åldersgrupperna 4–12 och 28–31 år som bedöms minska något. I stort sett alla kommuner i Skåne län bedöms se en befolkningsökning bortsett från Simrishamn och Perstorp. Det största ökningen bedöms ske i Malmö och Malmös kranskommuner, samt Helsingborg.

Blekinge län har haft en svag befolkningsutveckling historiskt och hade den 30 september 2021 cirka 159 000 invånare. Mellan åren 2020 och 2024 bedöms Blekinges befolkning att minska med totalt 2 procent. Befolkningen bedöms minska i alla åldersgrupper under 65 år medan de äldre bedöms se en ökning. Personer i åldrarna 80 år och uppåt bedöms se den största ökningen. Befolkningen bedöms långsiktigt minska i alla av länets kommuner till 2040, utom i Sölvesborg. Mellan den 30 september 2020 och 30 september 2021 såg dock Karlskrona en mindre befolkningsökning.

Brinovas delmarknader i sammandrag

Kommun	Folkmängd, 2021*	Befolkningsutveckling 2016–2021*, %	Arbetslöshet 2021**, %
Skåne			
Bjuv	15 754	3,6%	9,7% (-2,4%)
Eslöv	34 473	4,9%	8,4% (-1,8%)
Helsingborg	150 164	6,8%	10,8% (-1,5%)
Kristianstad	86 652	4,2%	10,1% (-1,3%)
Kävlinge	32 281	5,7%	5,0% (-1,6%)
Landskrona	46 376	4,0%	11,1% (-2,1%)
Lomma	24 708	3,4%	3,4% (-0,8%)
Lund	127 100	7,2%	6,4% (-1,5%)
Malmö	350 647	6,7%	13,3% (-2,7%)
Skurup	16 347	6,0%	6,9% (1,8%)
Staffanstorp	26 180	10,9%	4,9% (-1,2%)
Svedala	23 054	11,0%	5,5% (-0,8%)
Trelleborg	46 262	5,3%	8,1% (-1,1%)
Vellinge	37 271	5,7%	3,6% (-1,6%)
Ängelholm	43 475	5,2%	5,8% (-1,1%)
Blekinge län			
Karlskrona	66 658	0,6%	7,2% (-1,6%)

* T.o.m. 30 september 2021.
** Månadsvis, december 2021. Siffra inom parentes anger förändring från samma månad föregående år.
Källa: SCB, bearbetat av Newsec samt arbetsförmedlingen.

Bostadsbristen fortsatt stor i hela landet

Bostadsbristen är fortsatt stor i Sverige, även om den bedöms ha minskat något mellan 2020 och 2021. Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2020 visade att 212 av Sveriges 290 kommuner hade bostadsbrist, medan 207 kommuner uppgav att de hade ett underskott av bostäder år 2021.

Trots en hög nyproduktionstakt upplever alltså en stor majoritet av Sveriges kommuner ett underskott på bostäder, och det är framförallt de som är nya på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Dessa innefattar bland annat studenter, nyanlända och personer med funktionsnedsättningar, men även äldre personer som vill eller är i behov av att byta bostad.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna ange de tre största anledningarna som upplevs som hinder för bostadsproduktion. De anledningar som nämns flest gånger är höga produktionskostnader, brist på detaljplan på attraktiv mark samt svårigheter för privatpersoner att få lån. Under 2021 bedömer de svarande kommunerna att bostadsbyggandet ökade i relation till 2020 och kommer att öka än mer under 2022. Boverket bedömer att det till och med 2030 behövs cirka 60 000 bostäder per år för att möta det befintliga och kommande bostadsbehovet. Nära tre fjärdedelar av behovet bedöms finnas i de tre storstadsregionerna.

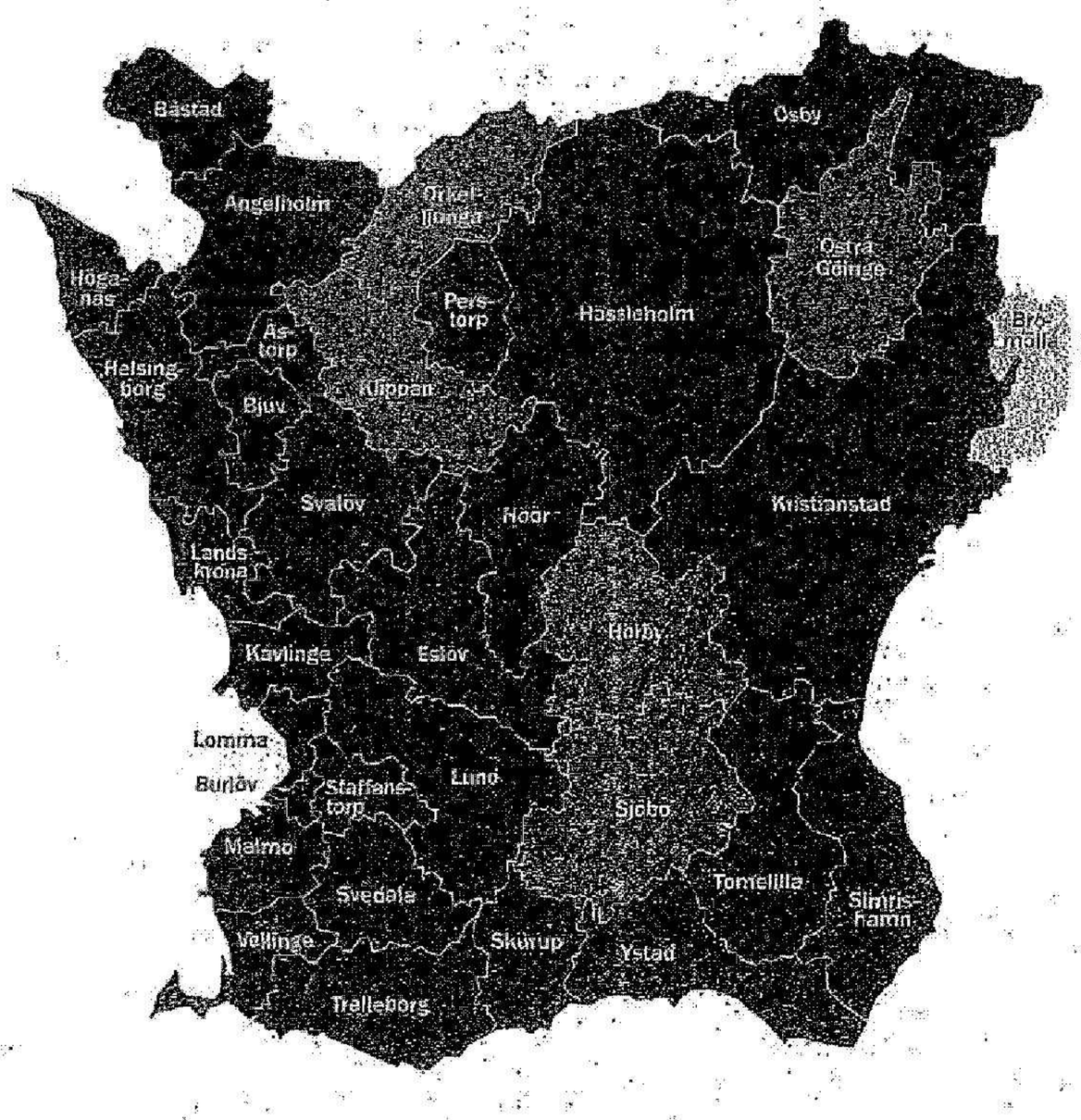
Stort tillskott av bostäder krävs för att möta behovet i Skåne och Blekinge

Skåne län

Nyproduktionen av bostäder i Skåne har under de senaste åren varit relativt hög som reaktion på en låg nyproduktion innan dess. År 2020 färdigställdes 7 835 bostäder genom nyproduktion i Skåne vilket är något lägre än året innan då 9 155 bostäder färdigställdes. Nyproducerade bostäder är ofta dyra, vilket innebär att det är relativt resursstarka individer som kan förvärva dessa. Nyproduktionen skapar dock en behövlig flyttkedja, vilket frigör lägenheter i det äldre beståndet.

Av 33 kommuner i Skåne län svarade 32 på bostadsmarknadsenkäten för 2021. Av de 32 kommunerna bedömde 27 kommuner att det råder underskott på bostäder och fem att

Översikt bostadsbalans Skåne läns kommuner



det råder balans i kommunen som helhet. För centralorten uppger hela 30 kommuner att det råder bostadsbrist och endast två, Östra Göinge och Örkelljunga, att det råder balans, vilket är i samma nivå som föregående år.

I jämförelse med föregående års bostadsmarknadsenkät är det något färre kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder för ungdomar, studenter, anvisade nyanlända, självbosatta nyanlända och särskilt boende för äldre. Ett underskott för dessa grupper kvarstår dock fortfarande i majoriteten av kommunerna, vilket huvudsakligen beror på att byggandet inte når dessa grupper på grund av ekonomiska skäl.

Region Skåne gjorde år 2019 en uppdatering av bostadsefterfrågan i länet och bedömde då att det fram till och med 2028 måste tillkomma mellan 6 500–7 000 nya bostäder per år.

Blekinge län

I bostadsmarknadsenkäten 2021 angav samtliga kommuner i Blekinge län att det råder bostadsbrist på centralorten. Av totalt fem kommuner angav fyra att det råder bostadsbrist i kommunen som helhet. Endast Olofströms kommun bedömer att det som helhet råder balans mellan utbud och efterfråga på bostäder i kommunen. Situationen bedöms i stort sett vara oförändrad i länet från föregående år, med vissa mindre variationer.

Det byggs kontinuerligt bostäder av olika typ i kommunerna, men trots detta kvarstår bostadsbristen. Exempelvis Karlskrona har sett en ökande befolkning under de senaste åren, men bostadsbyggandet bedöms inte ha ökat i samma takt. De främsta anledningarna som håller tillbaka bostadsbyggandet i kommunerna anges vara brist på detaljplanerad mark, konflikter med miljöbalken, överklagande av detaljplaner samt en svag infrastruktur alternativt osäkerheter kring framtida infrastruktursatsningar.

Drivkrafter vid val av bostad och bostadsort

Många olika faktorer ligger till grund för hur vi väljer att bosätta oss. Några av de grundläggande trenderna som är återkommande handlar om att vi ofta väljer ett område som upplevs som tryggt, har goda kommunikationer och närhet till både natur och service.

Under pandemin har efterfrågan på typ och läge av bostad förändrats. Som resultat av att människor i högre utsträckning har kunnat arbeta hemifrån har det inte längre varit lika viktigt att bo nära arbetsplatsen. Människor har kunnat spendera mera tid hemma och har således börjat prioritera ett något större boende. Detta har gjort att intresset i exempelvis storstäderna har diversifierats till att i högre utsträckning inkludera villor, större lägenheter och bostäder utanför centrum.

Långsiktigt bedöms megatrender att påverka våra preferenser vid val av bostad. Exempelvis bedöms klimatfrågan att påverka valet av bostad där hållbara lösningar och materialval kommer att premieras. Vidare bedöms även digitaliseringen fortsatt att påverka hur vi bor där, uppkoppling och andra tekniska lösningar blir viktigare och viktigare. Om hemarbetet kommer att fortsätta i samma utsträckning som under åren 2020 och 2021 återstår att se, vilket beroende på utfall kommer att fortsätta påverka efterfrågan på bostadstyp och läge. Oavsett hur framtiden formar sig bedöms tryggheten att fortsätta vara en av de starkaste drivkrafterna vid val av läge, där god belysning och andra insatser höjer intresset.

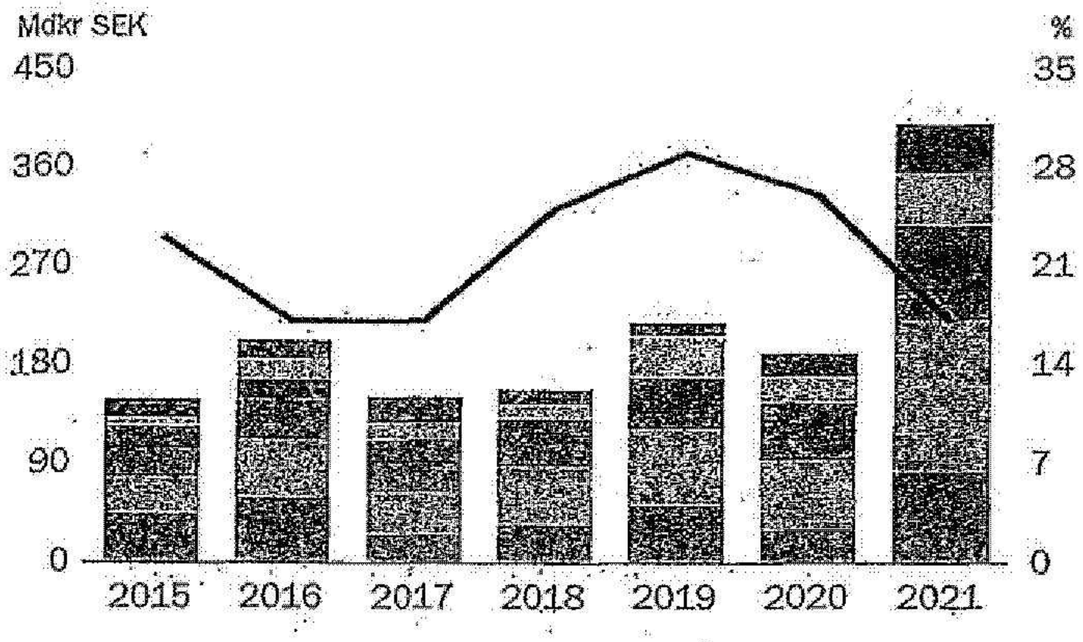
Aktuella politiska frågor som berör bostadsmarknaden

Investeringsstödet slopat

Vid budgetomröstningen den 24 november 2021 gick Moderaterna, Kristdemokraterna och Sverigedemokraternas budget igenom, vilket bland annat innebar att investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande avskaffades från årsskiftet 2021/2022. Detta innebär att inga nya stöd kommer att kunna beviljas under 2022. Då investeringsstödet nyttjades i hög utsträckning, framförallt utanför storstäderna, kan detta resultera i en något lägre byggnationstakt utav hyresbostäder på sikt.

20220607241103

Segmentfördelning transaktionsvolym Sverige, 2021 (Mkr)
Transaktioner >=40 Mkr



Marknadshyror i nyproduktion – begränsad effekt på byggandet

Hyresnivåerna på Sveriges bostadsmarknad är idag reglerade efter bruksvärdessystemet för det befintliga beståndet och presumtionshyra vid nyproduktion. En konstant pågående diskussion är även om och i så fall hur marknadshyror ska kunna introduceras på den svenska hyresmarknaden.

Bruksvärdessystemet tar olika faktorer som exempelvis storlek, planlösning, standard, utrustning, närmiljö, tillgång till service, geografiskt läge på orten och andra egenskaper som är av betydelse för hyresgästen i beaktning. Utifrån dessa sätts en bruksvärdeshyra, vilken är jämförbar med liknande objekt. På så sätt hindras hyresnivåerna från att bli allt för höga.

Presumtionshyressystemet syftar till att uppmuntra till nyproduktion där fastighetsägaren kan räkna med en hyresnivå som kommer att ge kostnadstäckning och en rimlig vinst under 15 år. Hyresnivån får under presumtionstiden sedan ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen. När 15 år har gått anpassas hyresnivån efter bruksvärdessystemet vilket innebär en risk för att hyresnivån sänks.

I januariavtalet träffade Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna en överenskommelse om ett förslag för att reformera hyresmodellen och införa fri hyressättning vid nyproduktion. Den fria hyressättningen vid nyproduktion föreslogs inte ersätta någon av de existerade modellerna, utan föreslogs vara ett komplement. Kort sammanfattat innebar förslaget att hyresvärden ska kunna erbjuda hyresavtalet till den högst betalande hyresgästen. Förslaget röstades dock ned i riksdagen och utlöste samtidigt en regeringskris där Stefan Löfven röstades bort som statsminister.

På grund av kraftigt ökande byggpriser under flera år och redan höga hyror genom presumtionshyressystemet, bedöms dock hyresnivåerna inte att påverkas nämnvärt av fri hyressättning. Bedömningen är dock att en fri hyressättning vid nyproduktionen skulle skapa en större trygghet än vid presumtionshyror, då hyresnivåerna inte riskerar att justeras nedåt efter en given tidpunkt. Den ökade tryggheten bedöms i sin tur kunna påverka fastigheternas marknadsvärde positivt.

Oberoende tvistelösningsförfarande för kollektiva hyrestvister

Sveriges allmännytta har avtalsvägen skapat ett eget tvistlösningsorgan, Hyresmarknadskommittén, som avgör tvister som gäller de årliga hyresförhandlingarna. Något liknande organ finns idag inte mellan privata hyresvärdar och Hyresgästföreningen, vilket ofta leder till utdragna, kostsamma förhandlingsprocesser. Dessa resulterar i sin tur ofta i retroaktiva hyreshöjningar, till nackdel för hyresgäster och hyresvärdar. Ett oberoende tvistlösningsorgan torde effektivisera förhandlingarna i meningen att reducera förhandlingstiden.

Hyresgäster får mer att säga till om vid renoveringar

NCC presenterade under 2021 en rapport som visar på att hälften av lägenheterna i miljonprogrammet, motsvarande cirka 330 000 lägenheter, är i behov av upprustning. Denna rapport bekräftar tidigare rapporter som tagits fram av bland annat Riksbyggen och Boverket. En upprustning av dessa bedöms av just Boverket kosta i storleksordningen cirka 500 miljarder kronor. I takt med att fastighetsägarna utför renoveringar av lägenheterna förändras ofta dess bruksvärde och därmed måste hyresnivån anpassas till den nya standarden. Detta för att fastighetsbolagen måste kunna räkna hem sin kostnad för upprustningen.

Under 2021 lades det fram förslag i riksdagen där det föreslogs att intrappningen av hyreshöjningen efter renovering bör ske i en lugnare takt än idag, men förslaget röstades ned. Långsiktigt är det däremot möjligt att hyresgäster får allt mer att säga till om inför och under renoveringsprocessen. Detta skulle kunna försvåra renoveringsprocessen för fastighetsägaren, vilket i sin tur skulle kunna höja riskpåslaget för investeringar inom bostadssegmentet.

Källor: Svensk Mäklarstatistik, SCB. Publicering av helårssiffror 2021–2021-02-22, Boverket, 2021. "Bostadsmarknadsenkäten 2021", Sveriges Allmännytta, Regeringen, 2021. "Ett oberoende tvistlösningsförfarande för kollektiva hyrestvister", Dagensarena, 2021. "Inget stärkt skydd mot renovräkningar".

Framtidens hållbara fastigheter

Brinovas omvärlds- och marknadsbevakning bygger på noggranna analyser av orterna vi verkar i eller vill verka i och hur våra fastighetsområden bäst kan förvaltas och utvecklas. Samtidigt följer vi nogsamt de trender och förändringar i samhället som har störst inverkan på vårt erbjudande. Hållbarhetsaspekter kring både bostäder och samhällsfastigheter är idag en självklar del och något vi följer upp kring både framtida projekt och vårt befintliga bestånd. Digitaliseringens effekter har en lika självklar påverkan. Nya anpassningar i spåren av Coronapandemin och en ökad utflyttning till orter nära stora storstäder är andra trender som påverkar framtidens fastigheter.

Det hållbara livet

Det finns idag en självklar medvetenhet hos många av våra hyresgäster om miljöpåverkan från vårt sätt att bo och arbeta. För samhällsfastigheter är ofta hållbarhetsaspekter en del av kraven i en långsiktig hyresuppgörelse. Ett systematiskt arbete 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.

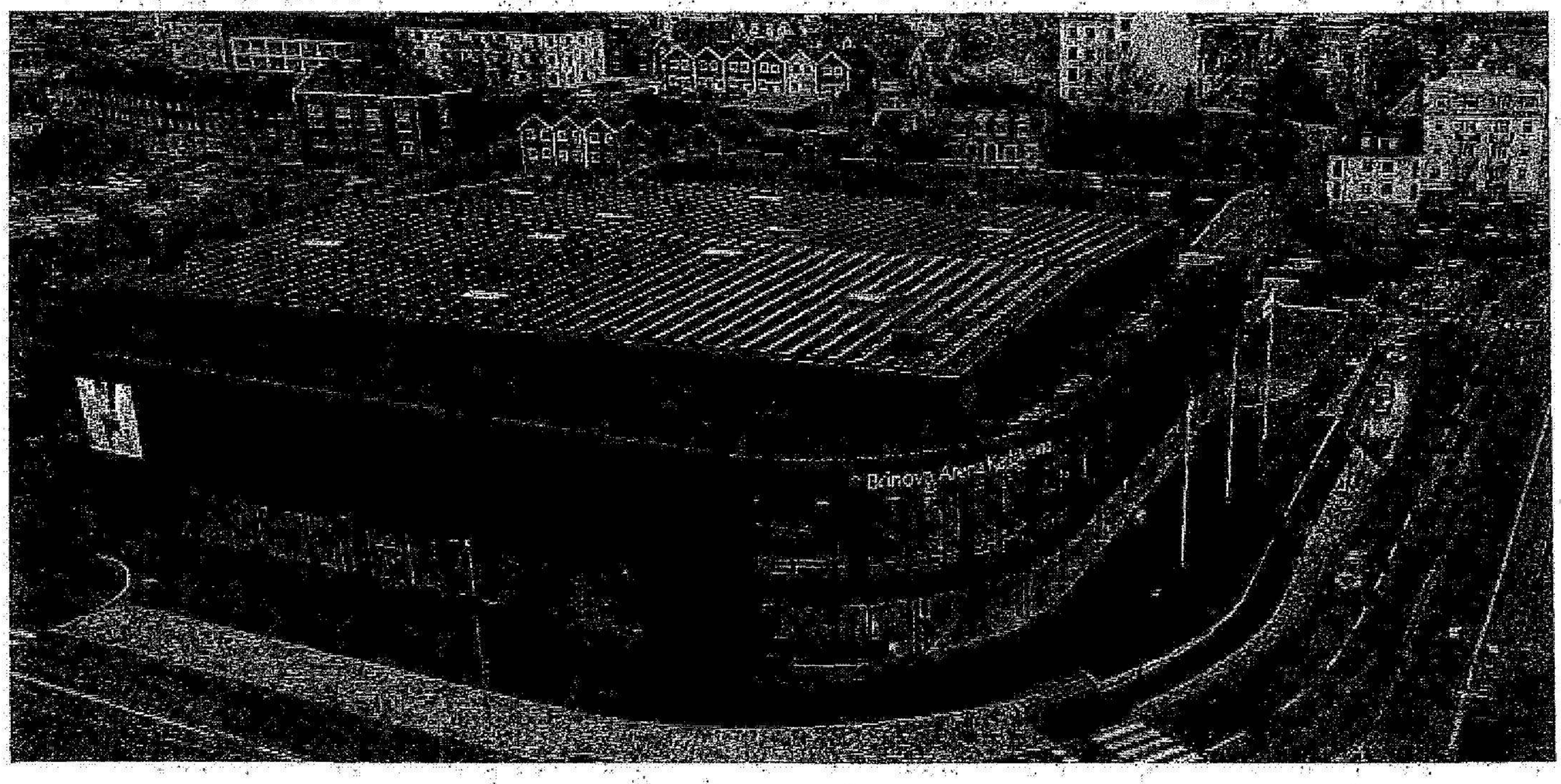
För våra bostadshyresgäster kan proaktiva miljöinvesteringar och miljövänliga val vara den avgörande faktorn i val av bostad.

Vi arbetar aktivt med och har satt tydliga mål kring vårt hållbarhetsarbete som vi ser som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor.

Fortsatta anpassningar för mer arbete i hemmet

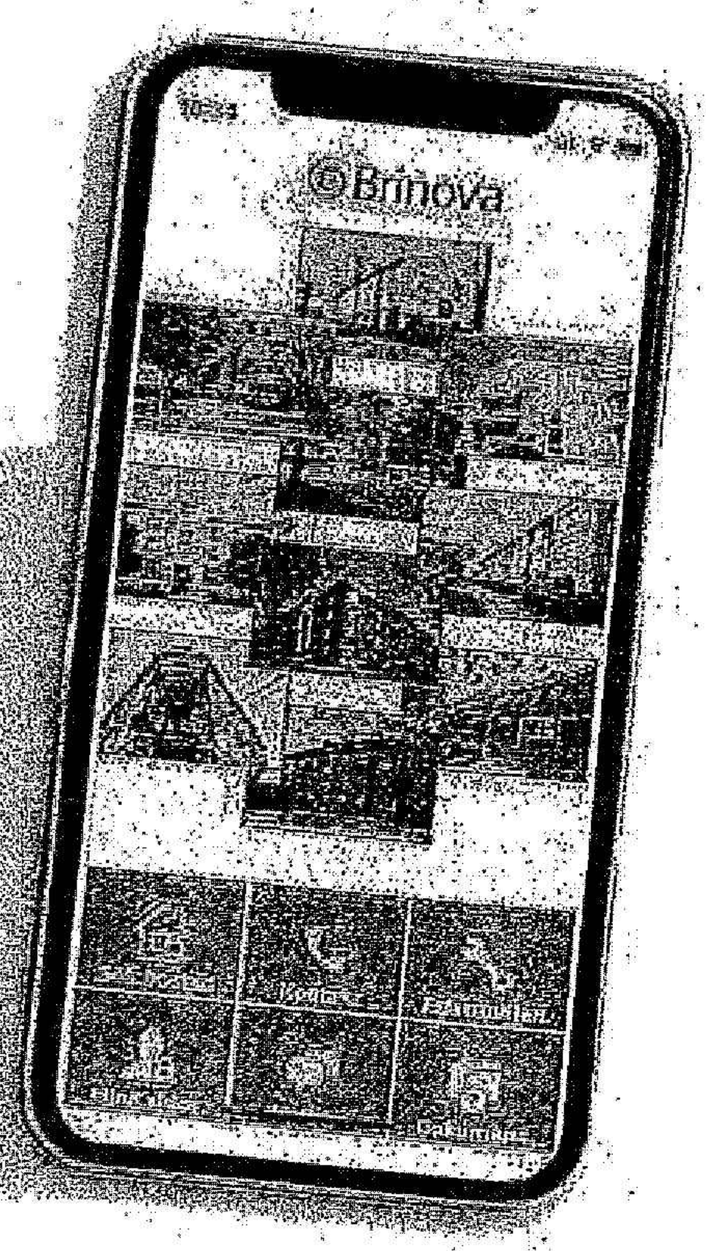
Stora delar av befolkningen har även under 2021 tvingats till hemarbete. Fler och fler organisationer har anpassat sina organisationer och arbetssätt, också långsiktigt. Mer hemarbete kan också förenkla för rörelsen av arbetskraft i framtiden när beroendet av platsen minskar. En ökad trend mot hemarbete ställer nya krav på våra bostäder. Lägenheter kommer att behöva anpassas. Antingen med större lägenheter eller med ny planlösning med till exempel halvrum på under sju kvadratmeter som kan erbjuda isolerade arbetsplatser. Arbetsutrymmen i bostadsområden som enkelt kan bokas och nyttjas är andra önskemål som växer.

Alltfler hyresgäster efterfrågar också tillgång till tjänster, nätverk och funktioner som är viktigare än ägande. Som till exempel bilpooler, cykelpooler, gym, odlingslotter, transporter och leveranser.



På taket till **Brinova Arena i Karlskrona** finns 2 000 kvadratmeter solceller. Solcellerna producerar cirka 300 000 kilowattimmar per år vilket ger ett överskott som säljs vidare. Under 2021 certifierades Brinova Arena som ett PHI Energisparhus.

20220607241O4



Digitalisering för alla

Vi på Brinova var tidigt ute med att kommunicera med våra hyresgäster digitalt via vår hyresgästapp. Att digitaliseringen av vårt samhälle och dess olika funktioner fått en naturlig skjuts framåt på grund av CoVid-19 är tydligt. Vi har vant oss vid att kommunicera via sms, appar och digitala möten. En del kommunikation kräver den mer personliga och nära fysiska kontakten men mycket kommer att fortsätta skötas effektivt digitalt. Digitalisering av vårt samhälle (98 procent av svenska hushåll och företag ska 2025 ha bredbandsanslutning på 1 Gbit/s[1]) har också påverkan på våra hyresgästers vardag. På arbetsplatsen, eller i hemmet. Kraven på effektiva bredbandsanslutningar och möjlighet till effektiv uppkoppling i hela fastigheten är självklart vid projektutveckling och modernisering av befintligt bestånd.

> Läs mer om Brinovas digitalisering på 28–29.

Flytt från staden och kvarterskoncentration

Med en ökad digitalisering och nya arbetsformer och organisation ökar intresset för bostadsorter längre bort från centralorter. Ny statistik från SCB visar att det är omkring 77 procent fler som flyttar från landets tre största städer nu jämfört med åren runt millennieskiftet. Storstadskommunerna har under de senaste fem åren visat upp ett negativt flyttnetto.[2]

Intresset ökar för områden som erbjuder möjligheter till en rikare fritid, prisvärt boende med bra kommunikationer och god samhällsservice.

På andra sidan skalan finns trenden walk score-rankningar där all infrastruktur skall vara på maximalt 10 minuters gångavstånd från bostaden. I sökprocessen för ett bra hem ska jobbet, förskolan, mataffären och restauranger finnas i egna eller kringliggande kvarter. En hög walk score indikerar en låg risk för vakanser och hög möjlighet till ökade intäkter. Levande kvarter och "stad i staden" ersätter fokus på stora, starkt populerade stadskärnor, se illustration på sidan 6–7.

Båda trenderna ställer nya krav på samhällsfastigheter och hyresbostäder där närhet och tillgänglighet är viktiga faktorer.

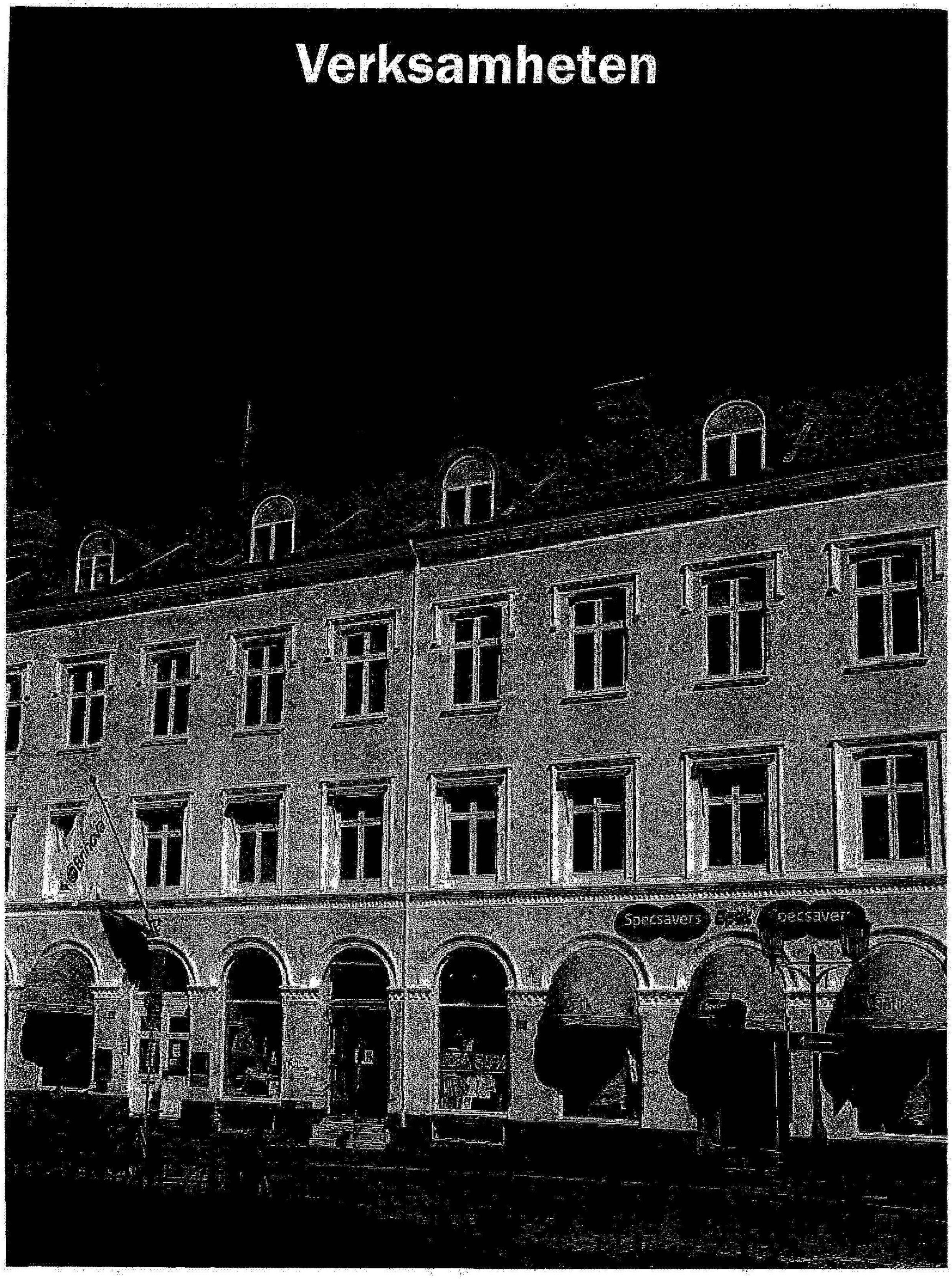
Fortsatta behov, fortsatt efterfrågan

Efterfrågan på både hyresbostäder och effektiva samhällsfastigheter fortsätter att vara stark. Fler och fler upptäcker hyresrättens fördelar som den enkla boendeform den är, också utanför centralorterna. Sveriges kommuner och regioner bedömer att det behövs 700 nya äldreboenden till 2026. Till det kommer drygt 700 förskolor, 400 grundskolor och 300 gymnasieskolor.

För Brinova är samhällsfastigheter, tillsammans med hyresbostäder, ett gynnsamt område att verka inom. Med samlade bestånd skapas en effektiv förvaltning. Våra hyresbostäder ger stabila kassaflöden detsamma gäller våra samhällsfastigheter med sina långa hyreskontrakt, offentligt finansierade hyresgäster och låg restvärdesrisk.

[1] Sverige helt uppkopplat 2025 – en bredbandsstrategi.
[2] SCB, 2021.

Verksamheten



Under 2021 förvärvade Brinova fyra anrika cityfastigheter. **Göta 1, Fiskaren 27, Magnus Stenbock 8 och Norden 9.** Fastigheterna som är belägna i de centrala delarna av Helsingborg, består främst av vård, kontor, utbildning och hyresbostäder.

20220607241O5

En värdeskapande affärsmodell – med hyresgästen i centrum

Brinova äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter belägna på växande orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Orter som kombinerar närheten till 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 ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Brinovas affärsplan för kommande treårsperioden 2022–2024 är väl förankrad och utgör grunden för arbetet i och med våra fastigheter. Den är kommunicerad och förankrad hos både medarbetare 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: 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:

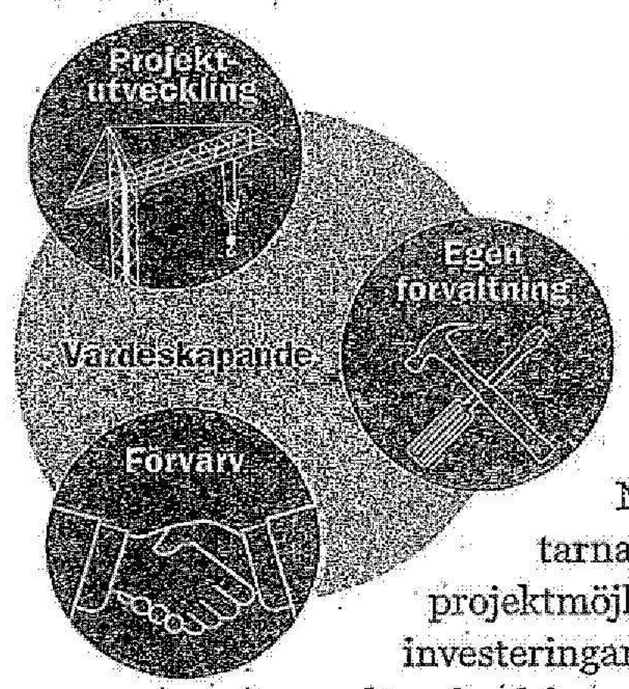
Vi tror på långsiktighet
Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

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.

Brinovas löfte – 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

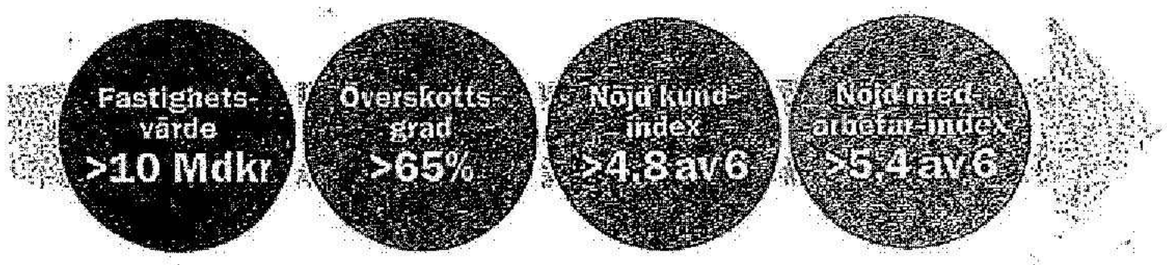


snabb och tillgänglig service. Med egen närvaro ges Brinova också möjligheter att förvärva attraktiva fastigheter. Närheten till beslutsfattarna gör att vi kan identifiera projektmöjligheter och styra våra investeringar till fastighetsutveckling där efterfrågan är stor. En aktiv förvaltning gör det också möjligt att proaktivt underhålla och utveckla fastighetsbeståndet.

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.

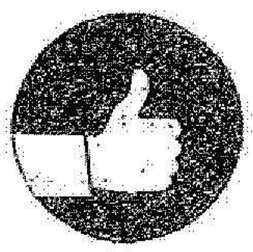
Övergripande mål under planeringsperioden
I de övergripande målen för 2022–2024 fortsätter vår tillväxtresa. Till slutet av planeringsperioden förväntas Brinova nå ett sammanlagt fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor. Det bygger på att vi fortsätter med vår lönsamma och ansvarsfulla verksamhet. 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:

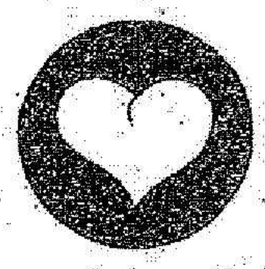
Det trygga samhället, En lönsam och ansvarsfull verksamhet, Den framtida miljön och Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare.

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 kunder, leverantörer, banker, mäklare och andra aktörer visar vi att vi lever efter våra kärnvärden:



Engagerade

Pålitliga



Ansvarstagande

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 marknanvisningar 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.

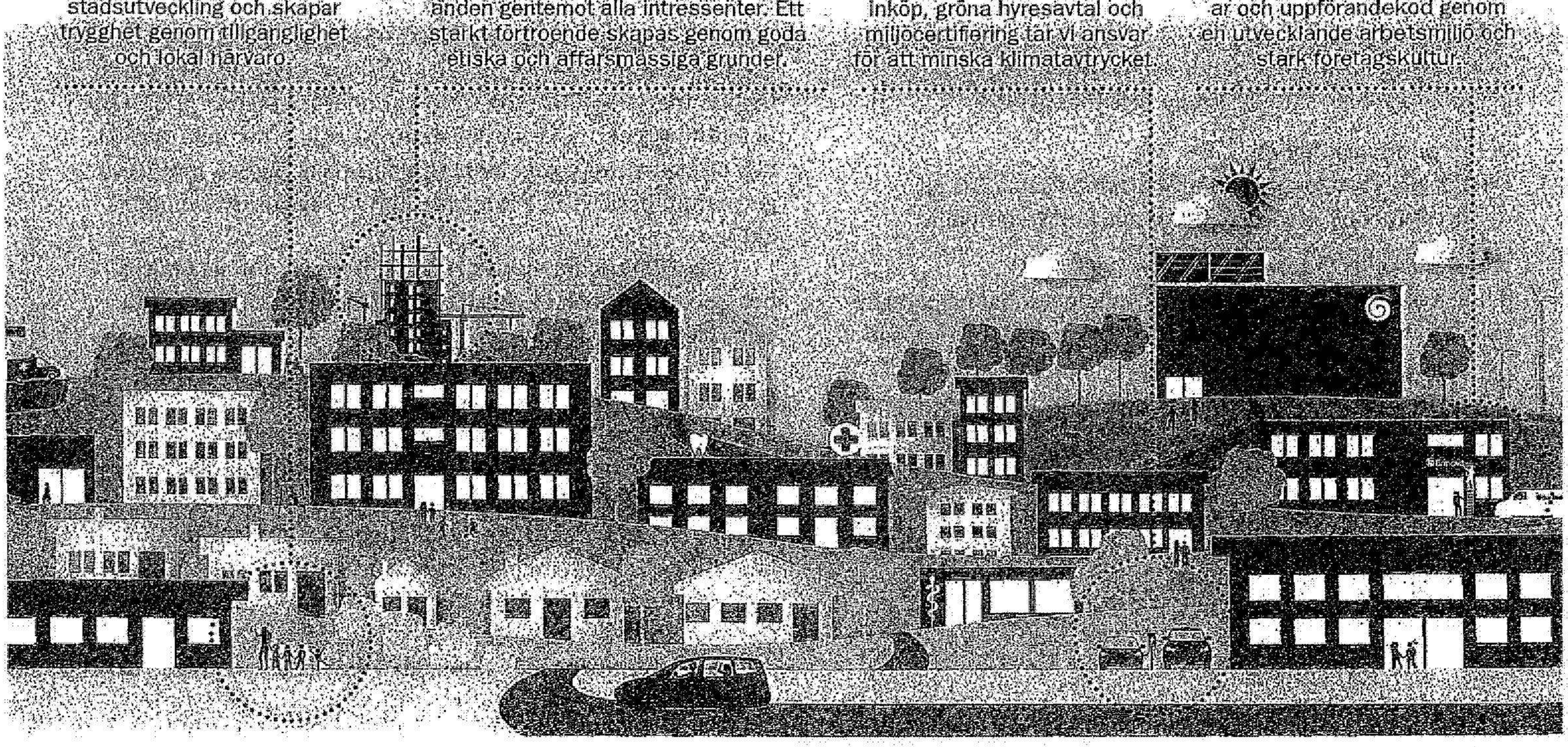
» Läs mer i hållbarhetsrapporten, sidorna 32–49.

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.

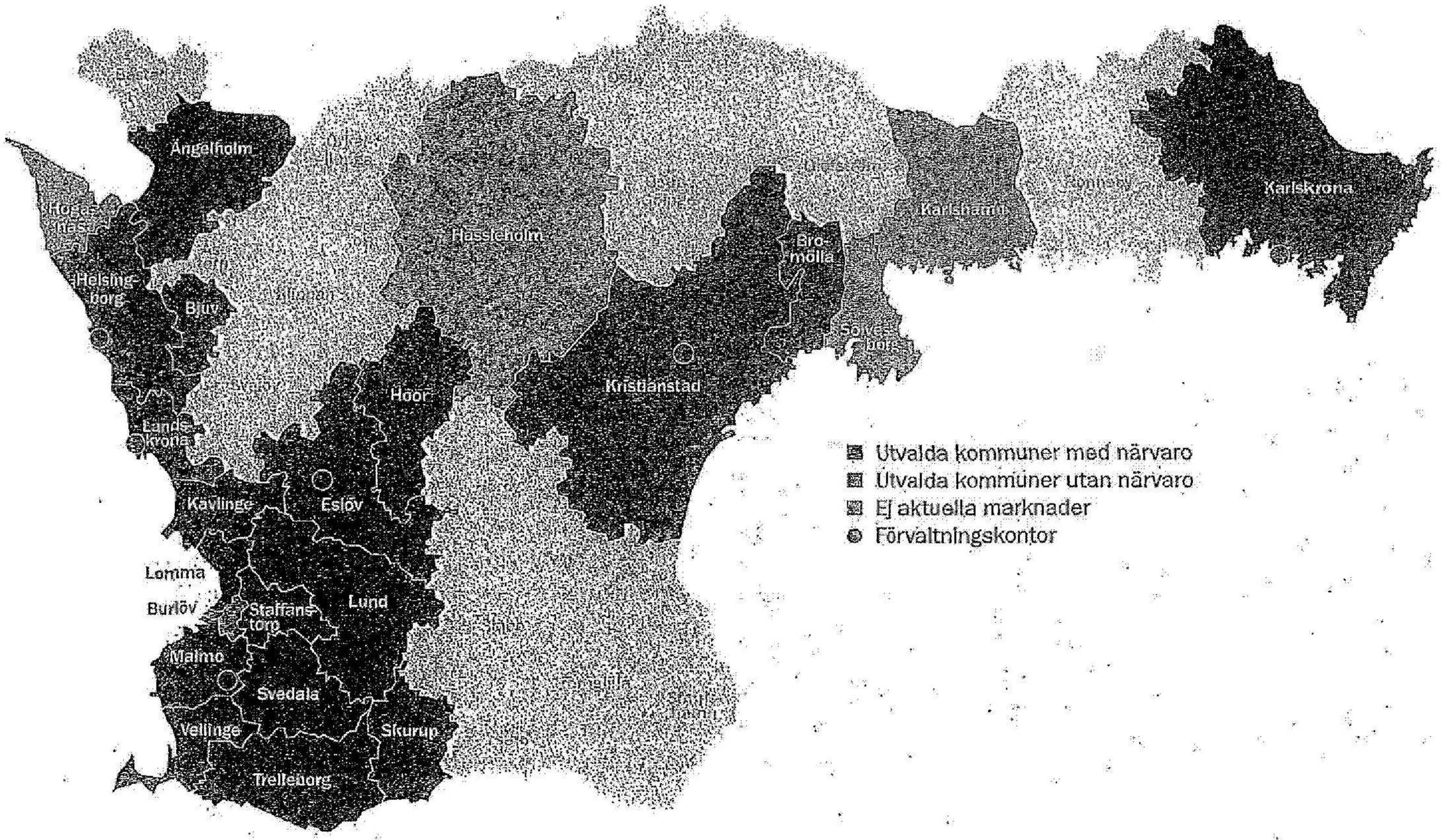
En lönsam och ansvarsfull verksamhet
Vi är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av hyresbostäder och samhällsfastigheter som genom stabila kassaflöden skapar finansiell kapacitet och kan därigenom fullfölja våra åtaganden gentemot alla intressenter. Ett starkt förtroende skapas genom goda etiska och affärsmässiga grunder.

Den framtida miljön
Genom ett aktivt underhåll, energioptimeringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och miljöcertifiering 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.



20220607241106



Fokuserad fastighetsportfölj i tillväxt

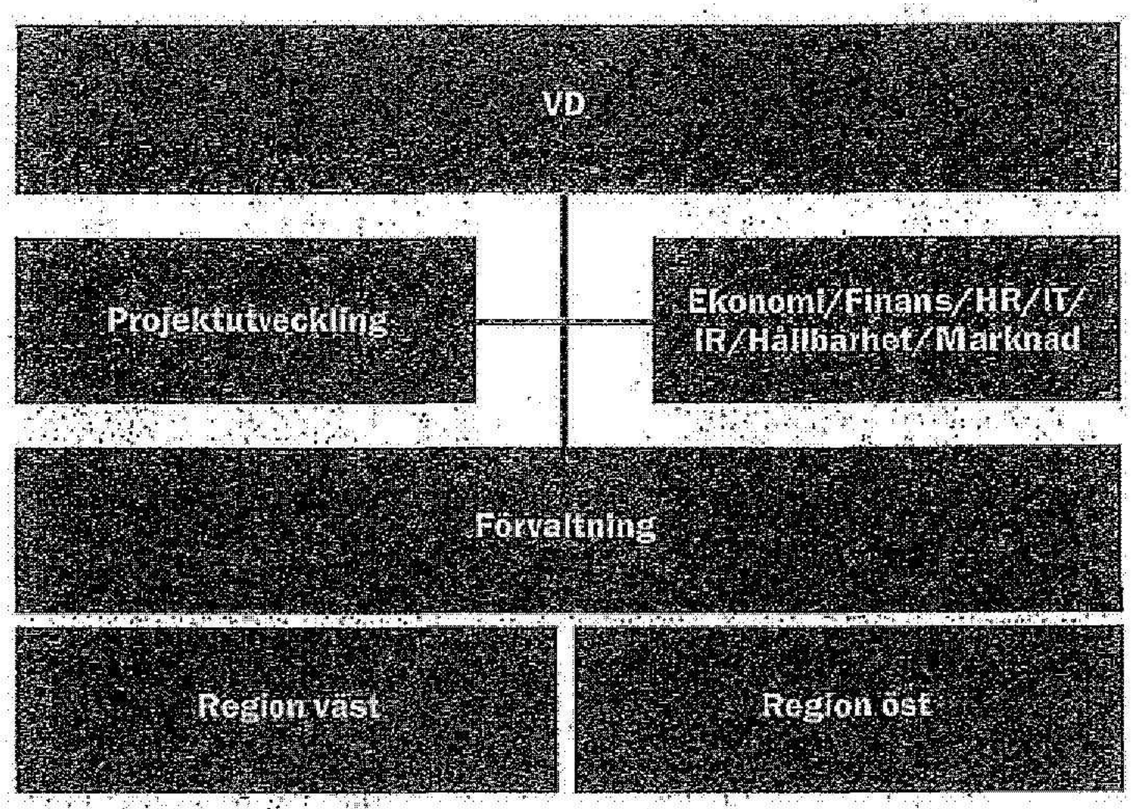
Brinova växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till 7,7 miljarder. Det har genererat ett långsiktigt substansvärde om 32,30 kronor per aktie.

Vi har på balansdagen 121 fastigheter om totalt cirka 328 000 kvadratmeter uthyrbar yta. I det ingår cirka 2 500 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 generera den bästa avkastningen.

Två regioner förvaltar och utvecklar

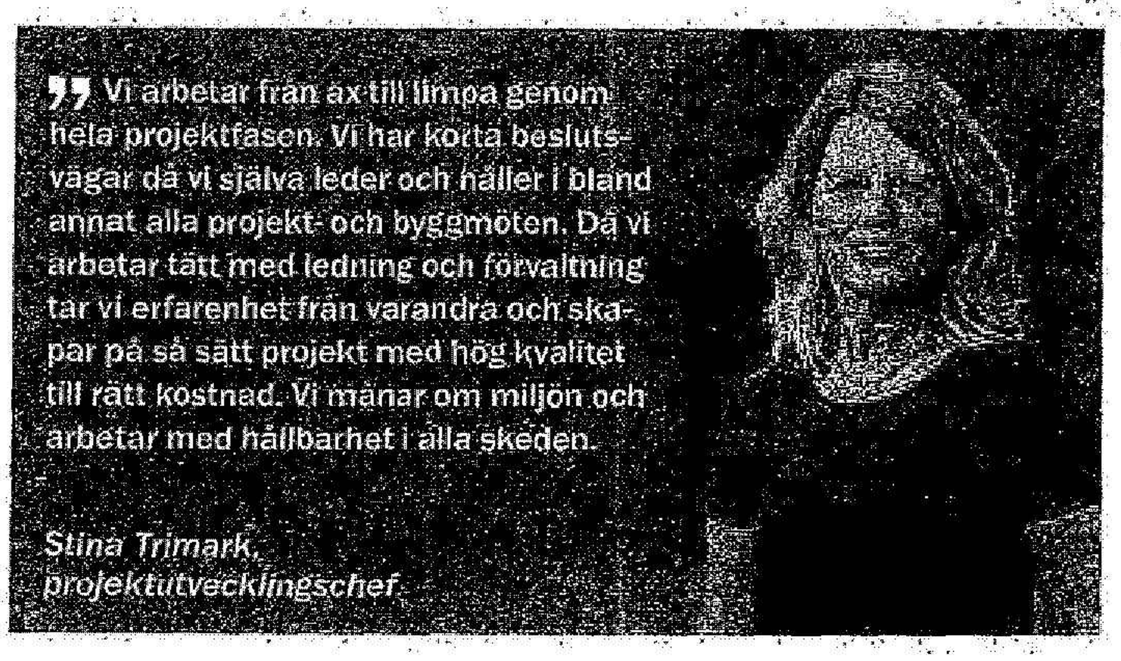
Vår organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära samarbetspartners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i



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.

Aktiv projektutveckling – bästa vägen för fortsatt lönsam tillväxt

Brinova bygger ett fastighetsbestånd för långsiktigt ägande med egen förvaltning. En uttalad ambition är att växa genom utveckling av såväl befintliga fastigheter och nya projekt. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.

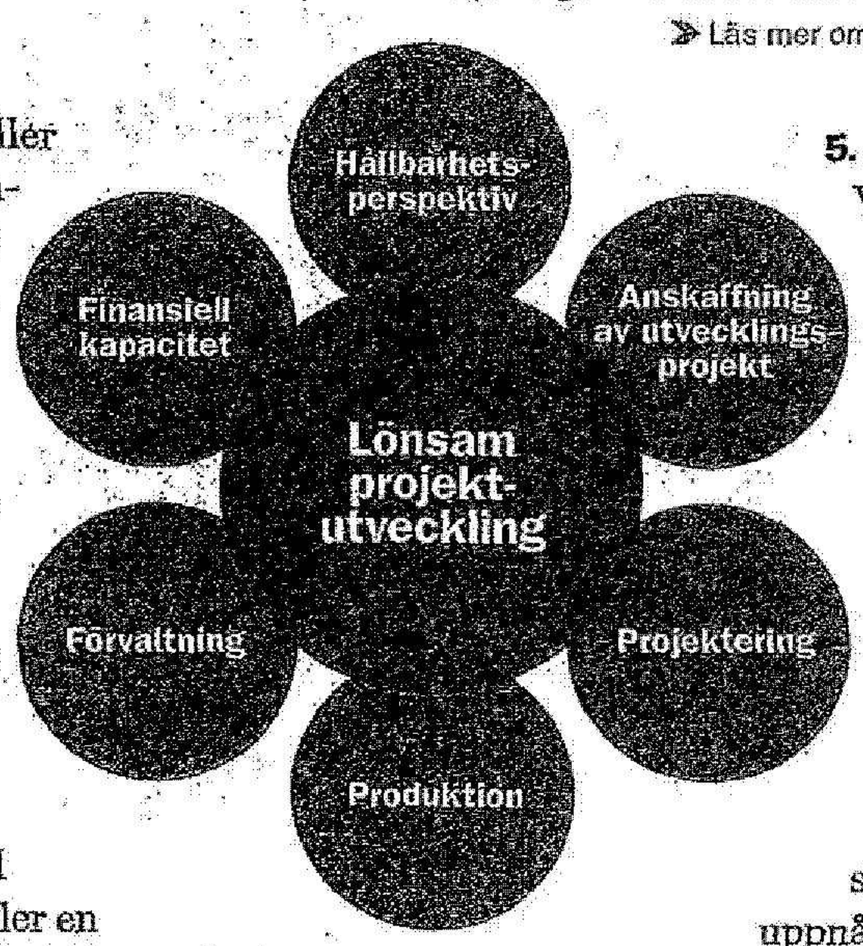


Egen projektutveckling prioriteras
Brinovas tillväxtmål anger att fastighetsportföljen ska ha vuxit till minst 10 Mdkr 2024. Prioriterat för tillväxten är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och samarbetspartners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

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.

2. 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 policys för att säkerställa att lag om offentlig upphandling hanteras korrekt.

3. Produktion
Egen specialistkompetent personal med 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. 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 26–29.

5. 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 med inflyttningar 2022–2023.

6. 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 32–49.

20220607241107

Byggrätter säkrar framtiden

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

Brinova har per årsskiftet, utöver nedan redovisade pågående projekt, byggrätter för ytterligare cirka 500 lägenheter primärt belägna i Malmö, Kristianstad, Karlskrona, Lund och Ängelholm. 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.

Samarbeten stärker affären

Brinova har under året färdigställt bostadslägenheter 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 med inflyttning årsskiftet 2021/2022.

Eksjöhus Bostad har höga kvalitetskrav från start och med Brinovas kravspecifikationer kan anpassade bostäder med rätt kvalitet till rätt hyra säkerställas. Även ur hållbarhetsperspektiv är samarbetet viktigt då Eksjöhus Bostads redan etablerade hållbarhetstänk kan anpassas ytterligare med bland annat nya energieffektiva lösningar.

Färdigställda projekt 2021

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

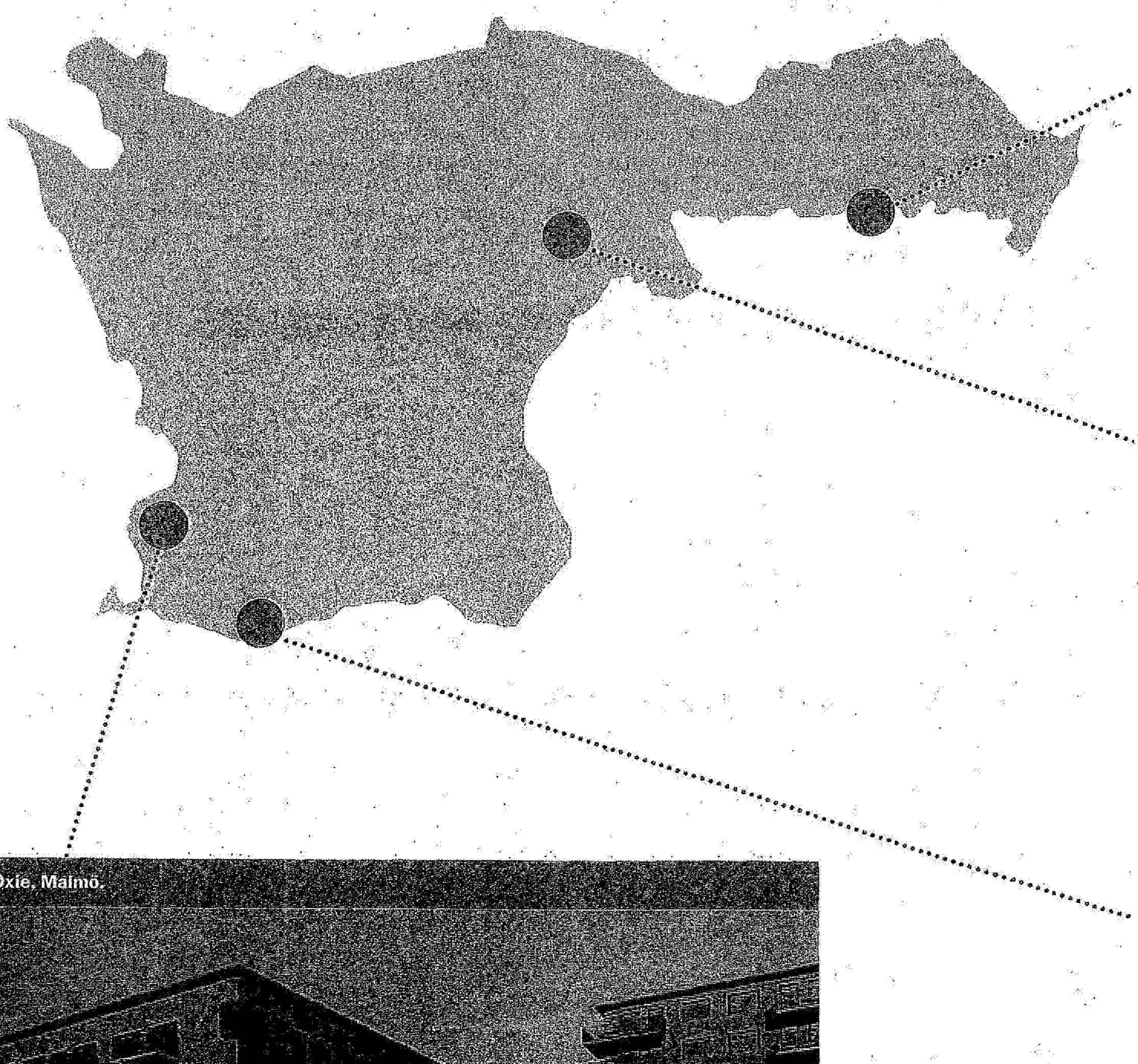
Större pågående projekt

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

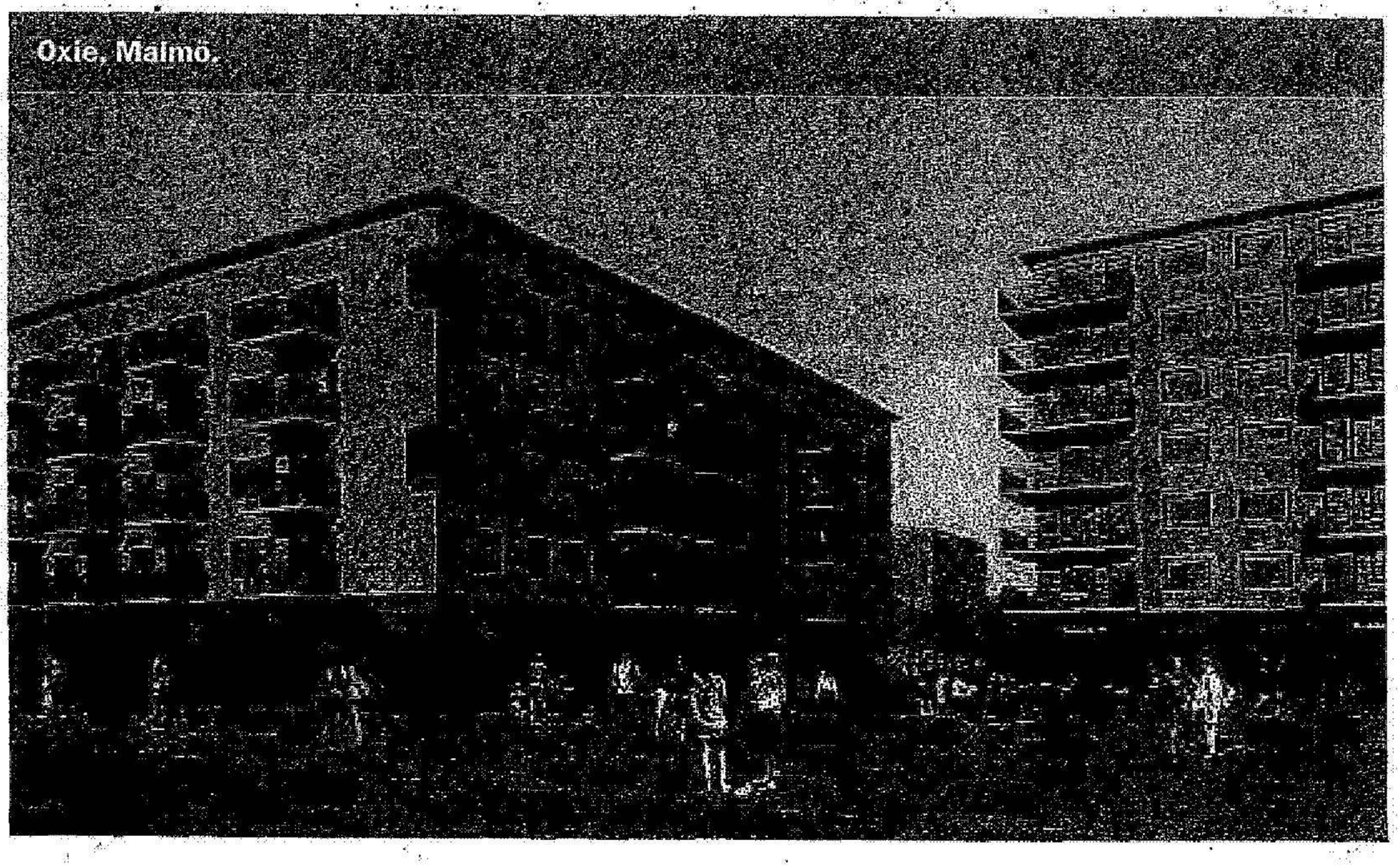
Pågående projektutveckling

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

Framtidsorienterad projektutveckling

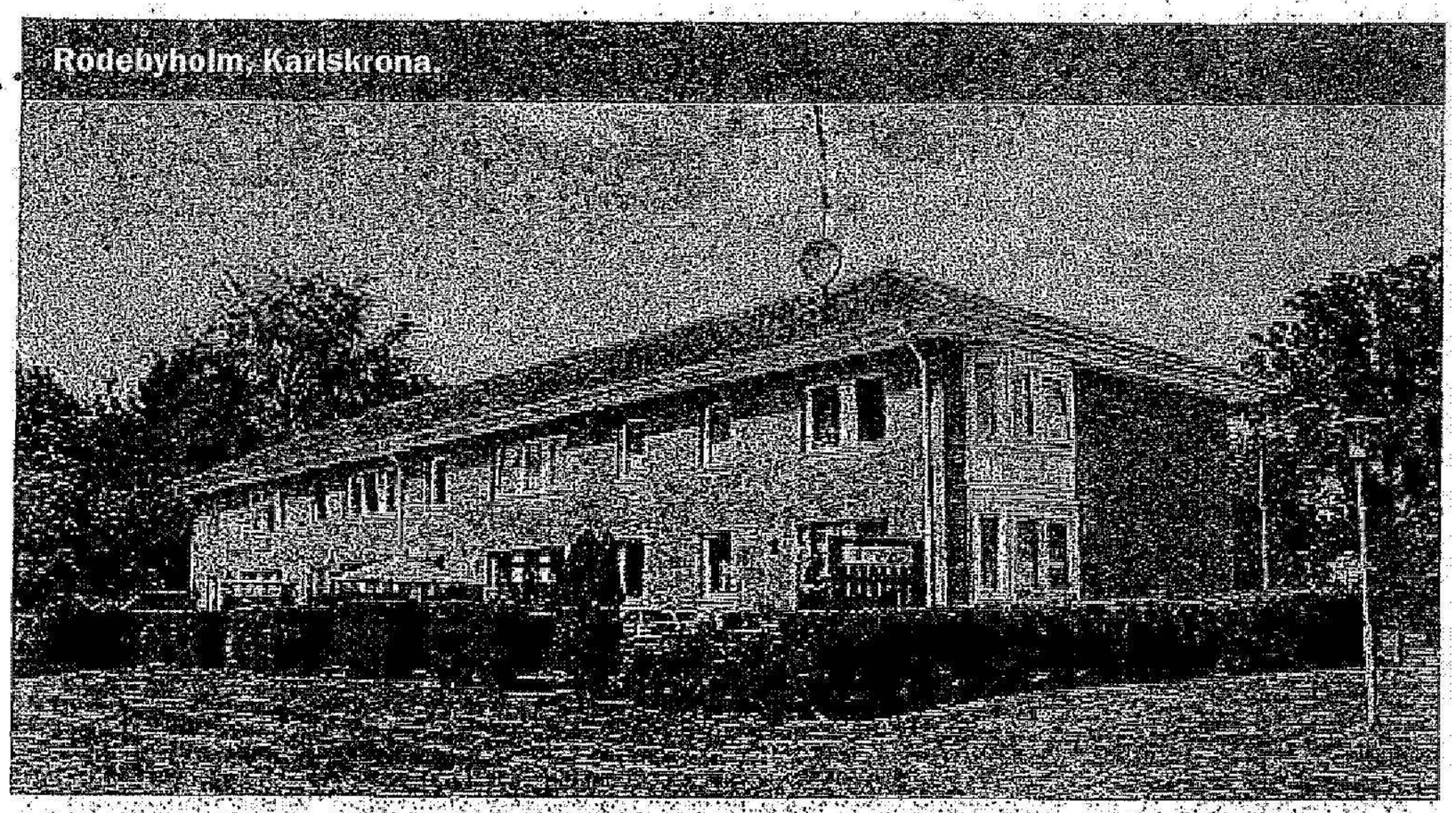


Oxie, Malmö.

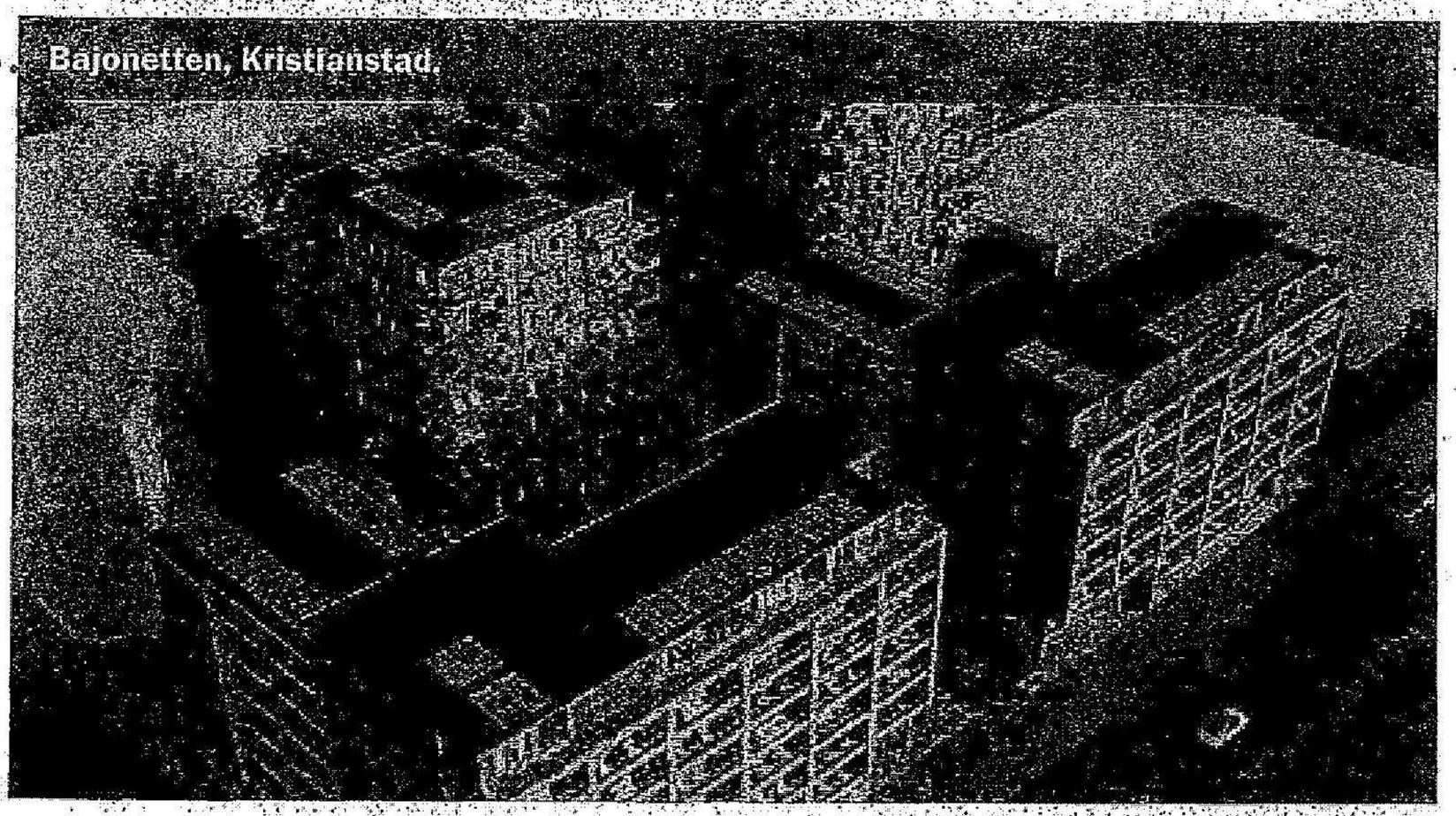


Framtidsprojekt:
Kvarteret Oxievång 7, Malmö.
Brinova är en betydande aktör i Oxie med mer än 60 hyreslägenheter och samhällsfastigheter om cirka 6 000 kvm. I kvarteret Oxievång 7 avser Brinova uppföra 3- och 5-våningshus med 39 hyresrätter i storlekar från 1 rum till 4 rum samt med en livsmedelsbutik i bottenplan. Inflyttning är planerad att ske under 2023.

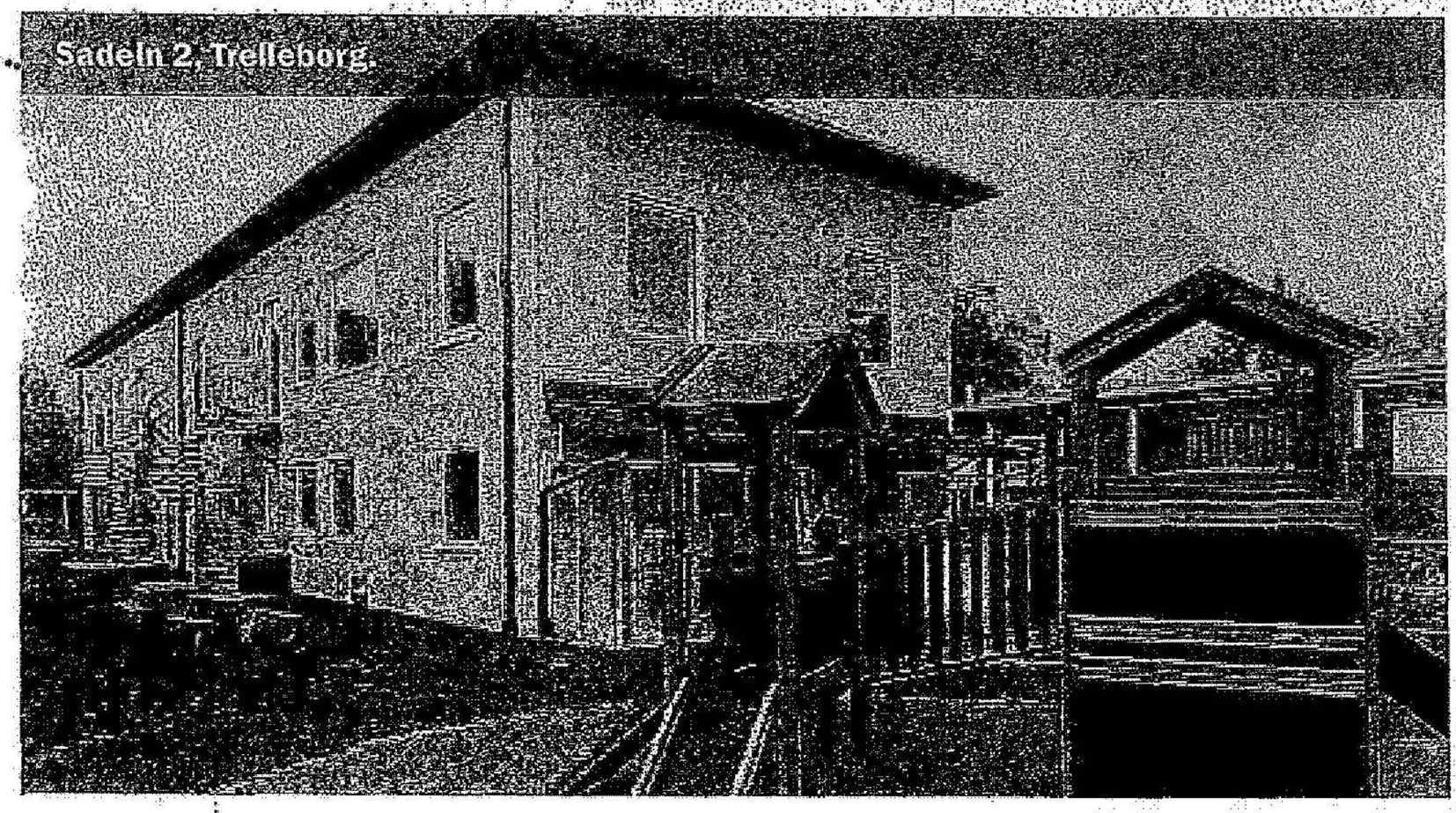
20220607241108



Pågående projekt:
Rödebyholm, Karlskrona.
I Rödeby, på Hults väg, uppför Brinova 20 hyresrätter som 2- och 3-rumslägenheter med hög standard och balkong eller uteplats i söderläge.



Pågående projekt:
Kvarteret Bajonetten, Kristianstad.
Kvarteret Bajonetten är Brinovas för närvarande största pågående projekt som bland annat innefattar livsmedelsbutik, förskola och förtätning med nya hyres- och bostadsrätter. Här byggs 94 lägenheter. I den slutliga fasen kommer 188 nya lägenheter att ha tillförts kvarteret.



Projekt färdigställt 2021:
Sadeln 2, Trelleborg.
Trelleborgs kommun önskade utöka sin befintliga förskolelokal på Sadeln 2 vilket har resulterat i en till- och ombyggnad av Brinova. Inflyttning skedde sommaren 2021.

Strategiska förvärv kompletterar fastighetsbeståndet

Brinova har förvärvskompetensen och den finansiella kapaciteten för att stärka sina positioner och skapa skalfördelar genom att förvärva fastigheter när de rätta förutsättningarna finns. 2021 förvärvade Brinova kompletterande och utvecklingsbara ytor motsvarande 21 000 kvadratmeter bostäder och 13 000 kvadratmeter för samhällsservice.

Strategiska förvärv i en definierad process

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 2021 har Brinova förvärvat och tillträtt cirka 34 000 kvadratmeter yta till ett samlat värde av 1 Mdkr inkluderande 21 000 kvadratmeter bostäder.

I inledning av året förvärvades två bostadsfastigheter i Staffanstorp respektive Eslöv. Fastigheterna är centralt belägna och uthyrningsbar yta är cirka 2 100 kvm. Fastigheten i Eslöv tillträds vid färdigställande under 2023.

I juni förvärvades en fastighet belägen i de centrala delarna av Skurup bestående av 22 hyresbostäder.

Under juli genomfördes en bytesaffär med Hemsö där Brinova förvärvade en bostadsfastighet med 24 lägenheter i Malmö samtidigt som Hemsö förvärvade kontors- och industrifastigheter från Brinova i Trelleborg.

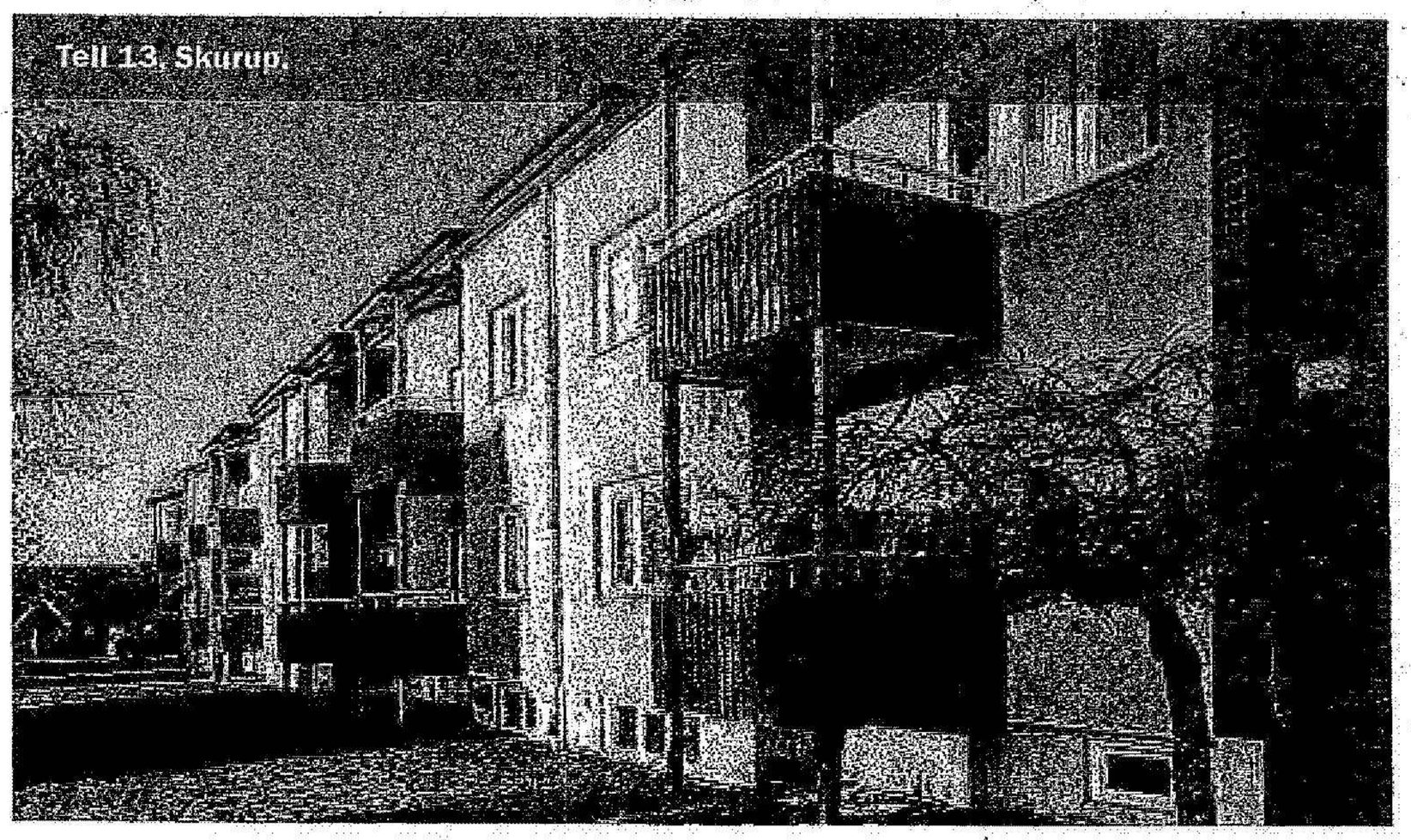
I augusti förvärvades två fastigheter under produktion i Bjuv och Kävlinge med 7 700 kvm uthyrningsbar bostadsyta. Fastigheterna, belägna på attraktiva lägen nära kommunikationer, tillträds vid färdigställande under 2022 och 2023.

I slutet av augusti förvärvades och tillträddes också tre cityfastigheter i centrala Kristianstad. Fastigheterna består främst av hyresbostäder och vård med en total uthyrningsbar yta om 10 000 kvm.

I september förvärvades och tillträddes fyra anrika cityfastigheter i de centrala delarna av Helsingborg om 12 290 kvm. Fastigheterna består främst av vård, kontor, utbildning och hyresbostäder.

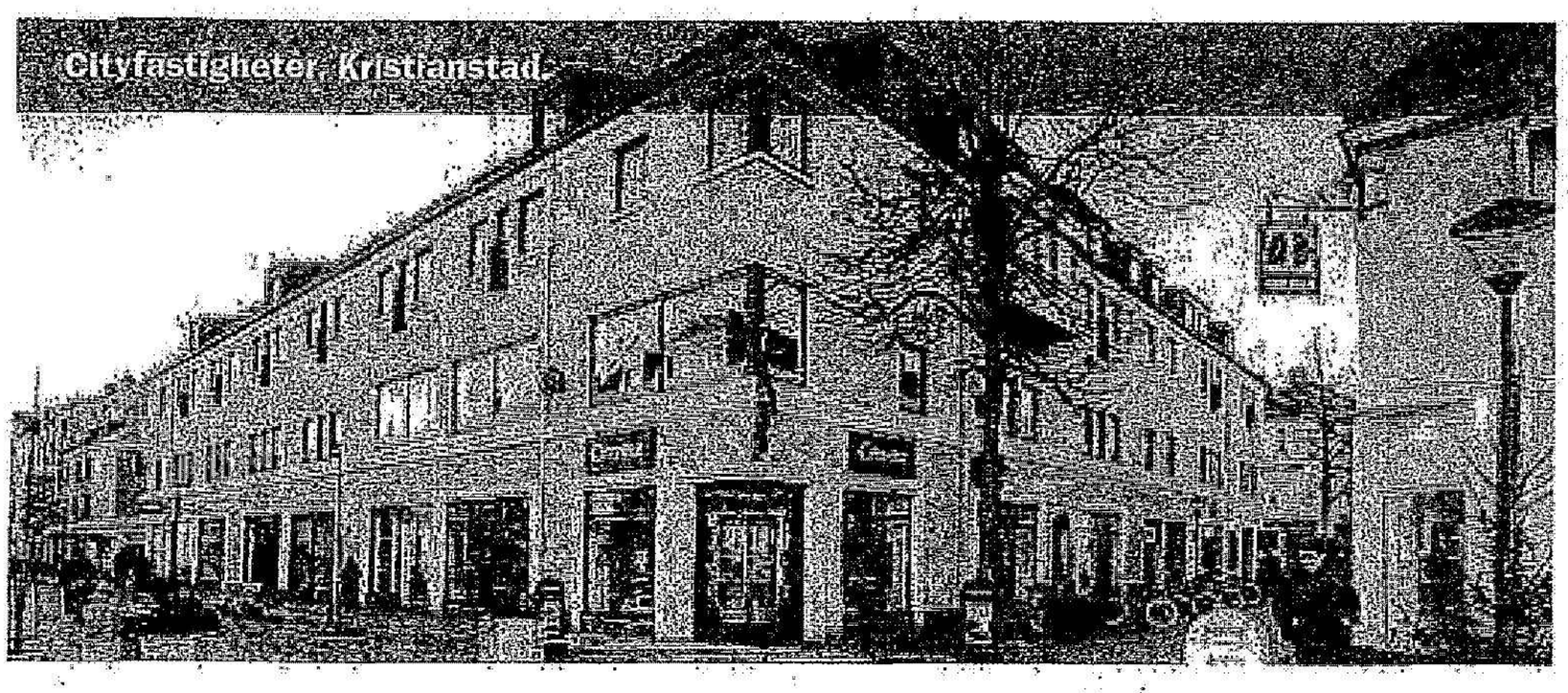
I oktober genomfördes ett förvärv av tre samhällsfastigheter om 2 374 kvm i Malmö på attraktiva lägen i Husie, Kulladal och Hyllie bestående av en förskola, LSS-boende, offentliga kontor, gym och förrådshotell. Fastigheterna tillträddes 1 december.

I december förvärvades en bostadsfastighet med 76 hyresbostäder om 5 000 kvm i attraktiva Borstahusen i Landskrona med tillträde i januari 2022.



Tell 13, Skurup.
2021 startade inflyttningen i fastigheterna Skurup Passaren 1 och Pennan 1 med 65 bostadslägenheter centralt belägna i Skurup, nära tågstationen. Tillsammans med förvärvet i juni 2021 av fastigheten Tell 13, med 22 hyresbostäder i centrum, har Brinova etablerat en bra plattform i Skurup att växa ifrån. Fastigheterna kan förvaltas med befintliga resurser, vilket leder till en kostnadseffektiv förvaltning.

20220724109



Cityfastigheter, Kristianstad.
Under 2021 förvärvade Brinova tre citybostadsfastigheter i centrala Kristianstad – Fältmarskalken 3, Hans Kock 9 och Hans Kock 14. Fastigheterna består främst av hyresbostäder och vård med en total uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm varav cirka 60 procent utgörs av bostäder. Med förvärvet blir Brinova en ledande fastighetsaktör i kommunen.

Tillträdda förvärv

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

Förvärv, ej tillträdda

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

Försäljningar

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

Egen förvaltning, en viktig del av affärsmodellen

En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Den lokala närvaron gör att eventuella problem snabbt kan identifieras och åtgärdas och Brinova kan säkerställa både nöjda hyresgäster och en hög överskottsgrad. Närheten till lokala beslutsfattare innebär att Brinova på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling genom att i nära samarbete erbjuda attraktiva bostäder och lokaler för till exempel utbildning, vård och fritid.

Brinovas växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 2 500 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 148 000 kvadratmeter samhällsfastigheter samt kompletterande fastigheter som bidrar till att öka attraktiviteten för våra hyresgäster (livsmedelsbutik, apotek etc).

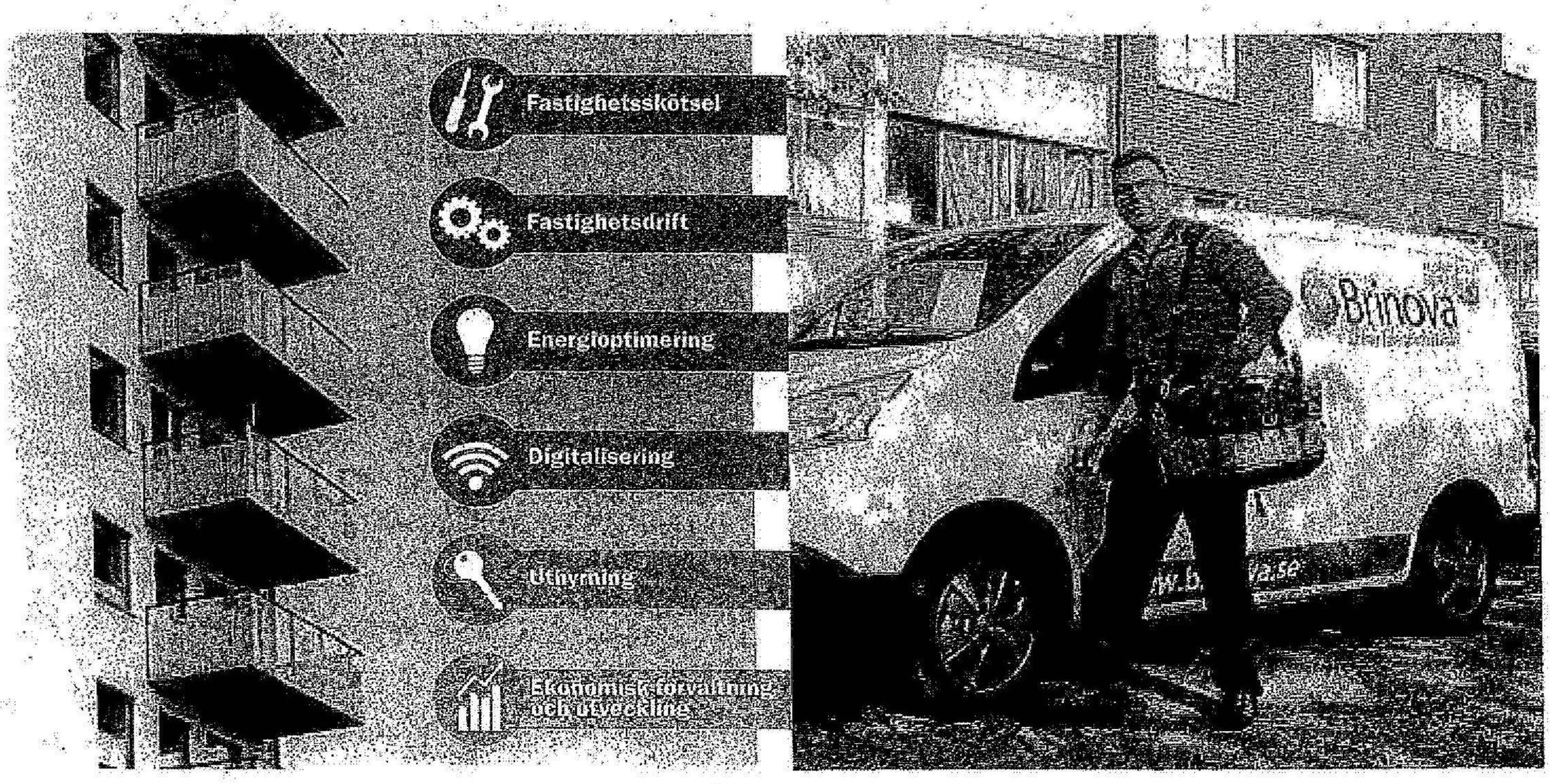
Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och fastighetsutveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Landskrona, Eslöv, Karlskrona, Malmö, Helsingborg och Kristianstad, kan Brinova snabbt vara på plats. Förvaltningsenheter skall finnas maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter.

Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattares behov ger dessutom ett bättre underlag för förvärv, utveckling, en förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen.

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.

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.



20220607241110

Med 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 2021 genomfördes Brinovas andra NKI (Nöjd Kund Index)-undersökning för samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter som glädjande visade att det samlade betyget blev 4,1 (av 5), en förbättring från 4,0. Hela 85 procent av Brinovas offentliga/kommersiella hyresgäster är nöjda med sina lokaler, vår fastighetsskötsel och kontakten oss emellan.

I en NKI-undersökning specifikt för hyresbostäder som genomfördes under 2020 framgick att cirka 84 procent av de som hyr en bostad av oss är övergripande nöjda med sitt boende.

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.

Region väst. Trygghetsarbete i Landskrona.

Region väst. Brinovas aktiva arbete med att öka trygghet och attraktivitet för hyresgäster och samhället i stort är en prioritet. Under 2021 har vi installerat nytt digitalt låssystem i samtliga fastigheter i Landskrona. Trygghetsarbetet fortsätter under 2022 med samma initiativ för beståndet i Oxie samt installering av porttelefoner i fastigheterna i Landskrona och på Piggvaren 4 i Eslöv.

Region väst. Lägenhetskonverteringar i Landskrona.

Region väst. Att konvertera fastighetsytor som kontor till attraktiva lägenheter på bästa läge är en lönsam väg att optimera Brinovas fastighetsbestånd. Under 2021 har sju lägenheter färdigställts i fastigheten Karl XV 17 i Landskrona. Arbetet med att konvertera kontorslokaler till ytterligare lägenheter i fastigheterna Baner 11 i Landskrona och Garvaren 17 i Eslöv påbörjades 2021 och ska stå klart under 2022.

Trygga och attraktiva kvarter

Brinova arbetar med en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring sina 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.

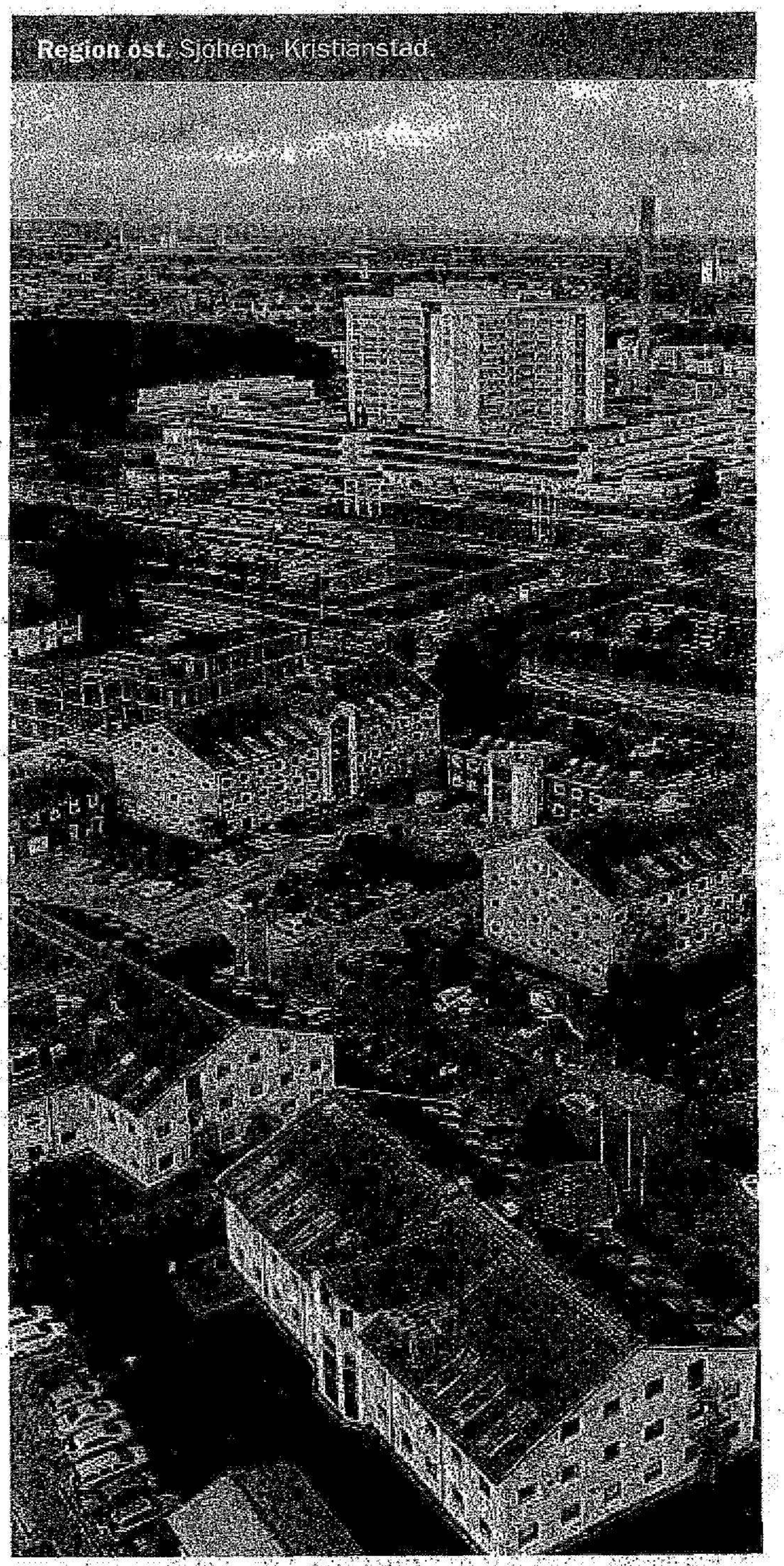
Proaktivt underhåll för attraktivitet och lönsamhet

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 driftsnettot liksom fastighetsvärdet positivt. Här utgör de nya modulerna i vårt digitaliserade fastighetssystem kring underhåll och besiktning en ytterligare effektivisering.

Digitalisering ger ökad kontroll och service

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. Sedan 2020 har besiktningsarbetet vid hyresgästbyten digitaliserats. För en ökad service till hyresgästerna utvecklas kontinuerligt Brinovas mobil-app som förenklar för hyresgästen kring felanmälningar, lägenhetssök och blanketter för till exempel autogiro. Appen tillåter också Brinova att med hjälp



Brinova förvaltar mer än 34 000 kvm ytor på populära **Sjöhemsområdet i Kristianstad** med en rad myndigheter och offentliga aktörer som hyresgäster. Vi har under året fortsatt att utveckla, modernisera och anpassa ytor för nya hyresgäster i området. Vi har även påbörjat utvecklingen av en bra infrastruktur för laddstationer för att tillgodose våra kunders behov inom området.

20220607241111

av push-notiser informera hyresgäster om viktigare aktiviteter, vilket underlättat och skapat säkra rutiner under gångna årets pandemi.

Energieffektiva lösningar

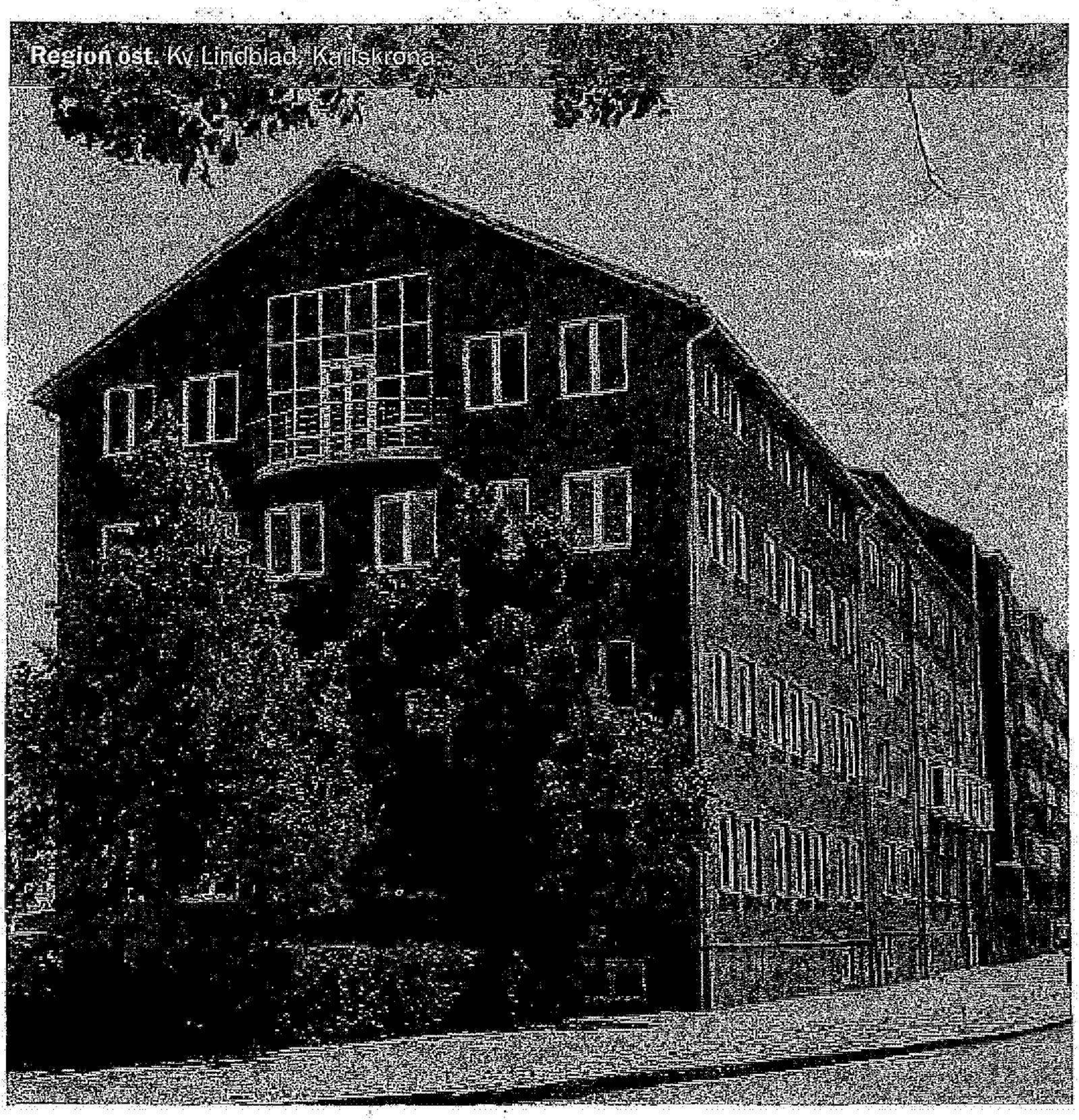
En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftsnettot positivt och reducerar miljöbelastningen. Brinova har därför en energisamordnare anställd som ansvarar för såväl befintliga fastighetsbeståndet som för nya projekts energieffektivitet.

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 32–49.

Andel av kontraktsvärde – största hyresgästerna

	%	Mkr	Antal kontrakt
Karlskrona Kommun	5	21	11
Region Skåne	4	20	13
Landskrona Stad	4	19	19
Sparbanken Skåne AB	4	17	28
Malmö Stad	4	16	28
Eslövs kommun	3	14	14
Försäkringskassan	3	12	7
Attendo Sverige AB	2	8	1
Trafikverket	2	7	9
Fitness24Seven AB	1	6	4
	32	**140**	**134**



Kv Lindblad Karlskrona
Lindblad 24 i Karlskrona är en fastighet med strategiskt läge med närhet till Österleden, som utgör den huvudsakliga infartsleden till centrala Karlskrona från E22. Fastigheten består av tre byggnader med både kontor och bostäder. Utvecklingen av området har under 2021 fortgått med arbetet av ny detaljplan som möjliggör både bostäder, kontor och p-hus.

Väl förankrad affärsplan med nya finansiella mål 2022–2024

Vision

Brinova har en tydlig vision om hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. På så sätt skapas starka kassaflöden som kan användas för att utveckla verksamheten. Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån fyra finansiella mål. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. Vägen dit går via utarbetade strategier som löpande 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.

Operativa mål

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

Strategier

De viktigaste principerna för att långsiktigt utveckla verksamheten.

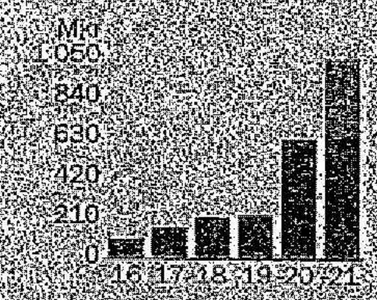
TILLVÄXT

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. Målet var en fastighetsportfölj om 6,6 Mdkr före utgången av 2021.

Utfall 2021: Fastighetsportföljens värde uppgick till cirka 7,7 Mdkr.

Mål 2022–2024: >10 Mdkr

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



Tillväxt från projektutveckling i Mkr.

Nöjd kund-index
4 av 5

Utfall 2021:
Hyresgäster, lokaler:
4,1 av 5

Hyresgäster, bostäder:
3,8 av 4

Mål 2022–2024:
>4,8 av 6

Nöjd medarbetar-index
4,5 av 5

Utfall 2021:
4,3 av 5

Mål 2022–2024:
>5,4 av 6

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.

20220607241112

Våra grundläggande strategier är stommen i vår väl förankrade affärsplan

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 miljöcertifiering 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 2021: Räntetäckningsgraden ligger över målet och uppgick till 3,0 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.

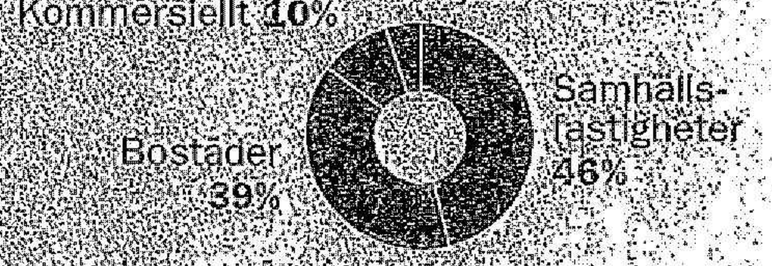
Utfall 2021: Avkastning på det egna kapitalet uppgick till 16,5 procent vilket överträffar målet.

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.

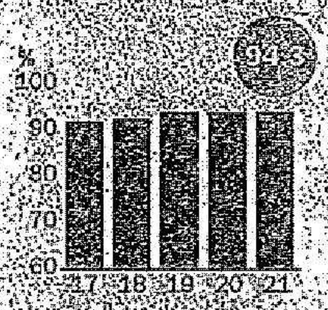
Utfall 2021: Soliditeten som uppgick till 36,3 procent låg över målet.

Fastighetstyp, bokfört värde

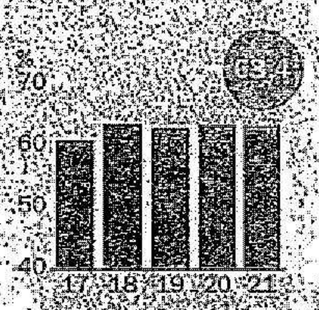


Geografi
Ledande inom våra fastighetstyper i utvalda orter i södra Sverige.

Uthyrningsgrad >90%

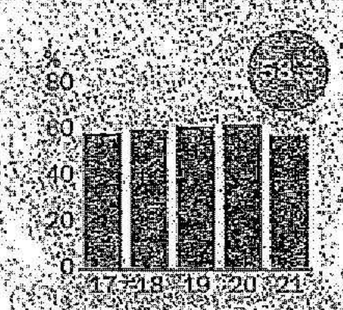


Överskottsgrad >60%



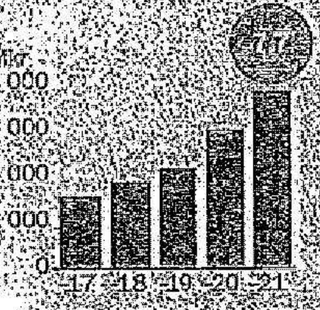
Mål 2022–2024: >65%

Belåningsgrad, långsiktigt <65%



Mål 2022–2024: <60%

Utdelning >30% Eftersträvat tillväxt

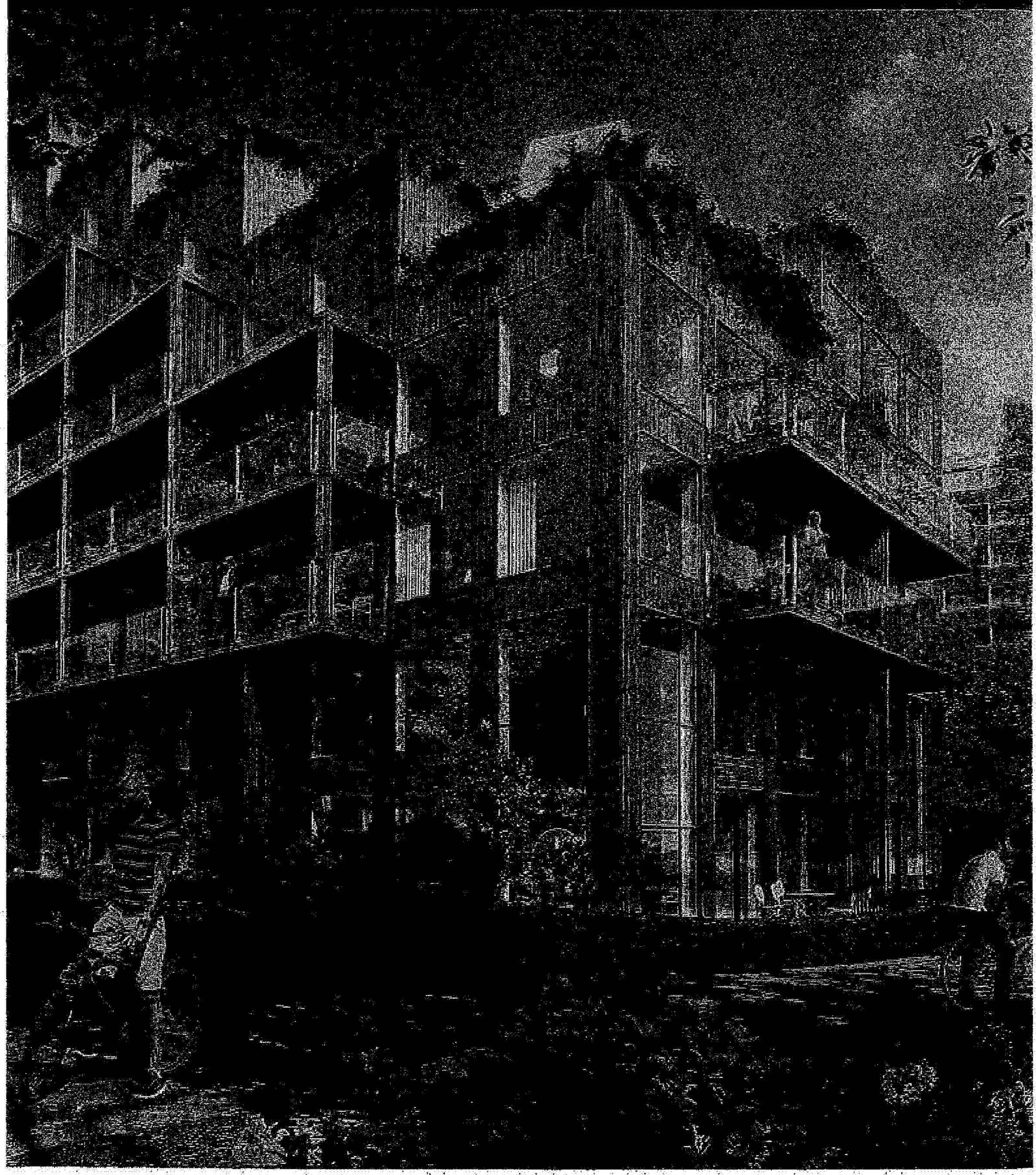


Fokus på fastighetstyp och geografi
Brinovas fastigheter består främst av bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten är koncentrerad till orter med växande befolkning i södra Sverige. Orter med goda kommunikationer till större befolkningscentra. Där arbetstillfällen ges och där människor kan bo bättre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



Sandryggen 1, Lund.

Brinova äger och förvaltar fastigheten Sandryggen 1, en attraktiv samhällsfastighet belägen i centrala Lund som omfattar totalt 5 300 kvm uthyrningsbar yta. Med start 1 januari 2023 kommer dessa ytor att konverteras till cirka 100 moderna hyresbostäder. Ett av Brinovas större framtidsprojekt är en byggrätt som tillhör fastigheten för framtida bostäder om 6 000 kvm yta.

20220607241113

VD Per Johansson samt vice VD och hållbarhetsansvarig Malin Rosén:

Helhetsperspektiv för hållbar utveckling

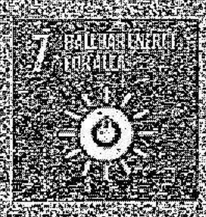
Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällsaktör. Brinova ska vara en attraktiv part för både hyresgäster och samhällsaktörer, där hållbarhetsfrågan är en avgörande fråga. Under året har därför ett väl förankrat projekt pågått med att uppdatera och förstärka vårt hållbarhetsarbete och tydliggöra våra målsättningar. Störst påverkan skapar vi genom att hålla låga energiuttag och underhålla våra fastigheter, bygga miljövänligt, samt vara proaktiv med att skapa trygga och inkluderande bostadsområden.

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 i arbetet med att söka marknadsanvisningar och i samverkan med kommuner kring utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga och levande boendemiljöer.

Brinovas ramverk för hållbarhet är grunden i vår affärsplan och därmed ett styrmedel som regelbundet följs upp och med vilken vi styr vår verksamhet i dialog med våra intressenter.

Ramverket 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:

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. Under 2019 placerade Brinova sig på Allbrights grona börslista avseende jämställda bolag.



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.

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.

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.

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.

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

Fyra tydliga fokusområden för Brinovas hållbarhetsramverk

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

Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Till varje fokusområde finns väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade. För att hållbarhet alltid ska vara högt på agendan har vi en styrningsstruktur som underlättar ett tydligt ägandeskap för 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 36–37.

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 42–44.

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 38–39.

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.

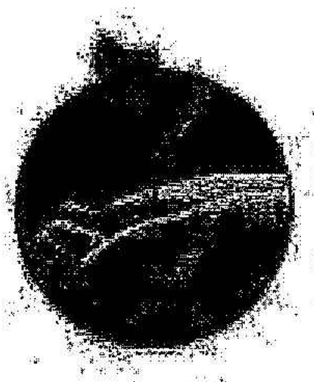
Väsentliga hållbarhetsfrågor
– Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens). För risker och riskhantering se sidan 65.
– Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Läs mer på sidorna 40–41.

20220607241114

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



I Brinovas verksamhet är miljöansvaret centralt

Ansvaret för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vårt ramverk för hållbarhet och vår nya affärsplan har ett antal hållbarhetsmål skärpts och tre prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar 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 2025. • Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 25 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2025. • Alla fastigheter 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). • Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter.	• 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026. • Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning ska uppgå till 100 procent. • Noll nettoavtryck CO_2 till år 2045.
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

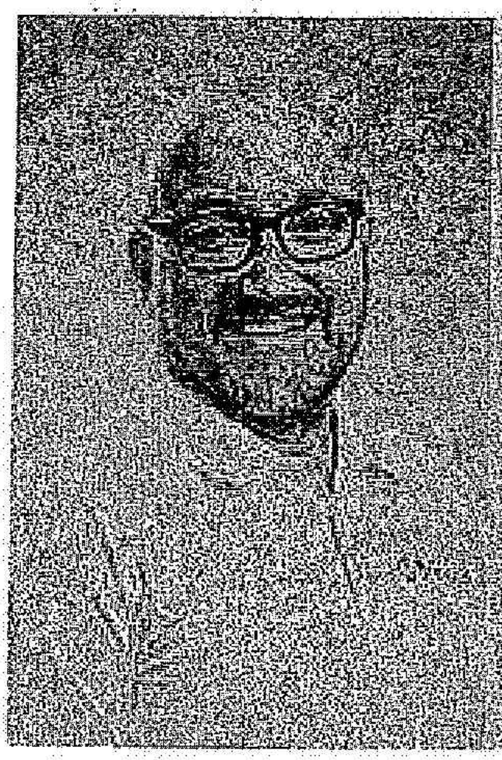
Gröna avtal skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Det innebär bland annat att Brinova:

- 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 2021

- Energiförbrukning för uppvärmning uppgick till 90,4 kWh per kvadratmeter och år och för fastighetsel till 27,7 kWh per kvadratmeter och år.
- 3 procent av elanvändning via egenproducerad el.
- 100 procent nyproducerade fastigheter de senaste tre åren med energiklassning.
- Vattenförbrukning 544 kubik per kvadratmeter och år.
- Andel av uppkopplade fastigheter är 45 procent.
- Bidrag till WWF kopplat till anslutna hyresgäster till autogiro eller e-faktura uppgick till 4 280 kr.
- All upphandlad el är förnybar (grön).

20220607241115



4 viktigaste energiåtgärderna 2021/2022:

1. Uppkopplad styr- och reglerutrustning för driftoptimering på distans utfördes under 2021 på nio objekt i Landskrona, Skurup, Svedala, Ängelholm, Dalby och Malmö.
2. Under året genomfördes också energibesparande åtgärder som nya ventilationsaggregat för värmeåtervinning, utbyte av termostater, utbyte av kylmaskin och installation av förstärkt från luft i sex fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Trelleborg och Vellinge.
3. Under 2022 planeras konvertering från luftburen värme till konventionell vattenburen värme i 24 lägenheter i Landskrona (Östra Roten 21).
4. I Oxie, Malmo (Oxievång 2), planeras under 2022 utbyte av 4 ventilationsaggregat till 3 nya energieffektiva aggregat till våra lokalhyresgäster. På Oxievång 2 planeras även utbyte av frånluftsvärmeväxlare i var neundercentral, uppgradering av styr- och reglerutrustning, installation av termostatventiler och termostater.

Ulf Alexandersson, energisamordnare

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 330 000 kWh och ett ökande antal laddstolpar för elbilar. Framtida insatser innefattar:

- Fortsatta investeringar i solenergi och laddstolpar.
- Alla tjänste- och servicebilar ska vara drivna av förnybara drivmedel och minska miljöbelastningen.
- 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
- att övertyga om övergång till autogiro
- digital fakturahantering
- digitala möten.

Under året har ytterligare åtgärder implementerats för att spara på naturresurser. Dessa innefattar:

- Individuella vattenmätare – betala uttaget.
- Digital kontraktshantering.
- Avtal om skötsel av utvändiga ytor samt lokalvård ska innehålla hållbarhetsklausuler.
- Brinova skänker 10 kr till WWF för varje hyresgäst som går över till autogiro.

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 48 medarbetare, varav 24 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. • Specialisering med utsedd ansvarig för respektive fastighetstyp och dess utveckling.	• NMI >4,5 (5). • 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 policys. • En jämställd könsmässig fördelning.

Brinovas lokala värdeord, EPA

När bolaget agerar som arbetsgivare, samhällsaktör eller affärspartner genomsyrar mot 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.

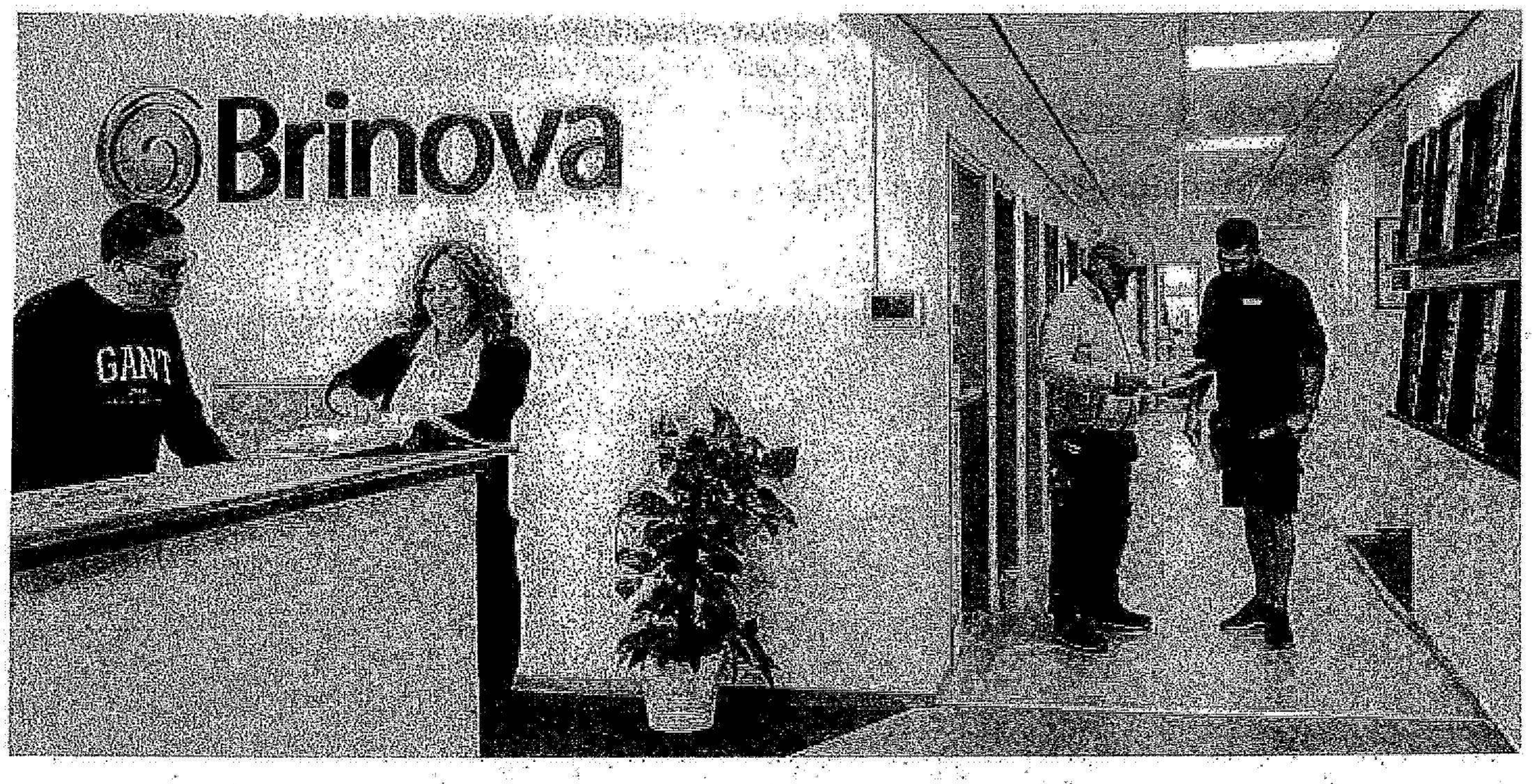
Ansvarstagande – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

Status 2021

- NMI: 4,3 av 5
- Uttag av friskvårdspeng: 47 procent.
- Antal arbetsplatsolyckor: 0 stycken.
- Antal rapporterade incidenter avseende diskriminering: 0 stycken.
- Företagsgemensamma utbildningar: 4 stycken.
- Könsmässig fördelning: 50 procent män och 50 procent kvinnor.

HÅLLBARHETSRAPPORT

20220607241116



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, 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 42. 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.

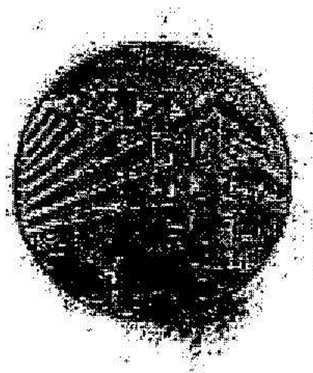
En god arbetsmiljö

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 en årlig medarbetarundersökning, 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 finns också etablerat.

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



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.	• 0 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 räntebildning 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 2021

- Inga incidenter avseende korruption.
- Alla nyanställda genomgår utbildning i uppförandekod 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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

20220607241117

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.

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.

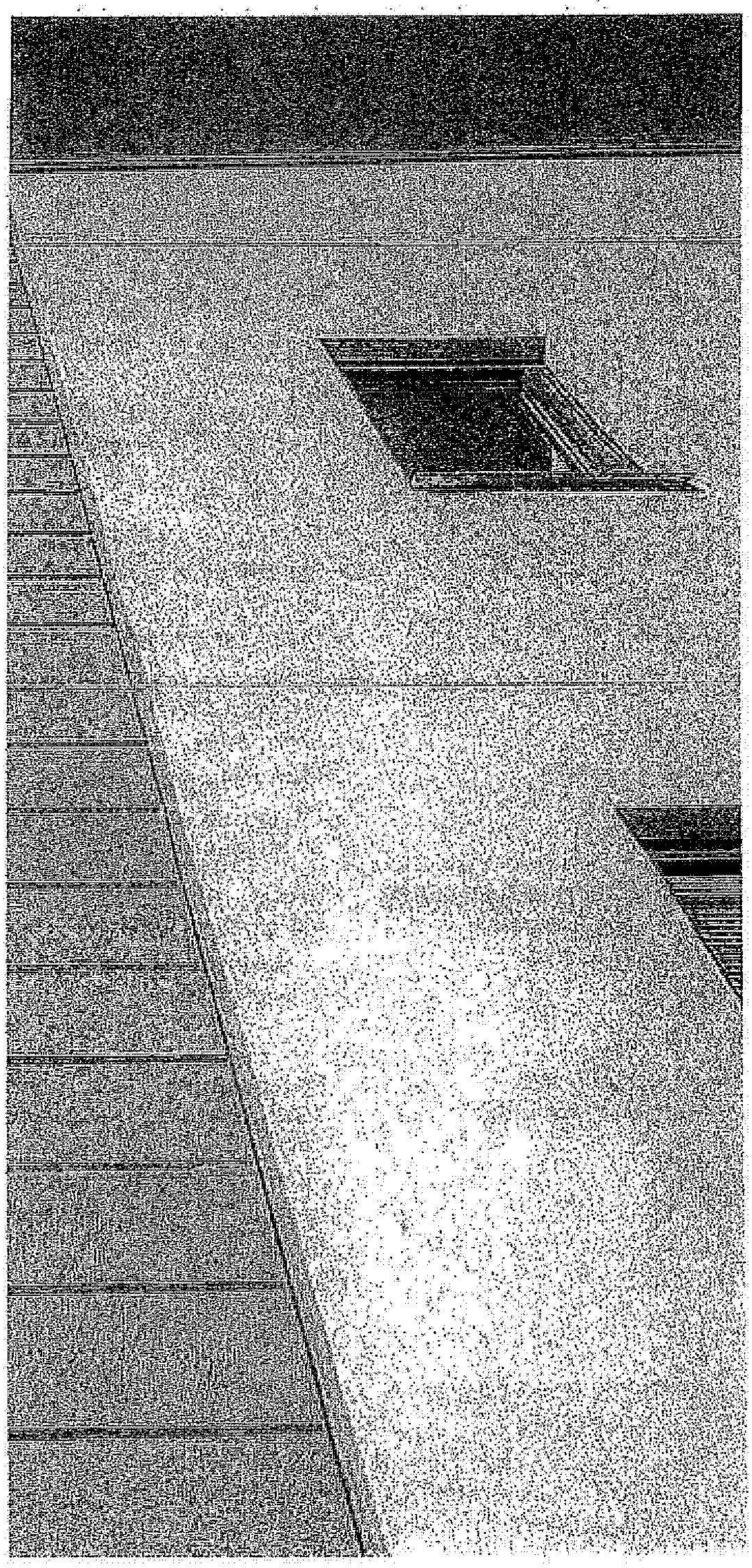
Målet är att ge aktieägarna en långsiktig substansvärdetillväxt, att öka förvaltningsresultatet genom ansvarsfull och aktiv förvaltning samt projekthantering och att säkerställa trygg, stabil och grön finansiering.

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

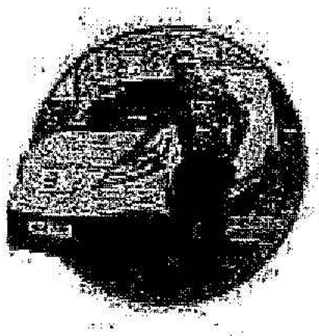
Viktiga delar i Brinovas ekonomiska arbete innefattar resultatuppföljning, nyckeltalsuppföljning och ett proaktivt arbete att säkra finansieringsalternativ. Årligen genomförs också en översyn av rutiner och policys.

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	Kvantifierbara långsiktiga mål
Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet	• Tillgängliga förvaltningskontor med hög servicenivå. • Kontinuerligt strukturerade möten med lokalhyresgäster med lyhördhet för verksamhetsbehov eller önskemål att utveckla verksamheten. • Fördjupning av digitaliseringsarbetet. • Synlighet och närvaro i våra fastighetsområden. • Dialog med kommun och region. • Proaktivitet i lokala nätverk. • Trygghetscertifiera fastigheter 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 hyresrätter per år. • Omflyttning lägre än 12 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 sidan 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

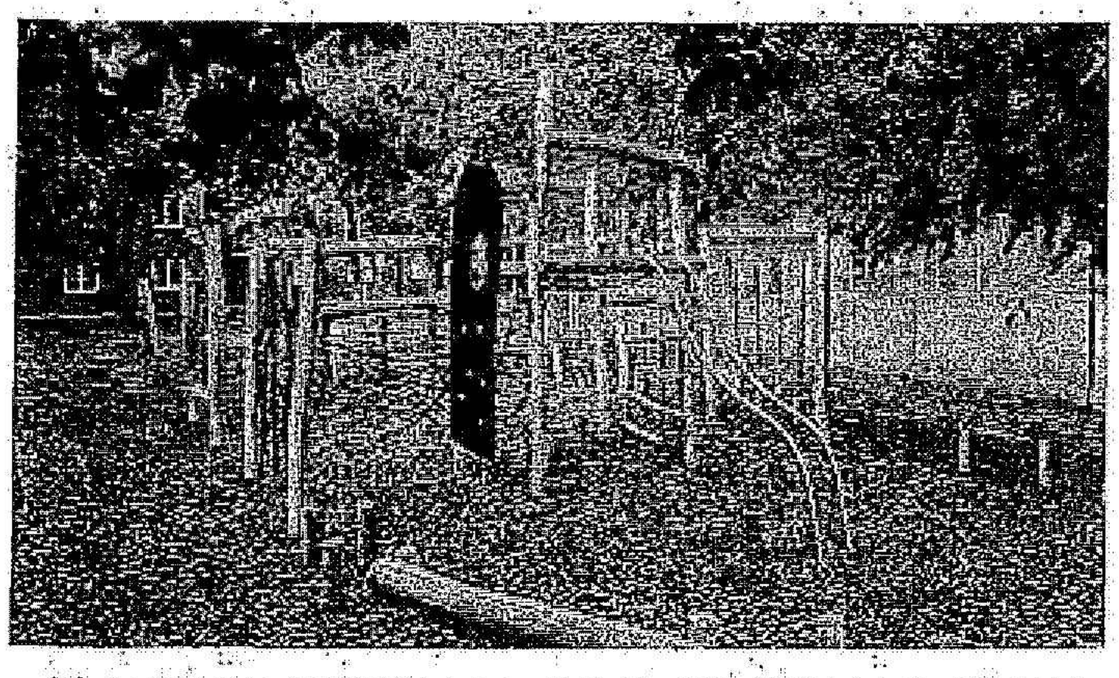
Brinova har under året startat ett välgörenhetsprojekt, Brinova Kompis, som har till syfte att engagera våra medarbetare att göra gott i närområdet. Alla medarbetare ges möjlighet att när som helst fånga upp och ge ett stöd till vem som helst där ett behov kan identifieras. Brinova Kompiskommitten beslutar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

Status 2021

- NKI kommersiella hyresgäster 4,9 av 6 (omräknat utfall 4,1 av 5).
- 142 antal hyresrätter har producerats under 2021.
- 12,5 procent i omflyttning i bostadsbeståndet under året.
- Minst ett sponsoravtal avseende ungdomsaktivitet har tecknats per lokalkontor.
- Utdelning Brinova kompis uppgick till 20 000 kr.
- 83 stycken laddstolpar sattes upp.

HÅLLBARHETSRAPPORT

20220607241118



På fastigheten **Eslöv Piggvaren 4**, med cirka 360 hyresbostäder, gjordes omfattande investeringar i trygghetsskapande åtgärder.

Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet

För hyresgäster, samhället och medarbetare är det avgörande att Brinovas bestånd präglas av trygghet och delaktighet. Ett trygghetscertifierat 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 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 fastigheter.
- Regelbundet utbilda all personal i HLR och fastighetsägarnas ansvar.
- Genomföra årliga nöjd kundundersökning med hyresgäster.
- Kontinuerliga hyresgästmöten med fokus på brandsäkerhet och trivselfaktorer.
- Säkra låssystem.
- Utrusta alla driftbilar 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.

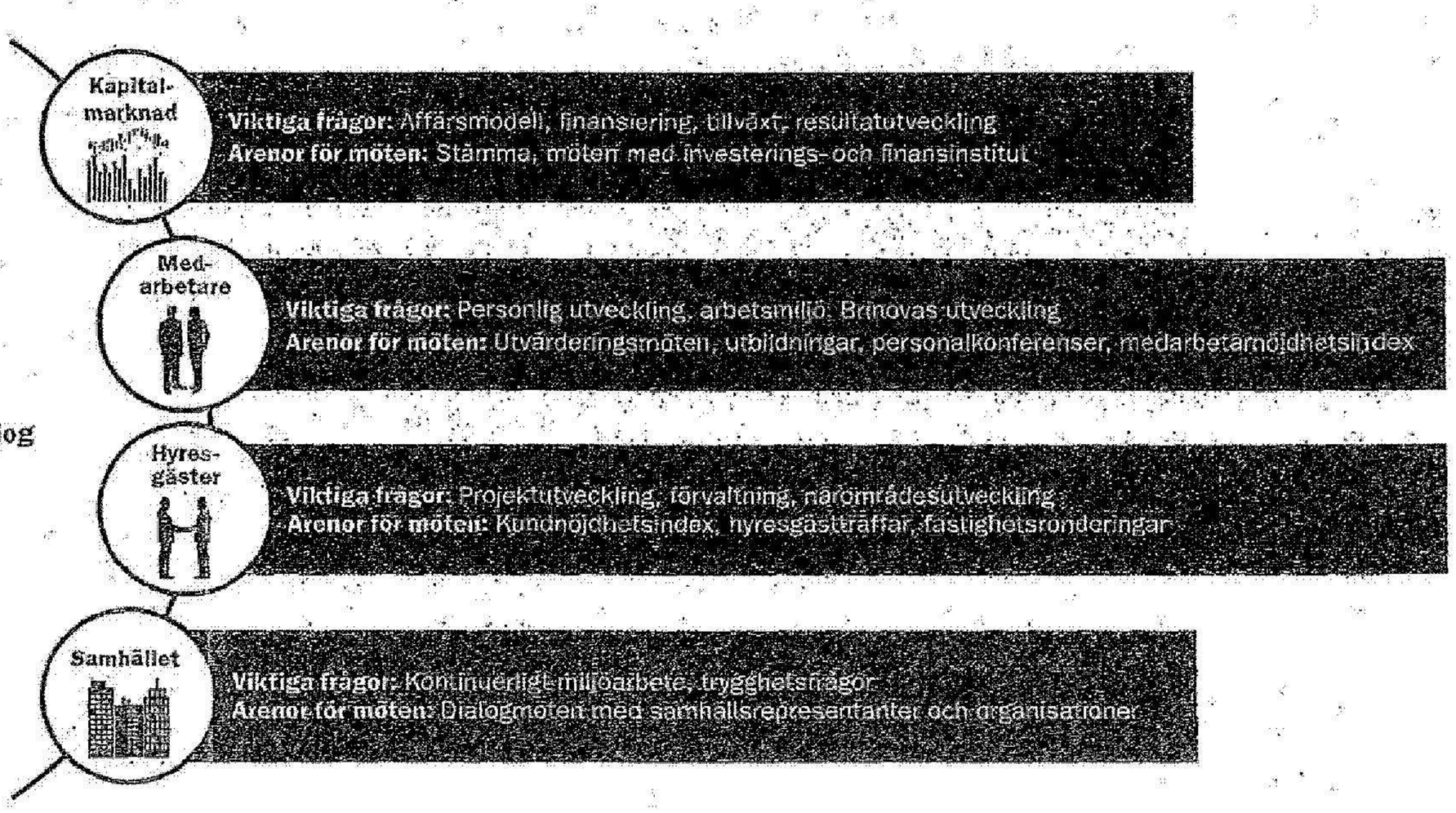
HÅLLBARHETSRAPPORT

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	· Energisamordnare · 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

20220607241119

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: möjliga klimatanpassningar och klimatförbättringar. 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 2021 rapporterar Brinova inte utifrån taxonomin. Cirka 15 procent av fastighetsportföljen klassas som grön utifrån taxonomins definition.

Gränsvärde för energieffektiva fastigheter

	Gränsvärde för primärenergital (kWh/m² Atemp och år)
Flerbostadshus	75
Kontor och förvaltning	89
Skolor	98
Hotell, pensionat och elevhem	98
Restaurang	94
Vård dagtid	92
Vård dygnet runt	96
Köpcentrum	98
Butik och lagerlokaler för livsmedel	83
Butik och lagerlokaler för övrig handel	85

Källa: Fastighetsägarna, december 2021.

Ny reglering för hållbarhetsrapport att vänta

EU planerar även att skärpa kraven på hållbarhetsredovisning och introducera en tvingande rapporteringsstandard. Kraven väntas införas från och med rapporteringen för 2023.

Bostadsfastigheten **Kristianstad Hammar 9** miljöcertifierades enligt Green Building under 2021.

Viktiga ESG-frågor för Brinova

GENERELLT OM BRANSCHEN	
Ange branschens tre största hållbarhets-relaterade utmaningar.	· Livscykelutsläpp av växthusgaser (GHG), både i bygg- och driftfasen av byggnaden. · Hälsa, säkerhet och säkerhet för anställda och entreprenörer. · Resurseffektivitet, avfallshantering och skapande av cirkulära och giftfria materialflöden.
Hur står sig företaget i jämförelse med bransch-kollegor angående hållbar-hetsinitiativ? 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 energi-källor, 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 re-levant 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 möjlig-heter.	· 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 2025. Framöver kommer vi även att certifiera alla bostadsfastigheter vi bygger – vilket kräver att byggnadernas energianvändning 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. Brinova har ett långsiktigt samarbete med Eksjöhus Bostad, som specialiserat sig på att bygga närproducerade och prefabricerade modulära element (som minskar behovet av transporter) för byggande av energi- och kostnadseffektiva bostadsmoduler som lämpar sig för till exempel mindre lägenheter.
Vänligen ange företagets tre primära risker relaterade till klimatförändring.	· Koldioxidskatter. · Fysiska klimatrisker. · Mer intensiva temperaturvariationer.
Förutser företaget några klimatrelaterade investe-ringar?	Klimatrelaterade risker är något vi redan tar hänsyn till i designfasen 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 resurseffek-tivitet?	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

20220607241120

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, certifiera alla våra nya bostadsfastigheter vilket ställer höga krav på resurseffektivitet. • 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 uppgradera vår egen flotta av servicefordon till eldrift under 2022. • 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 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, kartell- 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 organisation.
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.
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: 50 procent kvinnor, 50 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

20220607241121

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 33–48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 24 mars 2022

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Lund, Sandryggen 1.

På fastigheten pågår projektutveckling för att konvertera samtliga lokalytor om 4 790 kvm till 100 hyresbostäder med beräknad tillträde i slutet av 2023.

20220607241122

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 2021. Årsredovisningen 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 2021 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 7 697,6 Mkr (6 048,1) fördelat på 121 fastigheter och tomträtter (111). 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.

För 2021 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 16,5 procent (9,2), soliditet på 36,3 procent (31,6) och en räntetäckningsgrad på 3,0 ggr (3,1).

Koncernen bestod per 31 december av 112 aktiebolag (107), 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 107–113.

Moderbolag och organisation

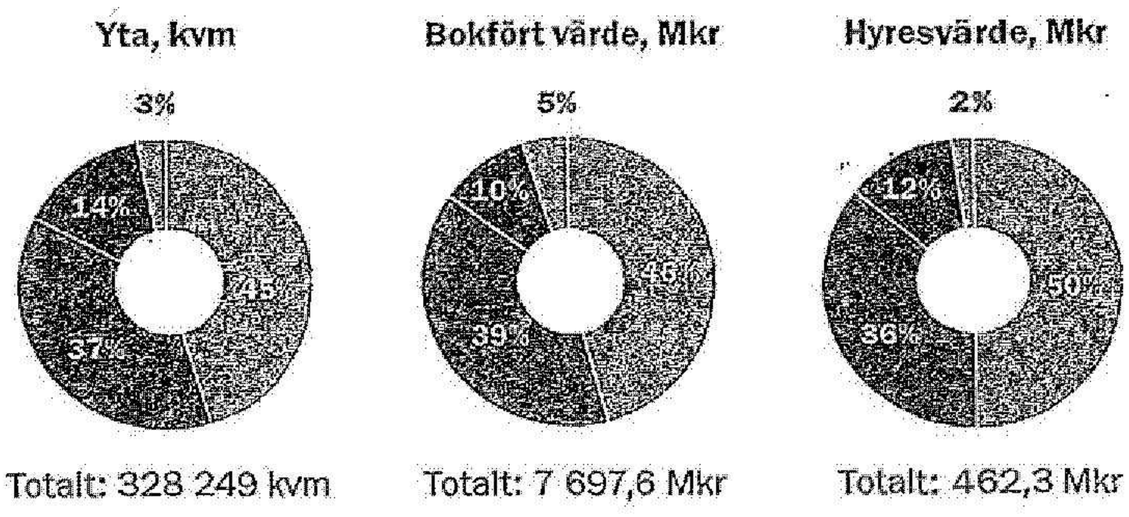
Verksamheten i moderbolaget utgörs främst av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 38,3 Mkr (30,7). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 54,9 Mkr (54,8).

Likvida medel uppgick till 46,2 Mkr (67,2) och det egna kapitalet uppgick till 2 006,1 Mkr (1 470,5). 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 48 (40), varav 24 män (21) och 24 kvinnor (19).

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 115 samt not 9 i denna årsredovisning.



Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 121 förvaltningsfastigheter (111) om totalt 328 249 kvadratmeter (304 837), till ett värde av 7 697,6 Mkr (6 048,1).

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

Det totala hyresvärdet uppgick till 462,3 Mkr (404,2) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 435,8 Mkr (380,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent (94,1). Samtliga bostäder är uthyrda.

» Läs mer på sidan 119.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för verksamhetsåret 2021 uppgick till 399,0 Mkr (311,4). Det innebär jämfört med 2020 en ökning med 87,6 Mkr (31,4), eller 28,1 procent (11,2). 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 7,2 procent (5,6). 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
Karlskrona Kommun	20,8
Region Skåne	20,3
Landskrona Stad	19,2
Sparbanken Skåne AB	16,6
Malmö Stad	16,2
Eslövs kommun	13,8
Försäkringskassan	12,0
Attendo Sverige AB	8,4
Trafikverket	7,0
Fitness24Seven AB	5,6
	139,9

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet för året uppgick till 253,1 Mkr (197,8) vilket ger en överskottsgrad om 63,4 procent (63,5). Bolaget överträffar därmed det långsiktiga målet att visa en överskottsgrad överstigande 60 procent. Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 147,1 Mkr (116,4). 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 153,9 Mkr (120,8). Jämfört med 2020 ökade förvaltningsresultatet med 27,4 procent.

De finansiella kostnaderna om 77,3 Mkr (57,2) har som en följd av ökad belåning i samband med förvärv ökat. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswappar som tecknats.

Periodens totalresultat

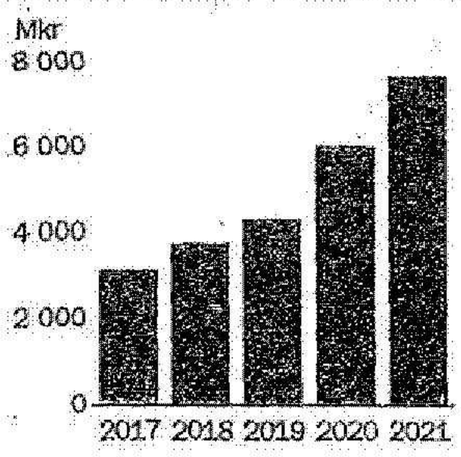
Periodens totalresultat uppgick till 399,8 Mkr (160,5). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 307,1 Mkr (110,2) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, förvärv, förändrade direktavkastningskrav och färdigställda projekt. Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 1,1 Mkr (-0,4). I totalresultatet ingick också orealiserade värdeförändringar på derivat med 52,4 Mkr (-21,0). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

Fastighetsbeståndets utveckling

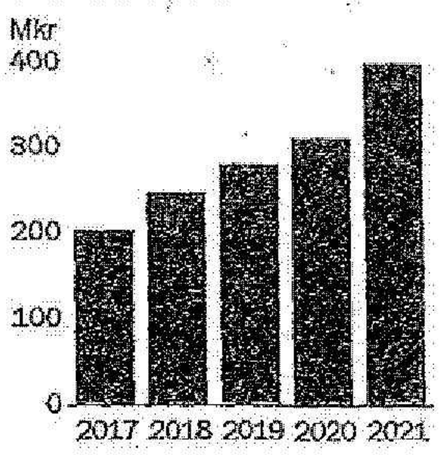
Försäljning

I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, avyttrades en bostadsfastighet, Sjöbo Blentarp 67:35 och tre kommersiella fastigheter, Växjö

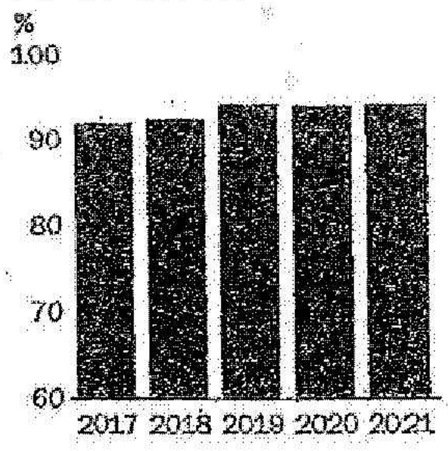
Fastighetsbeståndets utveckling



Hyresintäkter



Uthyrningsgrad



20220724123

Staffanstorp, Stanstorp 7.

Skomakaren 5, Vellinge Eskilstorp 27:8 samt Vellinge 40:130. Underliggande fastighetsvärde för alla fastigheterna uppgick till 72 Mkr.

I en bytesaffär tecknades avtal om försäljning av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg, Hjorten 14 och Snickeriet 10. Fråntråde skedde den 1 september.

Förvärv

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

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

Avtal tecknades och tillträde genomfördes av bostadsfastigheten Skurup Tell 13 med 22 lägenheter.

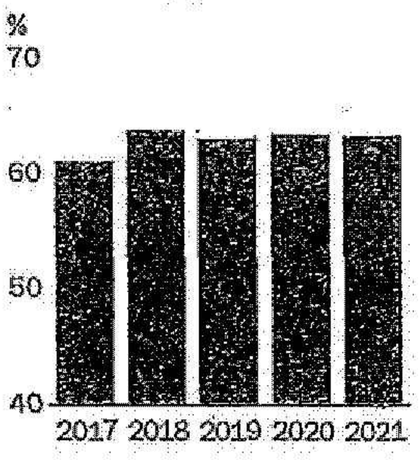
I en bytesaffär tecknades avtal om förvärv av en bostadsfastighet med 24 lägenheter i Malmö, Nattskärran 7. Tillträde skedde den 1 september.

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

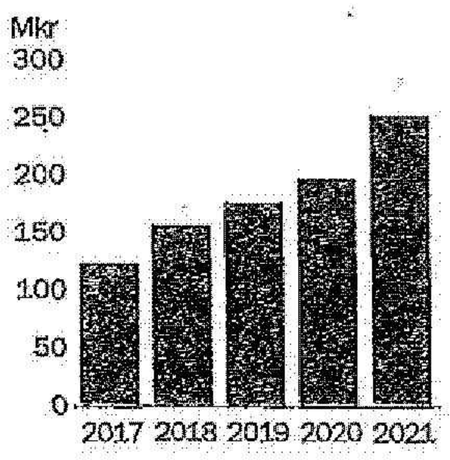
Avtal tecknades även om förvärv av tre citybostadsfastigheter i Kristianstad. Fastigheterna har en total yta om 10 023 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 16 Mkr och förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 294 Mkr. Tillträdet skedde den 31 augusti 2021.

Avtal tecknades i september om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg. Fastigheterna har en total yta om 12 283 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 26 Mkr och förvärvades

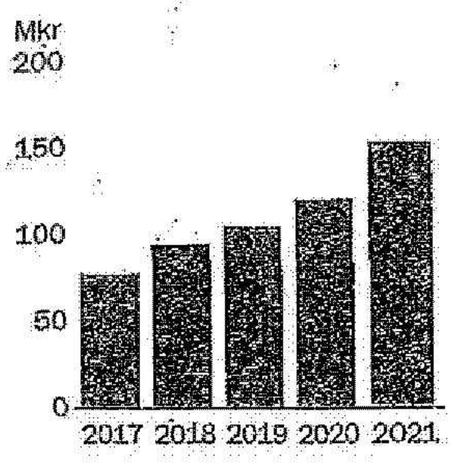
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



för ett underliggande fastighetsvärde om 457 Mkr. Tillträde skedde den 15 september 2021.

Avtal tecknades om förvärv av tre samhällsfastigheter om 2 374 kvm i Malmö. Fastigheterna ligger på attraktiva lägen i Husie, Kulladal och Hyllie och består av en förskola, LSS-boende samt offentliga kontor, gym samt förrådshotell. Tillträde skedde den 1 december.

I början av december tecknades avtal om förvärv avseende en bostadsfastighet i Borstahusen i Landskrona med 76 hyresbostäder och byggrätter om cirka 9 500 kvm BTA där Brinova planerar att uppföra 18 radhus samt två punkthus med 10 våningar, totalt 86 bostadslägenheter. Tillträde skedde i januari 2022.

Avtal om förvärv av bostadsfastigheter under produktion i Hjärup, Staffanstorp tecknades i december. Vid färdigställande kommer fastigheten bestå av 34 bostadslägenheter. Tillträde beräknas ske första kvartalet 2024.

» Läs mer om Brinovas förvärv på sidorna 24–25.

Förändring fastighetsvärde

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

Investeringar

Under 2021 har investeringar i befintliga fastigheter och projekt skett med 467,0 Mkr jämfört med 135,0 Mkr samma period 2020, varav större delen avser nybyggnation av Getramsen 1 och Kamomillen 1, Bajonetten 3 och 6 samt Lugnet 9.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2021 uppgick till 307,1 Mkr (110,2) 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 33–48.

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

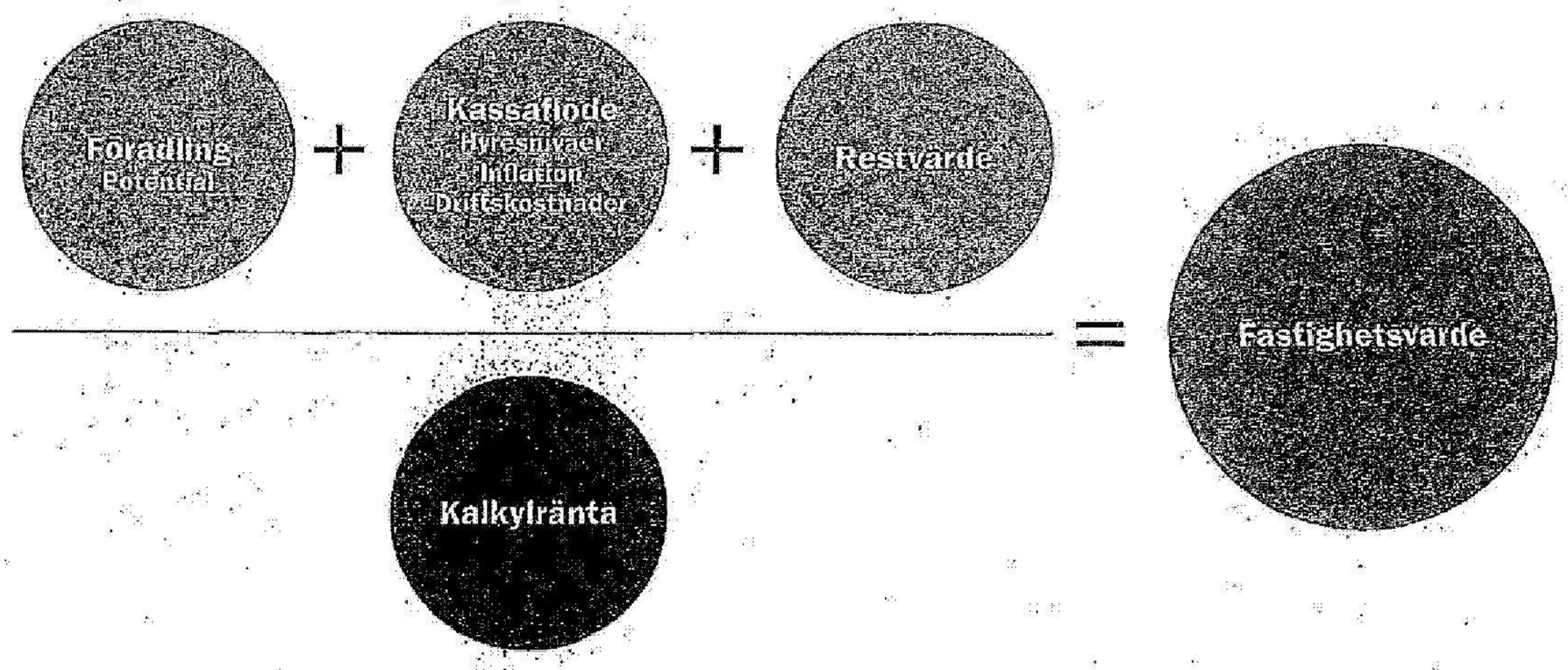
I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader hänförlig till en säljarrevers till Backahill AB om 0,3 Mkr (0,5). Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott. Se även not 9 för ersättning till styrelse.

Bostadsfastigheten **Klas Klättermus 2 i Borstahusen i Landskrona** med 76 hyresbostäder och byggrätter om cirka 9 500 kvm BTA där Brinova planerar att uppföra 18 radhus samt två punkthus med 10 våningar, totalt 86 bostadslägenheter.

20220607241124

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 2021 uppgick till 307,1 Mkr (110,2), genom effekter av uthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

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. Externa värderingar utförs av Newsec Advice AB. Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet gås igenom med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, kalkylränta 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 2021 till 7 697,6 Mkr (6 048,1), motsvarande cirka 24 000 kr per kvadratmeter (20 000). Under 2021 investerade Brinova 467,0 Mkr (135,0) i nyproduktion och värdehöjande renoveringar av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftsnetto som följd.

Antaganden

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod: 10–27 år.

Årlig inflation: 2 % årligen.

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

Årlig hyresutveckling bostadskontrakt: 100 % av KPI, 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	4,5 % – 7,1 %
Samhällsfastigheter	3,8 % – 8,8 %
Kommersiella fastigheter	6,1 % – 10,1 %

Väsentliga händelser

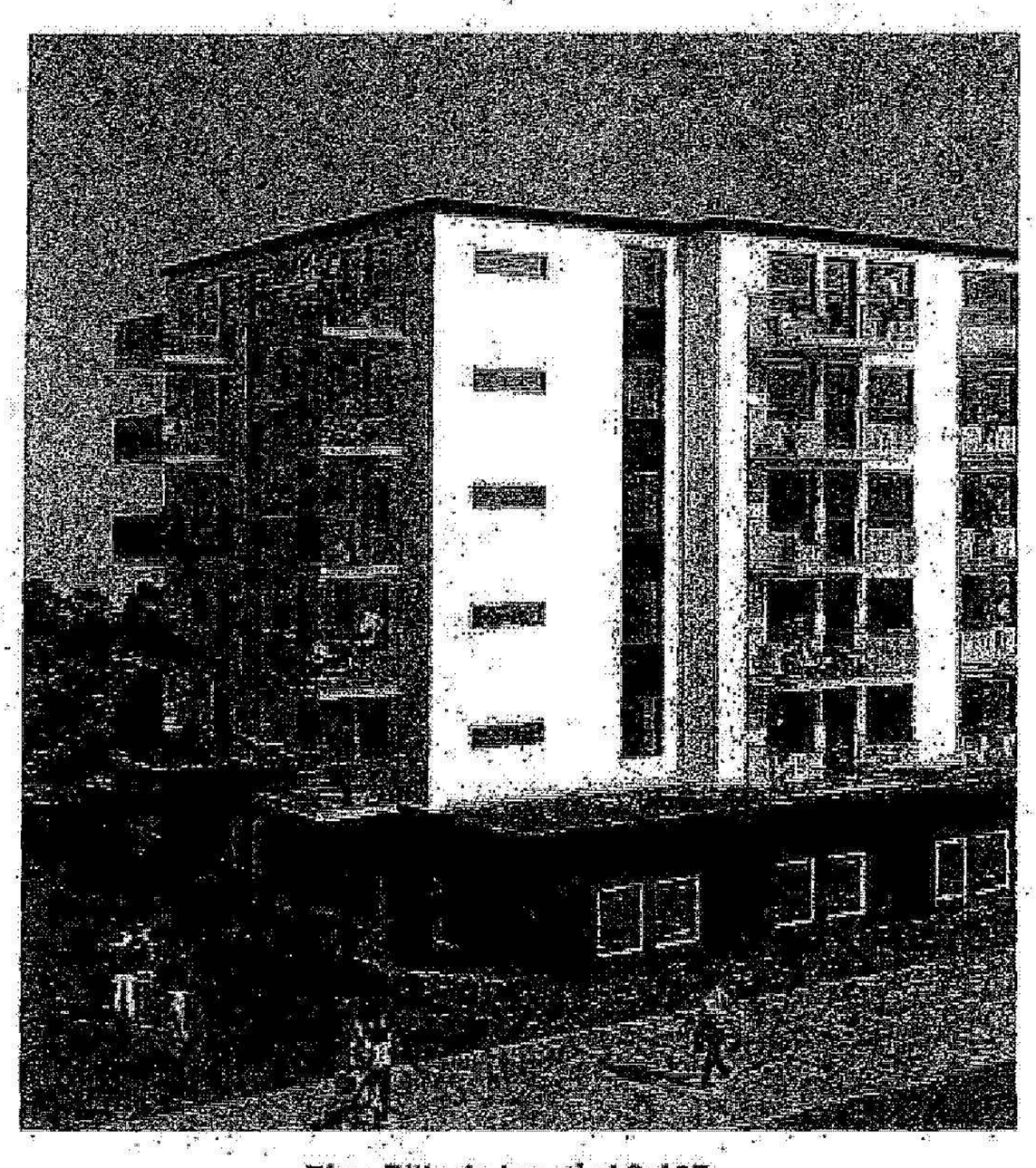
Kv 1 Brinovas aktie av serie B (BRIN B) flyttades till Nasdaq Stockholms segment Mid Cap den 4 januari 2021.

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

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

I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har avtal om försäljning tecknats av en bostadsfastighet, Sjöbo Blentarp 67:35 och tre kommersiella fastigheter, Växjö Skomakaren 5, Vellinge Eskilstorp 27:8 samt Vellinge 40:130. Underliggande fastighetsvärde för alla fastigheterna uppgår till 72 Mkr. För mer information se sidan 52–53.

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



Bjuv, Billesholmsgård 9:467.

Malmö, Nattskärran 7.

Kv 2 Avtal har tecknats och tillträde har genomförts av fastigheten Östra Rödeby 3:1 i Karlskrona kommun med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.

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

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

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

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

Kv 3 Avtal har tecknats om förvärv av en bostadsfastighet i Malmö med 24 lägenheter, Nattskärran 7. Samtidigt har avtal om försäljning tecknats av två kontors/industrifastigheter i Trelleborg, Hjorten 14 och Snickeriet 10. Tillträde och frånträde skedde den 1 september.

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

20220607241125

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

Avtal tecknades i september om förvärv av fyra cityfastigheter i Helsingborg. Fastigheterna har en total yta om 12 283 kvm, ett hyresvärde som uppgår till 26 Mkr och förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 457 Mkr. Tillträde skedde den 15 september 2021. Förvärvet finansierades delvis genom en emission av egna aktier i Brinova. Antalet aktier av serie B i Brinova ökade med 4 816 063 aktier, och emitterades på en teckningskurs om 45,369 kr.

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

Kv 4

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

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

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

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

Händelser efter periodens utgång

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

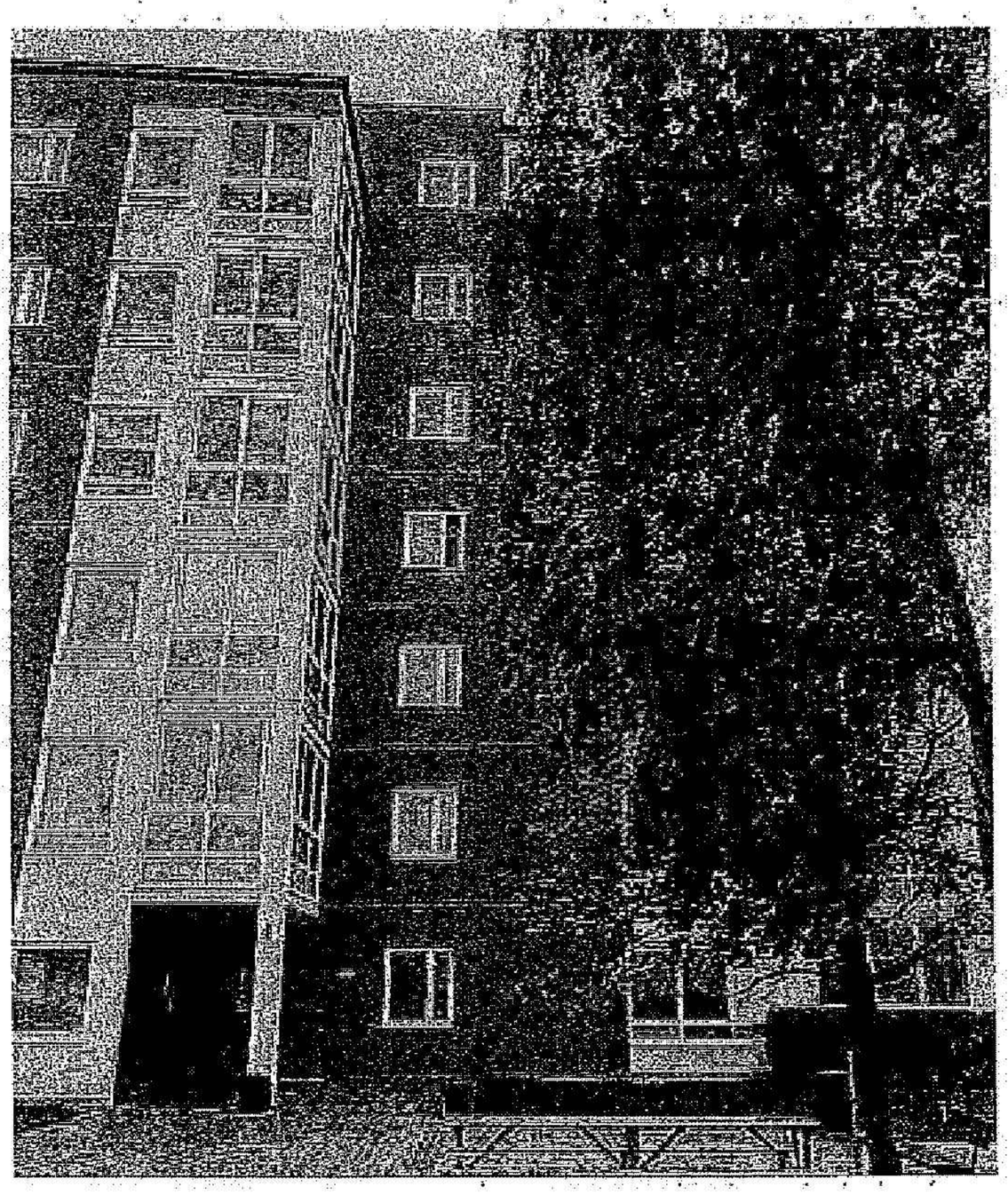
Bygglov har erhållits för att uppföra lokalytor om 1 800 kvm inom fastigheten Skeppsbrokajen 4 i Karlskrona, vilket innebär att byggnationen påbörjas omgående med inflyttning beräknad till första kvartalet 2023.

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

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

Hyresavtal har tecknats med Försäkringskassan med 2 200 kvm inom kvarteret Lindblad i Karlskrona.

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



Landskrona, Klas Klättermus 2.

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 2 859,6 Mkr (1 979,1) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 4 489,4 Mkr (3 820,1) vilket motsvarar en soliditet om 36,3 procent (31,6). 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 30,8 Mkr till 152,4 Mkr (121,6). Ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under 2021 och 2020. Periodens kassaflöde uppgick till -43,7 Mkr (10,9). Likvida medel vid årets slut uppgick till 69,8 Mkr (113,5).

Skulder till kreditinstitut

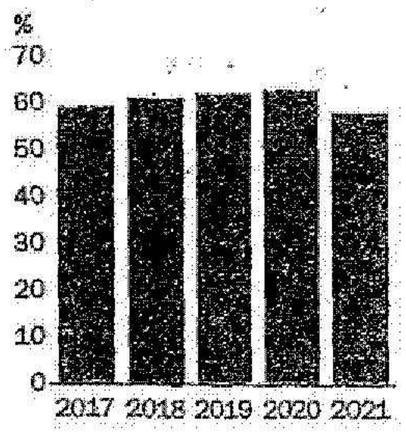
Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 4 489,4 Mkr (3 820,1) uppdelat på lån från sju svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,3 år (1,7). Av den totala skulden är 66 procent (22) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Brinova har under 2022 förfall av 2 978,4 Mkr, krediterna beräknas förlängas successivt innan utgången av kvartal 4 2022. Belåningsgraden vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick till 58,3 procent (63,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,1). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

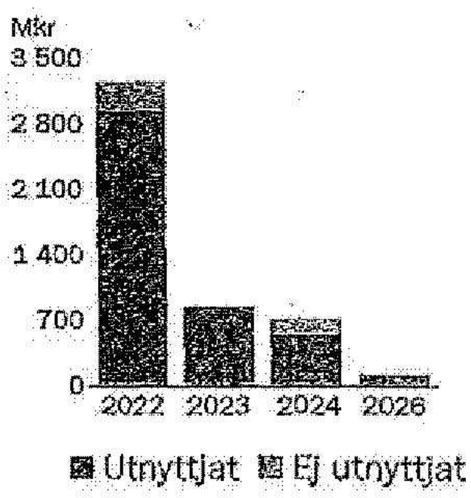
Ränterisker

Skulderna löper med rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per balansdagen uppgick till 1,8 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på nästa sida.

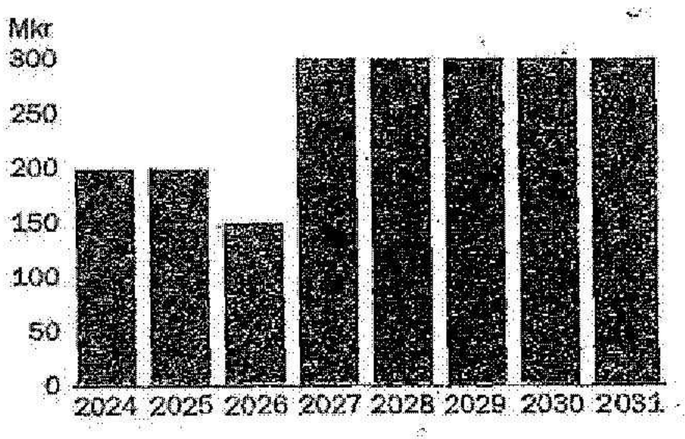
Belåningsgrad



Låneförfall



Swapförfall, slutår



20220607241126

Periodens värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till 52,4 Mkr (-21,0) vilket innebär att marknadsvärdet uppgår till 1,1 Mkr (-51,3). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Kapitalbindning

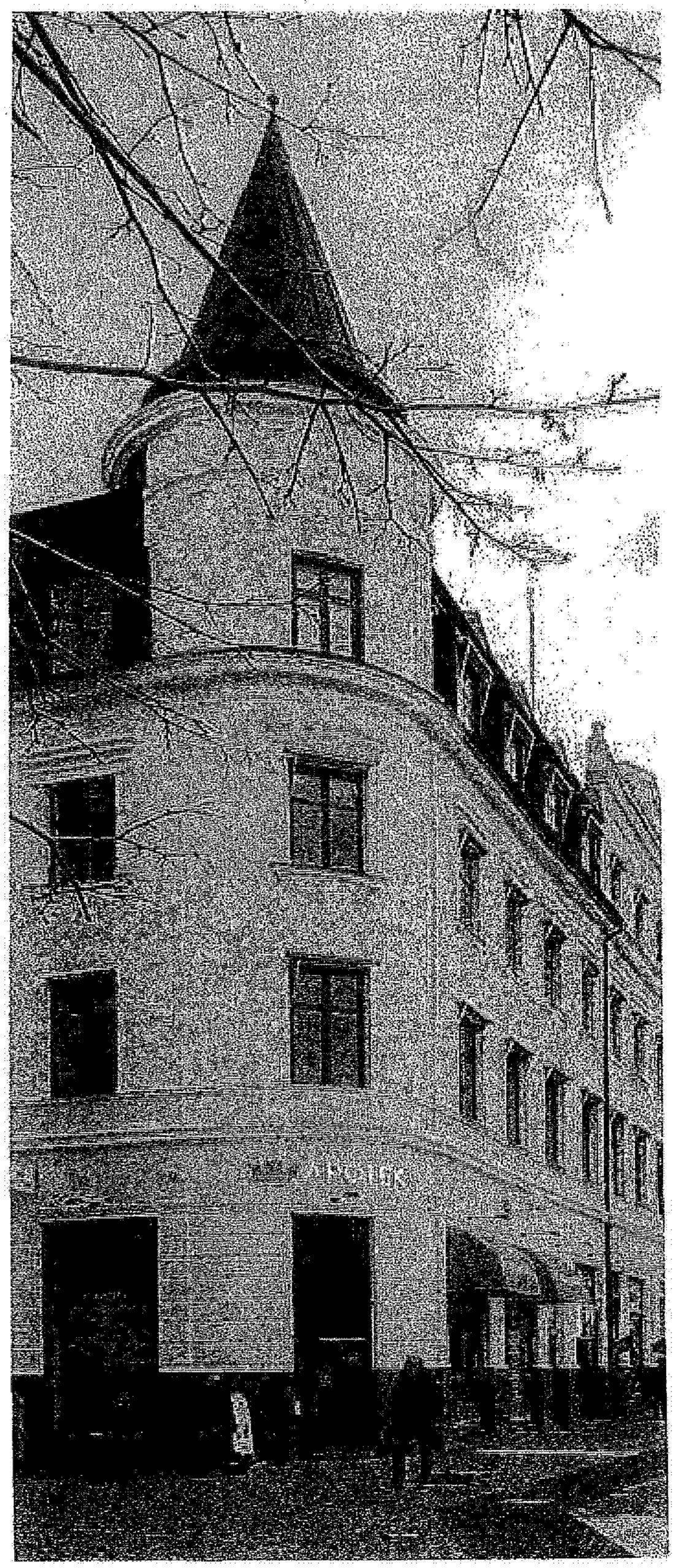
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	3 260	2 944	316
1–2	488	488	0
2–3	1 098	928	170
4–5	129	129	0
Totalt	**4 975**	**4 489**	**486**

Räntefortfall

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

Räntesäkringar via ränteswap

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



Helsingborg, Göta 1

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 2021 ökade från 26,1 till 32,3 kronor per aktie.

Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small Cap lista i sektorn Real Estate. Den 4 januari 2021 flyttades aktien till Nasdaq Nordic Mid Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Kursutveckling och omsättning

Kursen ökade under 2021 med cirka 74 procent från 28,60 den 30 december 2020 till 49,80 den 30 december 2021. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 4 850 Mkr (2 414). Som lägst handlades aktien till 27,90 kronor den 11 januari och som högst till 57,20 kronor den 18 november. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med cirka 35 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med cirka 47 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 9 254 766 B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 10 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 2021 till 389,6 Mkr (337,5). Aktiekapitalet är fördelat på 97,4 miljoner stamaktier (84,4) varav 19,2 miljoner aktier (19,2) är av Serie A som berättigar till 10 röster och 78,2 miljoner aktier (65,2) 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 96, not 23.

Likviditetsgaranti

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

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

Substansvärde

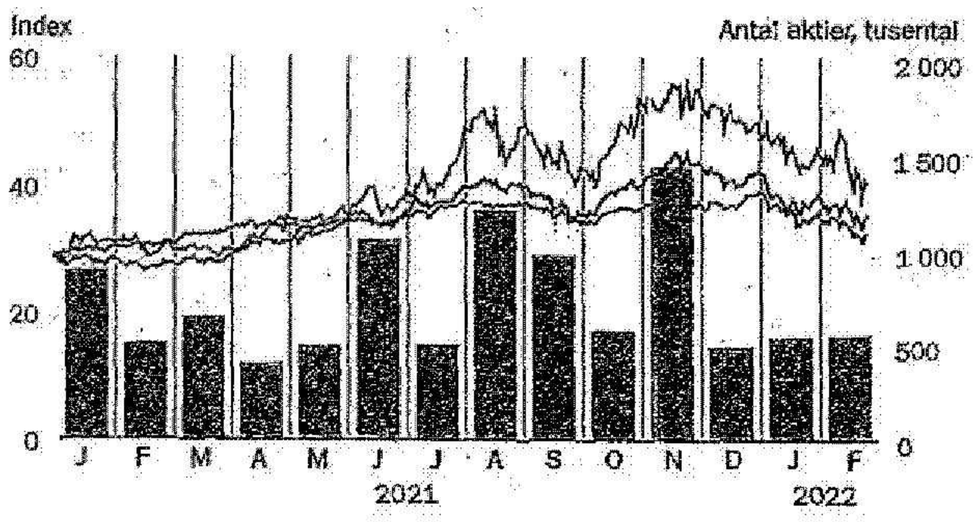
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter.

Långsiktigt substansvärde beräknas till 32,30 kr/aktie (26,14). Det motsvarar 65 procent (91) av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

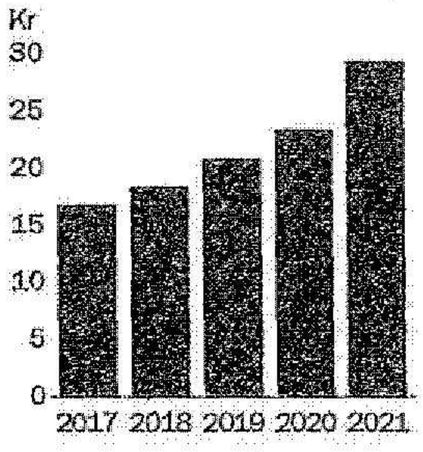
Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	2 859,6	29,36
Återläggning		
Uppskjutna skatter	287,8	2,95
Räntederivat	-1,1	-0,01
Långsiktigt substansvärde	**3 146,3**	**32,30**

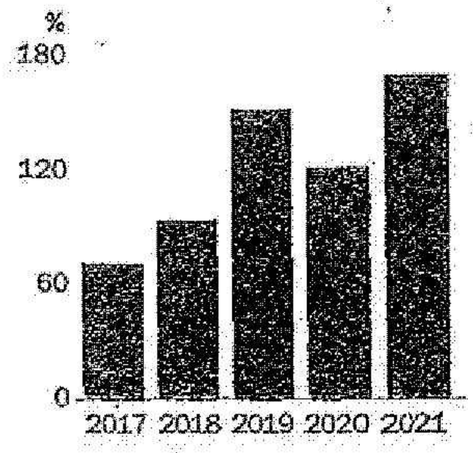
Kursutveckling



Eget kapital per aktie, kr



Börsvärde/eget kapital, %



20220607241127

Utdelningspolicy och utdelning

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen och ledningen stämman att ingen utdelning ska lämnas för 2021. 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 2022 hade Brinova 3 451 aktieägare (2 830). Största ägare är Backahill AB med 24,1 procent (25,6) av kapitalet och 40,0 procent (41,3) av rösterna. Fastighets AB Balder var näst största ägare med 18,9 procent (21,8) av kapitalet och 31,5 procent (33,1) av rösterna. Utöver dessa två och den tredje största ägaren ER-HO Förvaltning AB med 10,4 procent (10,8) av kapitalet och 11,7 procent (11,9) av rösterna hade ingen ytterligare ägare mer än 10,0 procent av kapitalet och rösterna.

På avstämningsdagen uppgick det utländska ägandet till 8,7 procent (2,2). Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 85,7 procent (86,3) av kapitalet med 94,8 procent (95,5) av rösterna och fysiska personer med 5,6 procent (7,0) av kapitalet med 2,0 procent (2,3) 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

2022-04-26	Delårsrapport januari–mars 2022
2022-05-05	Årsstämma 2022
2022-07-15	Delårsrapport januari–juni 2022
2022-10-25	Delårsrapport januari–september 2022
2023-02-24	Bokslutskommuniké 2022

Ägarförhållanden per 2022-02-28

Fördelning storlek på aktieinnehavet	Antal	Andel av kapital %	Andel av röster, %
1-500	2 194	0,3	0,1
501-1 000	465	0,4	0,1
1 001-5 000	533	1,3	0,5
5 001-10 000	90	0,7	0,3
10 001-15 000	43	0,5	0,2
15 001-20 000	26	0,5	0,2
20 001-	100	96,3	98,6
Summa	**3 451**	**100,0**	**100,0**

10 största ägare, 2022-02-28

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,1	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,5
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 715	10,4	11,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 906	9,1	3,3
Beaclean Aktiebolag		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfond Odin Ejendom		3 757	3,9	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		2 816	2,9	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 380	2,4	0,9
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
SEB Investment Management		1 781	1,8	0,7
Övriga aktieägare		16 345	16,9	6,0
Summa	**19 200**	**78 197**	**100,0**	**100,0**

Data per aktie

	2021	2020	2019	2018	2017
Börskurs vid årets slut, kr	49,80	28,60	31,60	17,30	11,95
Kursutveckling under året, %	74,1	-9,5	82,7	44,8	-21,9
Högst betalt under året, kr	57,20	34,90	31,60	18,00	15,40
Lägst betalt under året, kr	27,90	17,50	16,90	11,85	11,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,7	1,5	1,5	1,3	1,1
Resultat per aktie, kr	4,4	2,0	2,4	1,6	1,4
p/e-tal	11	14	13	11	9
Eget kapital per aktie, kr	29,36	23,50	20,85	18,48	16,87
Antal aktier vid årets slut, miljoner	97,4	84,4	72,3	72,3	72,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	90,7	79,1	72,3	72,3	72,3

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

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.

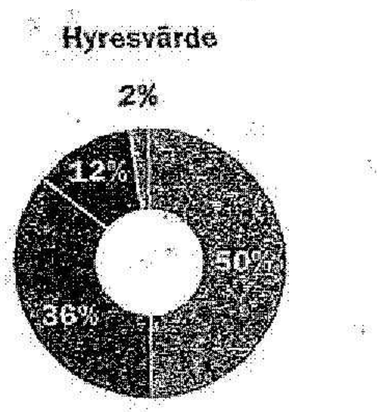
Risker utanför bolagets kontroll

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 ooh 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 ooh därmed höja hyresnivån.		●

20220607241128

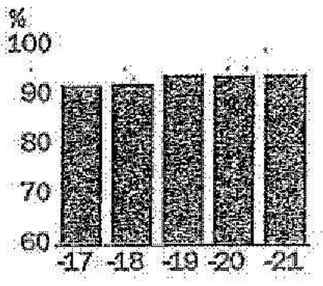
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde

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 nio av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som mycket god. Kontraktsvärdet för dessa tio hyresgäster uppgår till 39 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.

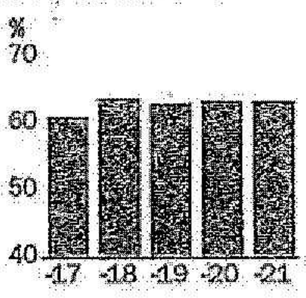
Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna	Mkr
Karlskrona Kommun	20,8
Region Skåne	20,3
Landskrona Stad	19,2
Sparbanken Skåne AB	16,6
Malmö Stad	16,2
Eslövs kommun	13,8
Försäkringskassan	12,0
Attendo Sverige AB	8,4
Trafikverket	7,0
Fitness24Seven AB	5,6
	139,9

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

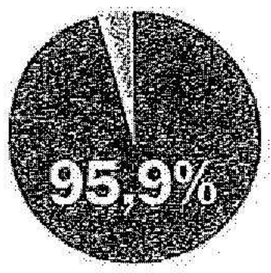


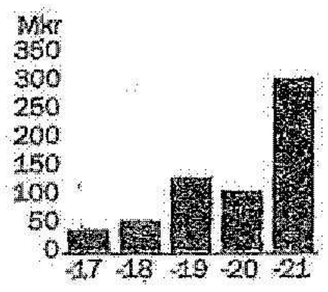
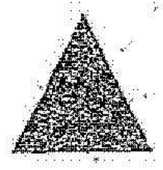
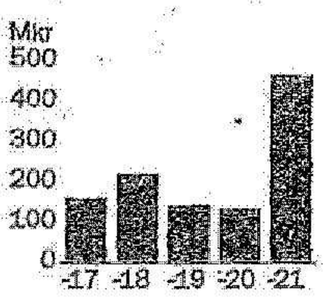
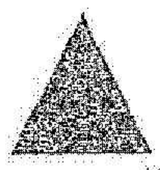
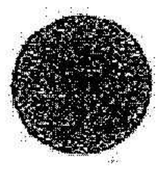
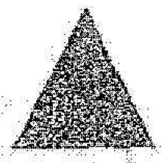
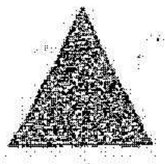
Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

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

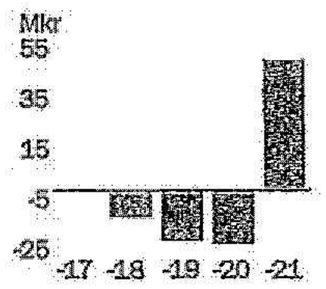


Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Värdeförändringar fastigheter Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser, tillgång och 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 utan 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 över 25 års erfarenhet av fastigheter. Hon har varit redovisningschef på tidigare Brinova och Catena.	
Kompetensbrist Ett bolag med liten organisation har ett beroende av nyckelpersoner.	En kontinuerlig dialog förs med medarbetarna och marknadsmässiga villkor för ersättning bidrar till en låg personalomsättning samt företagsgemensamma utbildningar är grunden för att uppnå en låg personalomsättning samt kunna rekrytera bra kompetens.		

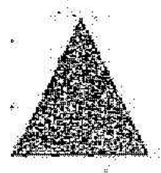
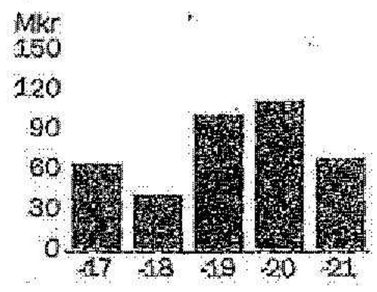
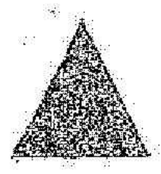
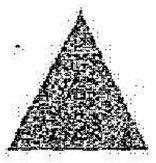
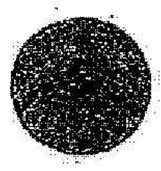
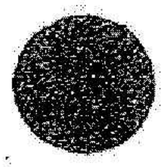
20220607241129

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 Svenskt bolagsstyrning som bolaget följer. Reglerna kring närståendetransaktioner/inköp är tydliga och kräver styrelsens godkännande.		
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 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, 2015–2021, 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.	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.		
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**	

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
<1	2 379	2,8	53
1–2	1	2,1	0
2–3	209	0,4	4
3–4	200	0,3	4
4–5	150	0,8	3
5–6	300	0,9	7
6–7	300	1,2	7
7–8	300	0,9	7
8–9	300	0,0	7
9–10	350	0,4	8
Totalt	**4 489**	**1,8**	**100**

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 / 3 260 / 2 944 / 316 1–2 / 488 / 488 / 0 2–3 / 1 098 / 928 / 170 4–5 / 129 / 129 / 0 **Totalt** / **4 975** / **4 489** / **486**	
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 69,8 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, 2015–2021, 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, 2015–2021, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.	
Skada på person och egendom Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Ronderingar av fastigheterna enligt fast schema genomförs för att upptäcka och åtgärda eventuella brister som kan skapa skada. Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor enligt framtagna checklistor.	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2021, 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 10,1 Mkr (9,3).	
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 policys finns framtagna, samtlig personal är utbildad i frågan och rutiner finns för att säkerställa det löpande arbetet.		

Känslighetsanalys

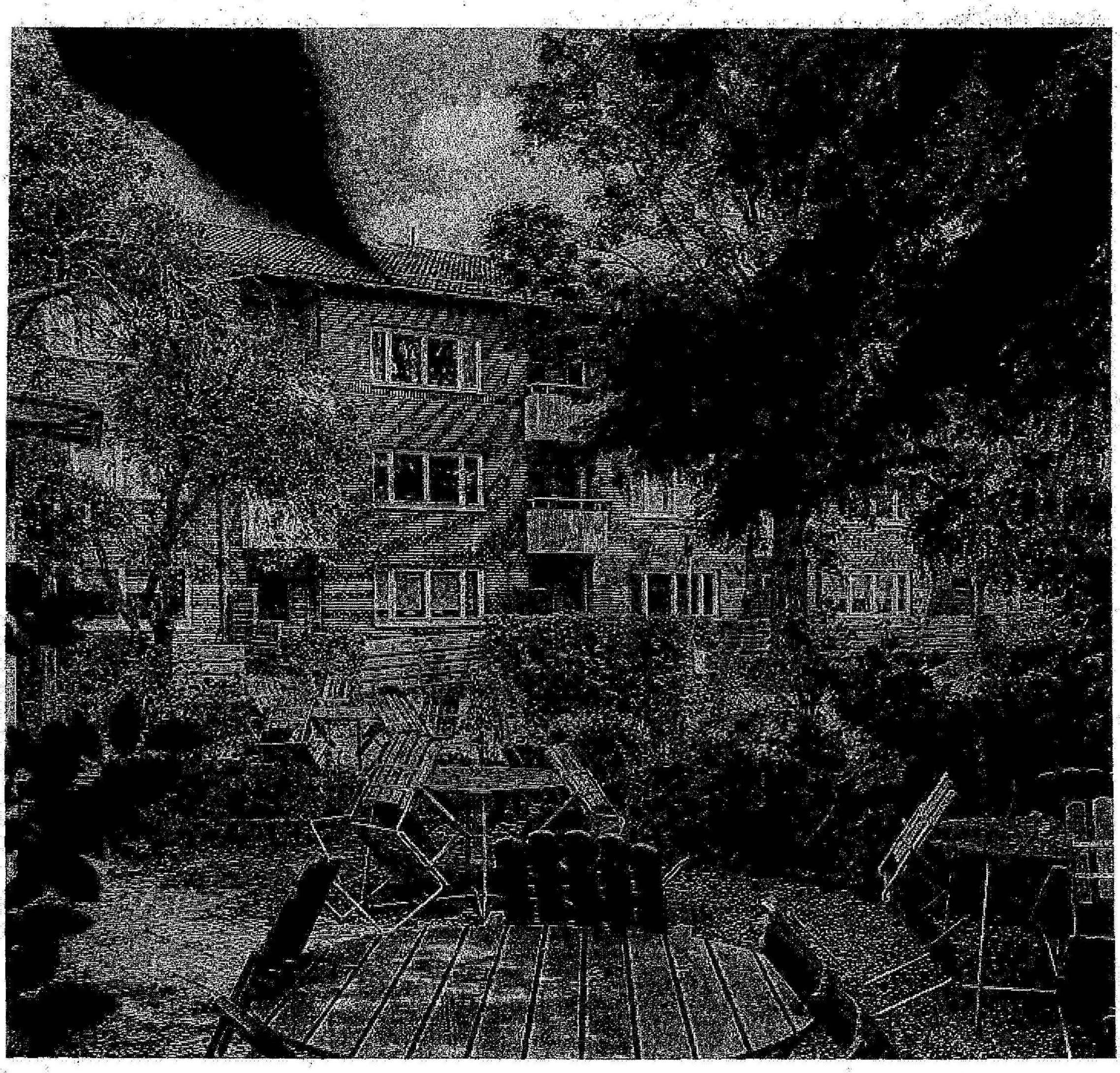
I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+4,4/-4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+4,6/-4,6
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+9,6/-1,5
Fastighetskostnader	+/-1	+1,5/-1,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+384,9/-384,9

Förslag till vinstdisposition

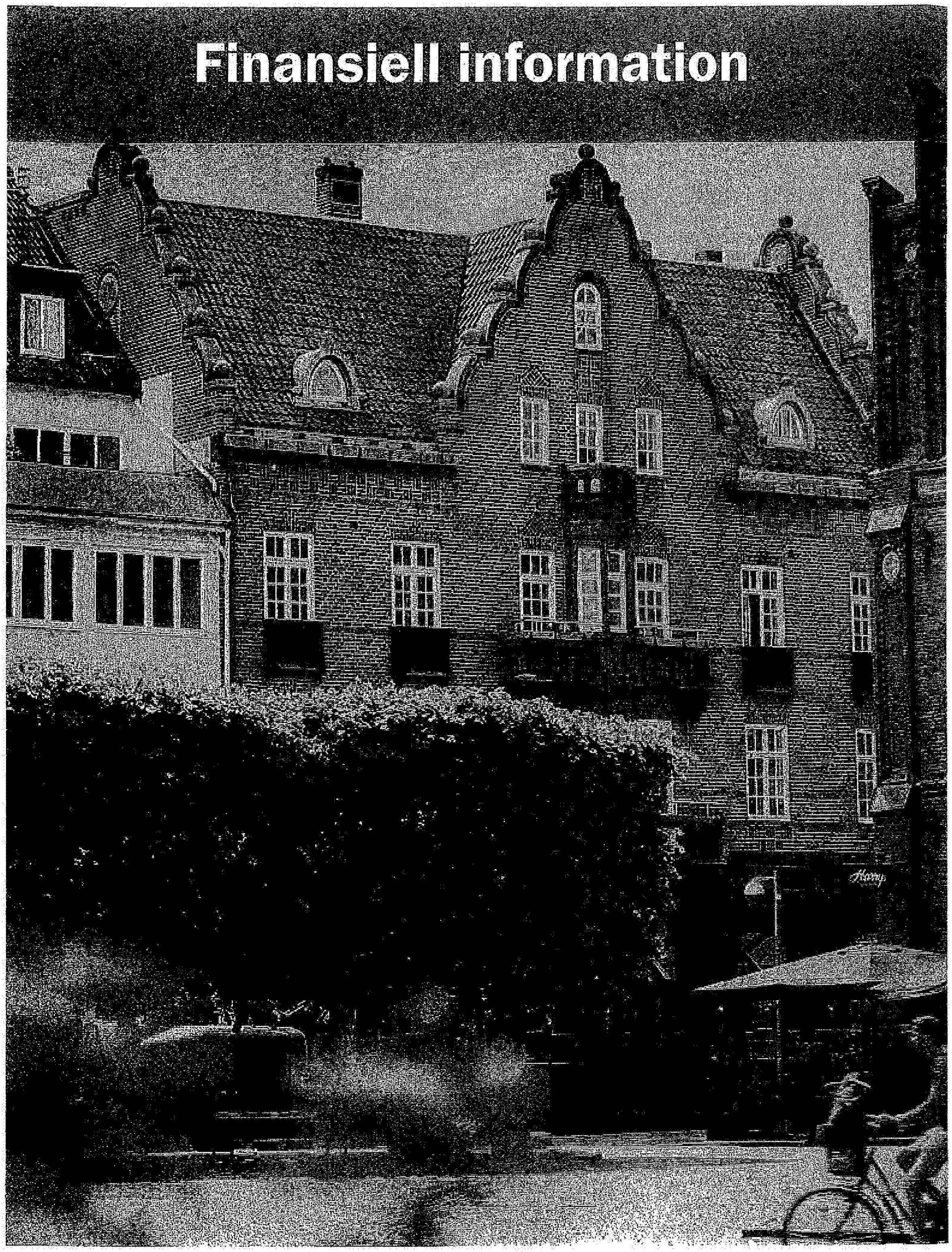
Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2021. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 351 054 672
Balanserat resultat	719 138 960
Årets resultat	399 799 282
	2 469 992 914
disponeras så att	
I ny räkning överförs	2 469 992 914
	2 469 992 914



Staffanstorp, Brågarp 8:883.

Finansiell information



Landskrona är en av våra strategiskt utvalda orter. Här är vi en av de ledande aktörerna med cirka 46 000 kvm i uthyrningsbar yta.

Innehållsförteckning

Rapporter

Koncernens rapport över totalresultat 71
Koncernens rapport över finansiell ställning 72
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 73
Koncernens kassaflödesanalys 73
Resultaträkning för moderföretaget 74
Rapport över totalresultat för moderföretaget 74
Moderföretagets balansräkning 74
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital 75
Moderföretagets kassaflödesanalys 75

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 76–81
Not 2. Finansiell riskhantering 81–84
Not 3. Information om rörelsesegment 85
Not 4. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter 85
Not 5. Leasingavtal – leasegivare 85
Not 6. Fastighetskostnader och central administration 86
Not 7. Arvode till revisorer 86
Not 8. Leasingavtal – leasetagare 86
Not 9. Anställda och personalkostnader 87
Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag 88
Not 11. Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet 88
Not 12. Skatt på årets resultat 89–90
Not 13. Förvaltningsfastigheter 90–92
Not 14. Inventarier 92
Not 15. Andelar i koncernföretag 92
Not 16. Specifikation av andelar i koncernföretag 93–95
Not 17. Andra långfristiga fordringar 95
Not 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag 95
Not 19. Kundfordringar 95
Not 20. Övriga fordringar 95
Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 96
Not 22. Likvida medel 96
Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 96
Not 24. Upplåning och räntederivat 97
Not 25. Andra långfristiga skulder 98
Not 26. Övriga skulder 98
Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 98
Not 28. Ställda säkerheter 98
Not 29. Eventualförpliktelser 98
Not 30. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys 99
Not 31. Upplysning om transaktioner med närstående 99
Not 32. Händelser efter balansdagen 99
Not 33. Förslag till resultatdisposition 99

Finansiella rapporter

20220607241132

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not 1, 2, 3, 30, 31	2021	2020
Hyresintäkter	4, 5	381,5	296,9
Serviceintäkter	4, 5	17,5	14,5
Övriga intäkter	4	1,2	2,8
Fastighetskostnader	6	-147,1	-116,4
Driftsöverskott		**253,1**	**197,8**
Central administration	6, 7, 8, 9	-22,0	-19,8
Finansiella intäkter	11	0,1	0,0
Finansiella kostnader	11	-77,3	-57,2
Förvaltningsresultat		**153,9**	**120,8**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	1,1	-0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	13	307,1	110,2
Värdeförändringar derivat	24	52,4	-21,0
Resultat före skatt		**514,5**	**209,6**
Aktuell skatt	12	-0,6	-0,1
Uppskjuten skatt	12	-114,1	-49,0
Årets resultat		**399,8**	**160,5**
Årets övriga totalresultat		0,0	0,0
Årets totalresultat		**399,8**	**160,5**
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		399,8	160,5
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	4,4	2,0
Utdelning per aktie, kr		0,00[1)]	0,00[1)]

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Koncernens rapport över finansiell ställning			
Mkr	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	7 697,6	6 048,1
Inventarier	14	1,3	1,2
Nyttjanderättstillgångar	8	34,2	33,6
Uppskjuten skattefordran	12	10,1	19,9
Derivatinstrument	24	1,1	0,0
Andra långfristiga fordringar	17	1,4	7,4
Summa anläggningstillgångar		**7 745,7**	**6 110,2**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	1,5	0,7
Övriga fordringar	20	46,0	19,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12,1	10,7
Likvida medel	2, 22	69,8	113,5
Summa omsättningstillgångar		**129,4**	**144,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 875,1**	**6 254,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		389,6	337,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 351,1	922,5
Balanserat resultat		719,1	558,6
Årets resultat		399,8	160,5
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 859,6**	**1 979,1**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	297,9	195,5
Långfristiga skulder till kreditinstitut	24, 28, 29	1 511,0	2 980,0
Derivatinstrument	24	0,0	51,3
Leasingskulder	8	32,3	32,3
Andra långfristiga skulder	25	4,6	37,5
Summa långfristiga skulder		**1 845,8**	**3 296,6**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24, 28, 29	2 978,4	840,1
Leverantörsskulder		44,2	40,1
Aktuella skatteskulder		6,0	5,8
Leasingskulder	8	1,8	1,4
Övriga skulder	26	43,1	21,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	96,2	70,4
Summa kortfristiga skulder		**3 169,7**	**978,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 875,1**	**6 254,5**

20220607241133

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 2020-01-01	**289,3**	**660,1**	**558,6**	**–**	**1 508,0**
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	48,2	268,1	–	–	316,3
Emissionskostnader	–	-7,2	–	–	-7,2
Skatt på emissionskostnader	–	1,5	–	–	1,5
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	160,5	–	160,5
Utgående balans 2020-12-31	**337,5**	**922,5**	**719,1**	**–**	**1 979,1**
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	52,1	432,9	–	–	485,0
Emissionskostnader	–	-5,5	–	–	-5,5
Skatt på emissionskostnader	–	1,2	–	–	1,2
Årets resultat och årets totalresultat	–	–	399,8	–	399,8
Utgående balans 2021-12-31	**389,6**	**1 351,1**	**1 118,9**	**–**	**2 859,6**

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 30	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		514,5	209,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-359,5	-89,2
Resultat försäljning anläggningstillgångar		-2,7	0,0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0,7	0,6
Avskrivning nyttjanderättstillgång		1,8	1,3
Betald skatt		-2,4	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**152,4**	**121,6**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-16,7	48,8
Förändring av rörelseskulder		11,6	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**147,3**	**184,8**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-534,8	-626,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		75,0	9,3
Investering i förvaltningsfastigheter		-467,0	-135,0
Förvärv av inventarier		-0,8	-1,0
Försäljning av finansiella tillgångar		3,9	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-923,7**	**-746,9**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		479,5	309,1
Upptagna lån		1 221,7	1 166,5
Amortering leasingskuld		-1,8	-1,4
Amortering av lån		-966,7	-901,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**732,7**	**573,0**
Årets kassaflöde		**-43,7**	**10,9**
Likvida medel vid årets början		113,5	102,6
Likvida medel vid årets slut		**69,8**	**113,5**

Resultaträkning för moderföretaget

Mkr	Not	1, 2, 30, 32	2021	2020
Nettoomsättning		4,5	52,0	44,8
Rörelsens kostnader:				
Övriga externa kostnader		6, 7, 8	-24,0	-20,4
Personalkostnader		6, 9	-40,0	-34,0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		6, 14	-13,3	-13,0
Rörelseresultat			**-25,3**	**-22,6**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag		10	14,2	47,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	56,7	34,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		11	-51,1	-33,8
Resultat efter finansiella poster			**-5,5**	**25,4**
Värdeförändringar derivat		24	37,4	-18,0
Erhållna och lämnade koncernbidrag			32,2	49,3
Resultat före skatt			**64,1**	**56,7**
Aktuell skatt			-0,6	0,0
Uppskjuten skatt		12	-8,6	-1,9
Årets resultat			**54,9**	**54,8**

Rapport över totalresultat för moderföretaget

Årets övriga totalresultat		0,0	0,0
Årets totalresultat		**54,9**	**54,8**

Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	127,4	138,9
Inventarier	14	1,3	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar		***128,7***	***140,1***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	831,4	811,6
Uppskjuten skattefordran	12	11,4	18,6
Fordringar koncernföretag	18	382,7	1 517,4
Andra långfristiga fordringar	17	0,0	6,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		***1 225,5***	***2 354,0***
Summa anläggningstillgångar		**1 354,2**	**2 494,1**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	18	2 964,2	1 231,5
Övriga fordringar	20	9,7	7,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2,6	2,6
Summa kortfristiga fordringar		***2 976,6***	***1 241,2***
Kassa och bank	22	46,2	67,2
Summa omsättningstillgångar		**3 022,8**	**1 308,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 377,0**	**3 802,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		389,6	337,5
Summa bundet eget kapital		***389,6***	***337,5***
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 351,1	922,5
Balanserat resultat		210,5	155,7
Årets totalresultat		54,9	54,8
Summa fritt eget kapital		***1 616,5***	***1 133,0***
Summa eget kapital		**2 006,1**	**1 470,5**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	24, 28, 29	481,5	1 625,1
Räntederivat	24	16,8	54,3
Uppskjuten skatteskuld	12	1,7	1,4
Summa långfristiga skulder		***500,0***	***1 680,8***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 28, 29	1 252,0	247,4
Leverantörsskulder		2,8	3,4
Aktuella skatteskulder	12	0,8	0,3
Skulder till koncernföretag	18	598,8	378,0
Övriga skulder	26	2,0	11,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	14,5	10,6
Summa kortfristiga skulder		***1 870,9***	***651,2***
Summa skulder		**2 370,9**	**2 332,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 377,0**	**3 802,5**

20220607241134

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**289,3**	**660,1**	**155,7**	**1 105,1**
Transaktioner med ägare:				–
Nyemission	48,2	268,1	–	316,3
Emissionskostnader	–	-7,2	–	-7,2
Skatt på emissionskostnader	–	1,5	–	1,5
Årets resultat	–	–	54,8	54,8
Utgående balans 2020-12-31	**337,5**	**922,5**	**210,5**	**1 470,5**
Transaktioner med ägare:				–
Nyemission	52,1	432,9	–	485,0
Emissionskostnader	–	-5,5	–	-5,5
Skatt på emissionskostnader	–	1,2	–	1,2
Årets resultat	–	–	54,9	54,9
Utgående eget kapital 2021-12-31	**389,6**	**1 351,1**	**265,4**	**2 006,1**

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 30	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		64,1	56,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		-37,4	18,0
Avskrivningar och nedskrivningar		24,3	13,0
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-2,2	-1,0
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**48,8**	**86,7**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-597,4	-1 260,5
Förändring av rörelseskulder		168,1	-123,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-380,5**	**-1 297,7**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,9	-6,6
Försäljning av finansiella tillgångar		13,8	9,3
Lämnade aktieägartillskott		-42,4	-7,7
Lämnade koncernbidrag		-17,8	-2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-48,3**	**-7,3**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		479,5	309,1
Upptagna lån		188,4	897,5
Amortering av lån		-327,3	0,0
Erhållna koncernbidrag		67,2	65,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**407,8**	**1 272,5**
Årets kassaflöde		**-21,0**	**-32,5**
Likvida medel vid årets början		67,2	99,7
Likvida medel vid årets slut		**46,2**	**67,2**

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 Landskronavägen 23, 252 32 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 2022 och föreläggs årsstämman den 5 maj 2022.

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
De nedan angivna redovisningsprinciperna 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 balansräkningen, 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 förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Obeskattade reserver och uppskjuten skatt
I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot 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 ÅRL.

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.

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.

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. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och 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 redovisningsprinciper 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 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2021.

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

20220607241335

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 enligt IASB tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. EU förväntas godkänna ändringarna innan 2023.

Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)
Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig. Ändringarna förtydligar bland annat att det är förhållandena på balansdagen som ligger till grund för att bestämma hur en skuld ska klassificeras och att ledningens förväntningar om lånevillkor kommer, eller inte kommer, att brytas i framtiden inte är relevanta för klassificeringen. Ändringarna ska enligt IASB tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Ändringarna ska tillämpas retroaktivt. Den 19 november publicerade IASB ED/2021/9 Non-current Liabilities with Covenants – Proposed amendments to IAS 1. Utkastet innehåller förslag till ytterligare förändringar i IAS 1, samt att skjuta på ikraftträdandet av ändringarna minst till 2024.

Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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, d v s 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 en kortfristig skuld 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, sk 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 2021 och 2020 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.

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, IT och IR, revision samt finansiella rapporter.

Kostnader för operationella leasingavtal
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.

Räntelntäkter 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 regleras.

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 förplik-

20220607241136

telsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. 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

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 12 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 12 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.

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 5 år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

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 beskriven 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 2021 och 2020 inga instrument som medför utspädningseffekter.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera 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, åtaganden 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 2020–2021 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden 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 12 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.

20220607241137

Leasing – leasetagare
Leasingavtal
Vid ingående 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.

Koncernen som leasetagare
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. Nyttjanderättstillgångarna redovisas på särskild rad.

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 (d.v.s. 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.

Övriga 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 (t.ex. 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 12 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 50 000 SEK och utgörs i koncernen t.ex. 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 2021 har koncernen en likviditet om 69,8 Mkr (113,5) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (50,0). 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 kapitalbindningstid uppgående till 2–10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,3 år (1,7).

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	2 944,8	65
1–2	487,9	11
2–3	928,0	21
3–4	0,0	0
4–5	128,7	3
Totalt	**4 489,4**	**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 65 procent. Per den 31 december var soliditeten 36,3 procent (31,6) och belåningsgraden 58,3 procent (63,2) 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 9,6 Mkr (7,3) respektive minskning med 1,5 Mkr (0,1), detta då ett flertal lån har räntegolv medan swappar ej har det. 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 3,0 gånger (3,1).

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 2021.

Ränteförfall

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

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 2 100 Mkr (1 550,0) fördelat på 16 (12) ränteswappar. Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till 1,1 Mkr (-51,3) vilket har inneburit en värdeförändring på 52,4 Mkr (-21,0) under året.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 21-12-31, Mkr	Värde 20-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-1,0	-2,9
2019	2024	-0,1	100,0	1,3	0,5
2019	2025	0,6	100,0	-0,2	-2,0
2019	2025	0,0	100,0	2,1	0,6
2016	2026	1,1	100,0	-2,0	-5,5
2019	2026	0,0	50,0	1,4	0,3
2018	2027	1,3	100,0	-3,1	-7,4
2019	2027	0,8	100,0	-0,4	-3,7
2021	2027	0,7	100,0	0,6	-
2018	2028	1,3	100,0	-3,3	-7,7
2018	2028	1,2	200,0	-5,3	-14,2
2019	2029	0,9	200,0	-1,5	-10,5
2021	2029	0,8	100,0	0,9	-
2020	2030	0,0	300,0	5,4	1,2
2021	2031	0,5	150,0	2,8	-
2021	2031	0,2	200,0	3,4	-
Totalt			**2 100,0**	**1,1**	**-51,3**

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.

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**

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2020-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021	840,1	54,1	9,4	903,6
2022	2 455,2	36,8	9,4	2 501,4
2023	515,8	8,1	9,4	533,3
>2024	9,0	0,0	42,2	51,2
	3 820,1	**99,0**	**70,4**	**3 989,5**

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.

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 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 39 procent (49).

20220607241138

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 19 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 framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

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**

Bruttoexponering kreditrisk 31 december 2020, Mkr

	Förenklad modell	Generell modell			
Kreditriskbetyg	Kundfordringar	Stadie 1	Stadie 2	Stadie 3	Totalt
Utan kreditriskbetyg	1,1	35,1	0,0	0,0	36,2
AA-	0,0	113,5	0,0	0,0	113,5
	1,1	**148,6**	**0,0**	**0,0**	**149,7**

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 2021 och 2020 var som följer:

Koncernen

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Total upplåning	4 489,4	3 820,1
Avgår likvida medel	-69,8	-113,5
Nettoskuld	**4 419,6**	**3 706,6**
Totalt eget kapital	**2 859,6**	**1 979,1**
Summa totalt kapital	**7 279,2**	**5 685,7**
Skuldsättningsgrad	**61%**	**65%**

Brinovas långsiktiga mål avseende belåningsgraden för fastigheterna uppgår till maximalt 65 procent.

Koncernen

%	Mål	2021-12-31	2020-12-31
Belåningsgrad	Max 65	58,3	63,2

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

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 2020-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	7,4	7,4	7,4
Kundfordringar	0,0	0,7	0,7	0,7
Övriga fordringar	0,0	17,4	17,4	17,4
Derivatinstrument	0,0	0,0	0,0	0,0
Upplupna intäkter	0,0	10,7	10,7	10,7
Likvida medel	0,0	113,5	113,5	113,5
Summa tillgångar	**0,0**	**149,7**	**149,7**	**149,7**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	2 980,0	2 980,0	2 980,0
Långfristiga skulder	0,0	37,5	37,5	37,5
Derivatinstrument	51,3	0,0	51,3	51,3
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	840,1	840,1	840,1
Leverantörsskulder	0,0	40,1	40,1	40,1
Övriga skulder	0,0	28,2	28,2	28,2
Upplupna kostnader	0,0	7,8	7,8	7,8
Summa skulder	**51,3**	**3 933,7**	**3 985,0**	**3 985,0**

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 om 6,6 Mdkr före årsskiftet 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent

För härledning av nyckeltal se sidan 117.

20220607241139

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	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	274,4	213,0	107,1	83,9	–	–	381,5	296,9
Serviceintäkter	10,4	7,2	7,1	7,3	–	–	17,5	14,5
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	2,8	1,3	2,8
Fastighetskostnader	-106,9	-83,1	-40,2	-33,3	–	–	-147,1	-116,4
Driftsöverskott	**177,9**	**137,1**	**74,0**	**57,9**	**1,3**	**2,8**	**253,2**	**197,8**
Central administration	–	–	–	–	-22,1	-19,8	-22,1	-19,8
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,0	0,0	–	–	0,1	–
Finansiella kostnader	-45,9	-32,7	-19,5	-15,0	-11,9	-9,5	-77,3	-57,2
Förvaltningsresultat	**132,1**	**104,4**	**54,5**	**42,9**	**-32,7**	**-26,5**	**153,9**	**120,8**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,5	-0,2	0,6	-0,2	–	–	1,1	-0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	229,3	67,3	77,8	42,9	–	–	307,1	110,2
Värdeförändringar derivat	–	–	–	–	52,4	-21,0	52,4	-21,0
Resultat före skatt	**361,9**	**171,5**	**132,9**	**85,6**	**19,7**	**-47,5**	**514,5**	**209,6**
Skatt	–	–	–	–	-114,7	-49,1	-114,7	-49,1
Årets resultat							**399,8**	**160,5**
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Fastighetsvärde	5 510,2	4 552,4	2 187,4	1 495,7	–	–	7 697,6	6 048,1
Årets fastighetsförvärv	780,7	1 277,5	248,1	226,1	–	–	1 028,8	1 503,6
Årets fastighetsförsäljningar	-136,9	-22,0	-16,5	–	–	–	-153,4	-22,0
Investeringar i befintliga fastigheter	84,6	74,9	382,4	60,1	–	–	467,0	135,0

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	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter bostäder	134,6	105,0	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	1,0	1,2	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	240,0	186,8	12,5	12,5
Serviceintäkter lokaler	16,5	13,3	1,0	1,2
Hyresintäkter övrigt	6,9	5,1	0,0	0,0
	399,0	**311,4**	**13,5**	**13,7**

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 17,5 Mkr (14,5).

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

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Region Väst	284,8	220,2	0,0	0,0
Region Öst	114,2	91,2	13,5	13,7
	399,0	**311,4**	**13,5**	**13,7**

Nettoomsättning och övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Hyres- och serviceintäkter	399,0	311,4	13,5	13,7
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	38,3	30,7
Övriga intäkter	1,2	2,8	0,2	0,4
	400,2	**314,2**	**52,0**	**44,8**

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	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	297,3	245,0	12,8	12,5
Senare än 1 år men inom 5 år	724,1	719,6	50,9	49,5
Senare än 5 år	903,1	992,4	221,6	229,4
	1 924,5	**1 957,0**	**285,3**	**291,4**

NOT 6. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader	47,8	36,8	0,7	1,0
Reparationer och underhåll	20,2	15,9	0,4	0,2
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	33,0	25,8	3,2	3,0
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	9,8	7,8	0,0	0,0
Övriga externa kostnader	6,2	5,0	0,5	0,5
Fastighetsadministration	30,1	25,1	0,7	0,0
Totalt	**147,1**	**116,4**	**5,5**	**4,7**

Central administration				
Mkr	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	41,4	35,5	40,0	34,0
Köpta tjänster	10,0	8,8	18,5	15,7
Vidarefakturering till dotterföretag	-30,1	-25,1	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,7	0,6	13,3	13,0
Totalt	**22,0**	**19,8**	**71,8**	**62,7**

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	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	2,0	1,5	2,0	1,5
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
	2,0	**1,5**	**2,0**	**1,5**

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. Leasingavtal – leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året.

	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**

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens rapport över resultat under året hänförligt till leasingverksamheter:

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

Operationell leasing	Moderföretaget	
Mkr	2021	2020
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	2,1	1,6
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	1,8	1,3
Ska betalas mellan 1–5 år	1,4	1,3
Ska betalas senare än 5 år	0,0	0,0
	3,2	**2,6**

Koncernens operationella leasingavtal består av tomträttsavtal, lokalkontrakt och operationella billeasingavtal.

20220607241140

NOT 9. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	42	47%	34	49%
	42	**47%**	**34**	**49%**
Dotterföretag				
Sverige	4	100%	4	100%
	4	**100%**	**4**	**100%**
Koncernen totalt	**46**	**52%**	**38**	**53%**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	55%	54%	17%	17%
Andel män i styrelsen	45%	46%	83%	83%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare 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 2021 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,5 Mkr (0,5), som kommer utbetalas till Anders Jarl, Johan Ericsson, Anna Nordström Carlsson och Johan Tollgerdt. 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 2022 förväntas bolaget betala cirka 0,1 Mkr (0,1) till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (148). 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 12 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 12 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 2021 har beslutats av ersättningsutskottet.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2021	2020
Moderföretaget		
VD – grundlön	2,0	1,9
VD – övriga ersättningar	0,2	0,4
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,3	1,3
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	20,9	19,1
Summa	**24,5**	**22,8**
Dotterföretag	**1,0**	**1,0**
Koncernen totalt	**25,5**	**23,8**

Pensionskostnader

Mkr	2021	2020
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,7	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,4	0,4
Övriga anställda	2,8	2,8
Summa	**3,9**	**3,9**
Dotterföretag	**0,1**	**0,1**
Koncernen totalt	**4,0**	**4,0**

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2021	2020
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,9	0,9
Övriga ledande befattningshavare	0,6	0,6
Övriga anställda	6,7	5,8
Summa	**8,2**	**7,3**
Dotterföretag	**0,3**	**0,3**
Koncernen totalt	**8,5**	**7,6**

NOT 10. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	2020
Resultat vid avyttringar	1,5	0,8
Erhållen utdelning från koncernföretag	23,7	46,7
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-11,0	0,0
	14,2	**47,5**

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	
	2021	2020	2021	2020
Koncerninterna ränteintäkter	0,0	0,0	56,7	34,3
Övriga ränteintäkter	0,1	0,0	0,0	0,0
	0,1	**0,0**	**56,7**	**34,3**

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Koncerninterna räntekostnader	0,0	0,0	-7,0	-6,2
Räntekostnader lån	-72,6	-54,6	-41,8	-27,0
Övriga räntekostnader	-4,7	-2,6	-2,3	-0,6
Räntekostnader byggnads-kreditiv	-1,9	0,0	0,0	0,0
Aktiverade räntekostnader byggnadskreditiv	1,9	0,0	0,0	0,0
	-77,3	**-57,2**	**-51,1**	**-33,8**

Av koncernens räntekostnader avser 67,7 Mkr (48,0) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 39,5 Mkr (24,7). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Nettovinster derivat	52,4	1,6		
Nettoförluster derivat	0,0	-22,6		
Summa redovisat i resultatet	**52,4**	**-21,0**		
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	56,7	34,3
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,1	0,0	0,0	0,0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**0,1**	**0,0**	**56,7**	**34,3**
Räntekostnader lån	-63,0	-45,5	-30,2	-17,8
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	-7,0	-6,2
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-4,7	-2,5	-2,3	-0,7
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-67,7**	**-48,0**	**-39,5**	**-24,7**
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			25,9	0,0
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			0,0	-27,1
Summa	**0,0**	**0,0**	**25,9**	**-27,1**
Summa redovisat i totalresultatet	**-15,2**	**-69,0**	**43,1**	**-17,5**

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 nettoförluster för derivat ingår ränta med -11,5 Mkr (-9,2).

20220607241141

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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	0,0	-0,1	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-102,0	-48,9	-0,4	-0,4
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	-10,8	4,3	-7,7	3,7
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-0,3	-4,2	-0,5	-5,2
Förändring av uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-1,0	-0,2	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	**-114,7**	**-49,1**	**-9,2**	**-1,9**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	**514,5**	**209,6**	**64,1**	**56,7**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4):	-106,0	-44,9	-13,2	-12,1
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-5,4	-4,5	-1,1	0,1
Ej skattepliktiga intäkter	15,3	3,0	6,3	10,1
Skatt hänförlig till föregående år	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Uppskjuten skatt underskott	-0,2	0,0	-0,6	0,0
Omvärdering av uppskjuten skatt	-17,8	-2,7	0,0	0,0
Redovisad skatt	**-114,7**	**-49,1**	**-9,2**	**-1,9**
Effektiv skattesats	22,3%	23,4%	14,4%	3,4%

Uppskjuten skattefordran och skatteskulder fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Uppskjuten skattefordran				
Undervärden derivat	0,0	10,6	3,5	11,2
Underskottsavdrag	10,1	9,3	7,9	7,4
Summa redovisad skatt	**10,1**	**19,9**	**11,4**	**18,6**
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-295,9	-195,1	-1,7	-1,4
Övervärden derivat	-0,3	0,0	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-1,7	-0,4	0,0	0,0
Summa uppskjutna skatteskulder	**-297,9**	**-195,5**	**-1,7**	**-1,4**
Uppskjutna skatter, netto	**-287,8**	**-175,6**	**9,7**	**17,2**

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 49,1 Mkr (45,2) är 10,0 Mkr (7,3) spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag då underskotten är förvärvade. Ingående underskott om 45,2 Mkr (58,4) är delvis spärrade mot koncernbolag.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2021.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	Underlag 2021			Underlag 2020		
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatte-underlag	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatte-underlag
Förvaltningsresultat	**153,9**	**0,0**	**153,9**	**120,8**	**0,0**	**120,8**
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-149,7	91,7	-58,0	-112,2	73,4	-38,8
Direktavdrag hyresgästanpassningar mm	-22,0	22,0	0,0	-13,8	13,8	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	-8,4	0,0	-8,4	0,0	0,0	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	26,1	0,0	26,1	21,1	0,0	21,1
Omvärdering av uppskjuten skatt	0,0	-78,6	-78,6	0,0	2,8	2,8
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**-0,1**	**35,1**	**35,0**	**15,9**	**90,0**	**105,9**
Försäljning fastigheter	0,0	75,0	75,0	0,0	22,0	22,0
Redovisade temporära skillnader sålda bolag	0,0	22,7	22,7	0,0	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar, derivat	0,0	52,4	52,4	0,0	-21,0	-21,0
Värdeförändringar, fastigheter	0,0	307,1	307,1	0,0	110,2	110,2
Justering för:						
Förändring i temporära skillnader där temporära skillnader ryms inom uppskjuten skatt från förvärv	0,0	65,7	65,7	0,0	14,1	14,1
Övrigt	-1,0	0,0	-1,0	-0,5	0,5	0,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**1,8**	**558,0**	**559,8**	**15,4**	**215,8**	**231,2**
Underskottsavdrag, ingående balans	-45,2	45,2	0,0	-58,4	58,4	0,0
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-2,7	0,0	-2,7	-1,9	0,0	-1,9
Underskottsavdrag, utgående balans	49,1	-49,1	0,0	45,2	-45,2	0,0
Skattepliktigt resultat	**3,0**	**554,1**	**557,1**	**0,3**	**229,0**	**229,3**
Årets skatt 20,6% (21,4)	**-0,6**	**-114,1**	**-114,7**	**-0,1**	**-49,0**	**-49,1**
Skatt enligt resultaträkningen	**-0,6**	**-114,1**	**-114,7**	**-0,1**	**-49,0**	**-49,1**

NOT 13. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	6 048,1	4 321,3
Fastighetsförvärv	1 028 ,8	1 503,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	467,0	135,0
Försäljningar	-153,4	-22,0
Orealiserade värdeförändringar	307,1	110,2
Verkligt värde vid årets slut	**7 697,6**	**6 048,1**
Skattemässiga värden	**4 000,0**	**3 346,9**
Taxeringsvärde		
Byggnader	1 790,1	1 556,7
Mark	627,3	533,0
Totalt	**2 417,4**	**2 089,7**

20220607241 42

	Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	163,0	157,4
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1,1	5,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**164,1**	**163,0**
Ingående avskrivningar	-24,1	-11,7
Årets avskrivningar	-12,6	-12,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-36,7**	**-24,1**
Utgående redovisat värde	**127,4**	**138,9**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	127,4	138,9
Verkligt värde	210,0	201,0
Skattemässiga värden	**119,0**	**132,3**
Taxeringsvärde[1)]		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt	**0**	**0**

1) 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 3-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 2021 har statligt investeringsstöd för bostäder erhållits om 2,6 Mkr avseende byggnation av hyresbostäder på fastigheten Mjövik 2:36 i Karlskrona kommun.

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 etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (den så kallade areametoden) eller till driftsnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn 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 driftsnetto samt nuvärdet av fastigheternas restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftsnettot 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:	10–27 år.
Årlig inflation:	2,0 %.
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 % av KPI samt en fast uppräkning om 2–3 % per år.
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	100 % av KPI, 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

Antagande per fastighetskategori, år 1

	Bostäder		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Viktat hyresvärde kr/kvm	1 393,0	1 360,0	1 519	1 457,0	1 266,0	1 001,0
Viktad initial vakans*	1,3	2,0	4,8	6,3	11,3	13,9
Viktade drift- och underhållskostnader	387,0	391,0	310,0	308,0	279,0	262,0
Direktavkastningskrav	2,5–5,0	2,5–5,3	3,2–7,0	3,3–6,3	4,0–8,0	5,0–8,0
Kalkylränta	4,5–7,1	4,5–7,3	3,8–8,8	4,8–8,3	6,1–10,1	5,7–10,1

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

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Region Väst	5 510,2	4 552,4
Region Öst	2 187,4	1 495,7
	7 697,6	**6 048,1**

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 384,9 Mkr (302,4).

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	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Hyresvärde	12,3	5,5	37,7	25,4	26,4	6,3
Direktavkastningskrav	328,0	267,5	278,6	244,2	54,8	43,4
Kalkylränta	232,9	200,4	266,7	233,5	52,8	46,2

NOT 14. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	3,4	2,4	3,4	2,4
Årets anskaffningar	0,7	1,0	0,7	1,0
Årets utrangeringar	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3,5**	**3,4**	**3,5**	**3,4**
Ingående avskrivningar	**-2,2**	**-1,6**	**-2,2**	**-1,6**
Årets avskrivningar	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Årets utrangeringar	0,6	0,0	0,6	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2,2**	**-2,2**	**-2,2**	**-2,2**
Summa inventarier	**1,3**	**1,2**	**1,3**	**1,2**

NOT 15. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	891,2	891,9
Årets avyttringar	-11,6	-8,4
Lämnade kapitaltillskott	42,4	7,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**922,0**	**891,2**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-79,6	-79,6
Årets nedskrivningar	-11,0	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-90,6**	**-79,6**
Bokfört värde vid årets slut	**831,4**	**811,6**

20220607241143

NOT 16. Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%/100%	50 000	45,3	3,1	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 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	559079-3906	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lyktan AB	559230-5048	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Rödeby AB	559223-2291	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Binga 9:237 AB	559223-2309	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Oxie Bostad AB	559198-7580	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten i Kristianstad 3 AB	559030-6352	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 5 i Kristianstad AB	556825-9849	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 6 i Kristianstad AB	559030-6345	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Armborstet 8 AB	556760-6644	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nackstycket AB	556983-2495	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Företagsbostäder 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 Tulpanen 4 AB	559260-6080	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Såld
Brinova Tulpanen 5 AB	559260-6056	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Tulpanen 6 AB	559260-6098	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Såld
Brinova Tulpanen 7 AB	559323-9915	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	-	Vilande
Brinova Tulpanen 8 AB	559323-9899	Helsingborg	100%/100%	250	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	Fastighetsbolag
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 Skomakaren AB	556923-3504	Helsingborg	100%/100%	500	-	0,0	Såld
Brinova Amaron 1 AB	559290-8577	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Hällbo AB	556847-2756	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 2 AB	559290-8635	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Karlskrona Hammaren 1 AB	556943-5000	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 3 AB	559291-0128	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Sandryggen AB	559034-8651	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 4 AB	559291-0151	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Slätthög 5 AB	556820-6592	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 5 AB	559291-0169	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Trivselborgen AB	556196-5178	Helsingborg	100%/100%	1 000	-	0,0	Såld
Brinova Amaron 6 AB	559291-0177	Helsingborg	100%/100%	250	0,0	0,0	Vilande
Brinova Amaron 7 AB	559291-0193	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Karlslund AB	556825-6225	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 8 AB	559291-0201	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Körsbärsträdet 5 AB	556985-8318	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 9 AB	559291-0227	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
Brinova Körsbärsträdet 6 AB	556992-1389	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amaron 10 AB	559291-0250	Helsingborg	100%/100%	250	-	0,0	Fusionerat
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	-	Holdingbolag
Brinova Göta AB	559523-1452	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Fiskaren AB	556236-8208	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Magnus Stenbock AB	559043-0640	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Norden AB	559253-1460	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Östra Rödeby AB	559224-9469	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Passaren och Pennan AB	559088-3350	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Brågarp 6:883 AB	559236-0282	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Nattskärran AB	559315-6192	Helsingborg	100%/100%	500	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Dekoratören AB	556489-1322	Helsingborg	100%/100%	8	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova Fältmarskalken AB	559018-4122	Helsingborg	100%/100%	50 000	0,0	-	Fastighetsbolag
Brinova HK AB	556838-5966	Helsingborg	100%/100%	500	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	Vilande bolag
Brinova Kristianstad Business Center 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	11,6	Fastighetsbolag
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	34,6	34,6	Fastighetsbolag
Brinova Vellinge AB	556630-1577	Helsingborg	100%/100%	8 000	-	5,0	Såld
Brinova Eskilstorp AB	556866-3636	Helsingborg	100%/100%	500	-	6,3	Såld
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Helsingborg	100%/100%	1 000	0,1	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	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lomma AB	559061-1082	Helsingborg	100%/100%	500	26,9	26,9	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%/100%	500	15,4	15,3	Fastighetsbolag
Brinova Blentarp AB	559061-1124	Helsingborg	100%/100%	500	-	0,2	Såld
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%/100%	500	13,9	13,9	Fastighetsbolag
Brinova Karaby AB	559061-7832	Helsingborg	100%/100%	500	6,1	6,1	Fastighetsbolag

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Antal andelar	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
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	57,3	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
					831,4	**811,6**	

20220607241144

NOT 17. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7,4	13,8	6,4	12,8
Amorteringar, avgående fordringar	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4
Tillkommande fordringar	0,4	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**1,4**	**7,4**	**0,0**	**6,4**
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	0,0	6,4	0,0	6,4
Övrigt	0,4	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	**1,4**	**7,4**	**0,0**	**6,4**

NOT 18. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

	Fordringar		Skulder	
Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	2 748,9	1 480,7	378,0	448,8
Årets förändring	598,0	1 268,2	211,8	-70,8
Utgående balans	**3 346,9**	**2 748,9**	**589,8**	**378,0**

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 19. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	4,9	2,4	0,1	0,1
Reservering för förväntade kreditförluster	-3,4	-1,7	0,0	0,0
Kundfordringar netto	**1,5**	**0,7**	**0,1**	**0,1**
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	0,4	0,6	0,1	0,1
31–60 dagar	0,2	0,1	0,0	0,0
61–90 dagar	0,1	0,1	0,0	0,0
>90 dagar	4,2	1,6	0,0	0,0
Reservering för förväntade kreditförluster	-3,4	-1,7	0,0	0,0
Summa	**1,5**	**0,7**	**0,1**	**0,1**

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 1,9 Mkr (0,5).

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 20. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	3,4	2,0	0,0	0,0
Fordringar skatteverket	5,5	1,8	0,8	0,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	25,0	5,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	8,9	6,4	8,9	6,4
Övriga fordringar	3,2	4,2	0,0	0,6
Redovisat värde	**46,0**	**19,4**	**9,7**	**7,0**

NOT 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	0,0	0,0	0,4	0,3
Förutbetalda fastighetskostnader	7,2	4,9	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	2,7	3,4	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	2,2	2,4	2,2	2,3
	12,1	**10,7**	**2,6**	**2,6**

NOT 22. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	69,8	113,5	46,2	67,2
	69,8	**113,5**	**46,2**	**67,2**

NOT 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 389,6 Mkr (337,5) och fördelar sig på 97 397 336 aktier (84 382 406). 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 78 197 336 aktier (65 182 406) 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
Utgående värde		**19 200 000**	**78 197 336**	**389 589 344**

Resultat per aktie
Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. För 2021 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 90 713 559 (79 075 813), se även sidan 116 för nyckeltal.

20220607241145

NOT 24. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens slut till 4 489,4 Mkr (3 820,1) innebärande en belåningsgrad om 58,3 procent (63,2). 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 2021 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 486,0 Mkr (143,7).

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	1 511,0	2 980,0	481,5	1 625,1
	1 511,0	**2 980,0**	**481,5**	**1 625,1**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	2 978,4	840,1	1 252,0	247,4
	2 978,4	**840,1**	**1 252,0**	**247,4**
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	50,0	50,0	50,0	50,0
	50,0	**50,0**	**50,0**	**50,0**

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 511,0 Mkr (2 980,0). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 2 978,4 Mkr (840,1). 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 2021 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 1,3 år (1,7).

Ränte- och kapitalbindning

	Ränteförfall			Låneförfall	
Period, år	**Lånebelopp, Mkr**	**Ränta, %**	**Andel, %**	**Lånebelopp, Mkr**	**Andel, %**
<1	2 379,1	2,8	53	2 944,8	65
1-2	1,3	2,1	0	487,9	11
2-3	209,0	0,4	4	928,0	21
3-4	200,0	0,3	4	0,0	0
4-5	150,0	0,8	3	128,7	3
5-6	300,0	0,9	7	0,0	0
6-7	300,0	1,2	7	0,0	0
7-8	300,0	0,9	7	0,0	0
8-9	300,0	0,0	7	0,0	0
9-10	350,0	0,4	8	0,0	0
Totalt	**4 489,4**	**1,8**	**100**	**4 489,4**	**100**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 21-12-31, Mkr	Värde 20-12-31, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-1,0	-2,9
2019	2024	-0,1	100,0	1,3	0,5
2019	2025	0,6	100,0	-0,2	-2,0
2019	2025	0,0	100,0	2,1	0,6
2016	2026	1,1	100,0	-2,0	-5,5
2019	2026	0,0	50,0	1,4	0,3
2018	2027	1,3	100,0	-3,1	-7,4
2019	2027	0,8	100,0	-0,4	-3,7
2021	2027	0,7	100,0	0,6	-
2018	2028	1,3	100,0	-3,3	-7,7
2018	2028	1,2	200,0	-5,3	-14,2
2019	2029	0,9	200,0	-1,5	-10,5
2021	2029	0,8	100,0	0,9	-
2020	2030	0,0	300,0	5,4	1,2
2021	2031	0,5	150,0	2,8	-
2021	2031	0,2	200,0	3,4	-
Totalt			**2 100,0**	**1,1**	**-51,3**

NOT 25. Andra långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37,5	17,4	0,0	0,0
Tillkommande skulder	0,0	30,4	0,0	0,0
Ombokning till kortfristiga skulder	-27,0	0,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående skulder	-5,9	-10,3	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**4,6**	**37,5**	**0,0**	**0,0**
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	4,6	37,5	0,0	0,0
Redovisat värde	**4,6**	**37,5**	**0,0**	**0,0**

NOT 26. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatterelaterade skulder	0,0	0,0	1,5	1,0
Skuld vid slutligt tillträdesbokslut	0,0	9,7	0,0	9,7
Säljarrevers vid fastighetsförvärv	36,0	8,6	0,0	0,0
Övriga skulder	7,1	2,7	0,5	0,8
Redovisat värde	**43,1**	**21,0**	**2,0**	**11,5**

NOT 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	7,4	5,1	7,2	5,0
Upplupna administrationskostnader	2,4	1,1	2,4	1,1
Upplupna driftskostnader	20,8	3,3	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	5,6	3,4	1,8	1,5
Förutbetalda hyresintäkter	60,0	57,5	3,1	3,0
	96,2	**70,4**	**14,5**	**10,6**

NOT 28. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	4 719,7	3 759,5	128,7	117,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 113,9	1 204,8	738,8	988,6
Summa ställda säkerheter	**5 833,6**	**4 964,3**	**867,5**	**1 105,6**

Moderföretagets skulder till kreditinstitut är säkerställt via pantbrev i dotterbolagens fastigheter.

För att ett janspråktagande 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 eller insolvens.

NOT 29. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	2 419,4	1 744,3
	0,0	**0,0**	**2 419,4**	**1 744,3**

För att ett lanspråktagande 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 eller insolvens.

20220607241146

NOT 30. 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	
	2021	**2020**
Betalda räntor		
Erhållen ränta	0,0	0,0
Erlagd ränta	-73,8	-48,8
Förvärv av dotterföretag		
Förvaltningsfastigheter	1 028,8	1 503,7
Rörelsefordringar	10,3	49,5
Likvida medel	58,4	24,4
Avsättningar	-0,3	-0,1
Lån	-263,5	-719,2
Rörelseskulder	-237,5	-173,7
Köpeskilling	**596,2**	**684,6**
Köpeskilling	-596,2	-684,6
Avgår: Säljarreverser	3,0	33,6
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	58,4	24,4
Påverkan på likvida medel	**-534,8**	**-626,6**
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	153,4	22,0
Övervärde vid avyttring förvaltningsfastigheter	2,6	0,0
Rörelsefordringar	0,7	1,9
Likvida medel	0,2	0,0
Avsättningar	-1,6	0,0
Lån	-16,1	0,0
Rörelseskulder	-64,2	-14,6
Köpeskilling	**75,0**	**9,3**
Påverkan på likvida medel	**75,0**	**9,3**

	Moderföretaget	
Betalda räntor	**2021**	**2020**
Erhållen ränta	51,4	37,1
Erlagd ränta	-47,5	-37,4

NOT 31. Upplysning om transaktioner med närstående

I årets resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,3 Mkr (0,5). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott, se även not 9 för ytterligare information..

NOT 32. Händelser efter balansdagen

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

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

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

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

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

NOT 33. 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 2021. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	1 351 054 672
Balanserat resultat	719 138 960
Årets resultat	399 799 282
	2 469 992 914
disponeras så att	
I ny räkning överförs	2 469 992 914
	2 469 992 914

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Påteckning

20220607241147

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Påteckning

20220607241148

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 2022

Erik Selln
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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

20220607241149

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Påteckning

20220607241150

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 2022

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 2022
Ernst & Young AB
Per Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–100 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 2021 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 2021 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 2021 till 7 697,6 Mkr och värdeförändringarna till 307,1 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 98 % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. 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 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 har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata till de externa värderingarna från bolagets system.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med Brinovas värderingsansvarig. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och erfarenhet.
Med stöd av våra värderingsspecialister har vi kontrollberäknat värderingsmodellen samt för ett urval av fastigheter har vi även granskat rimligheter i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

20220607241S1

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–49 samt 106–119. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021 utgör annan information. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och 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 2021 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

20220607241152

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 Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Ernst & Young AB, Redaregatan 50, 252 36 Helsingborg, utsågs till Brinova Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 23 oktober 2015.

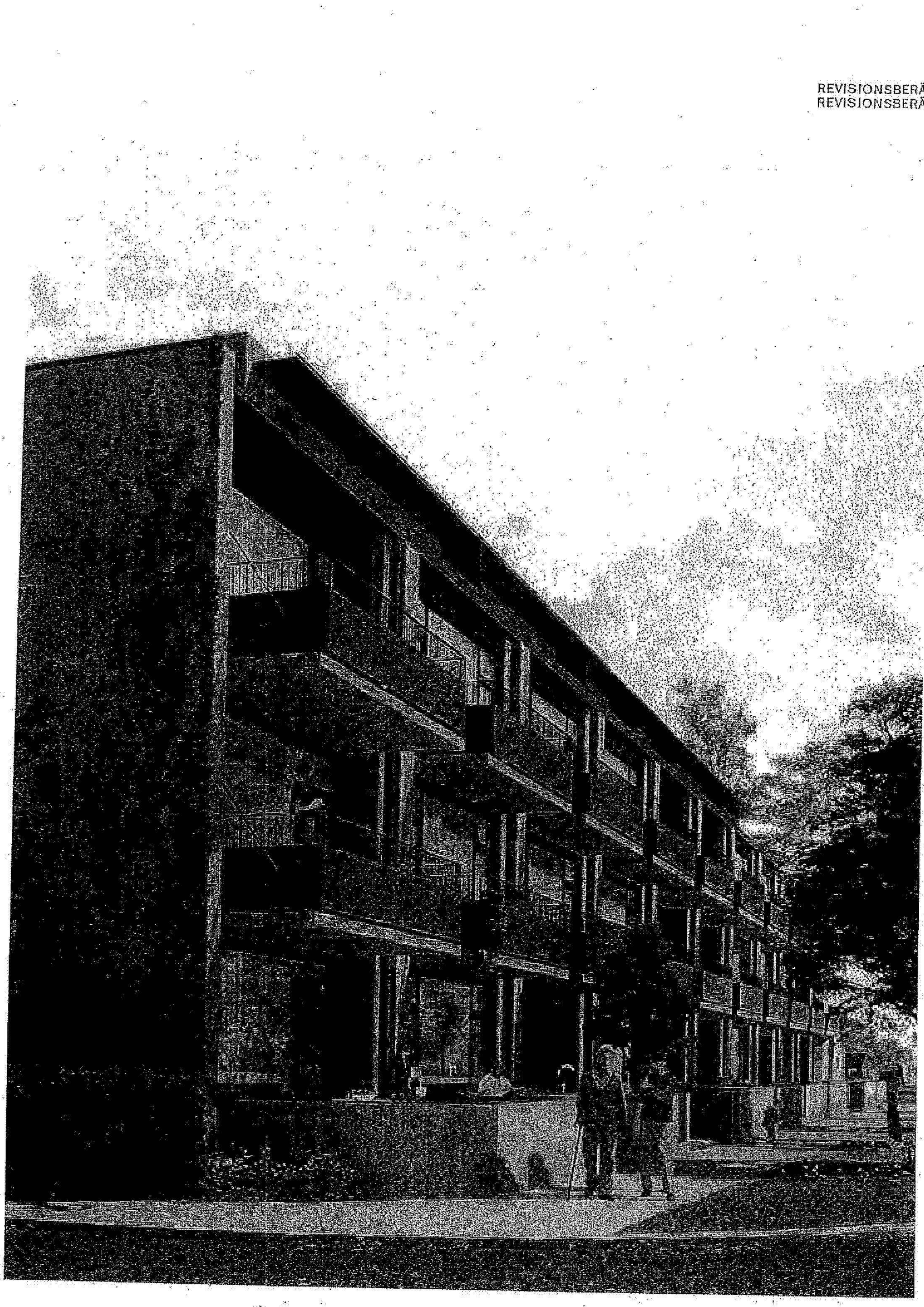
Helsingborg den 24 mars 2022

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

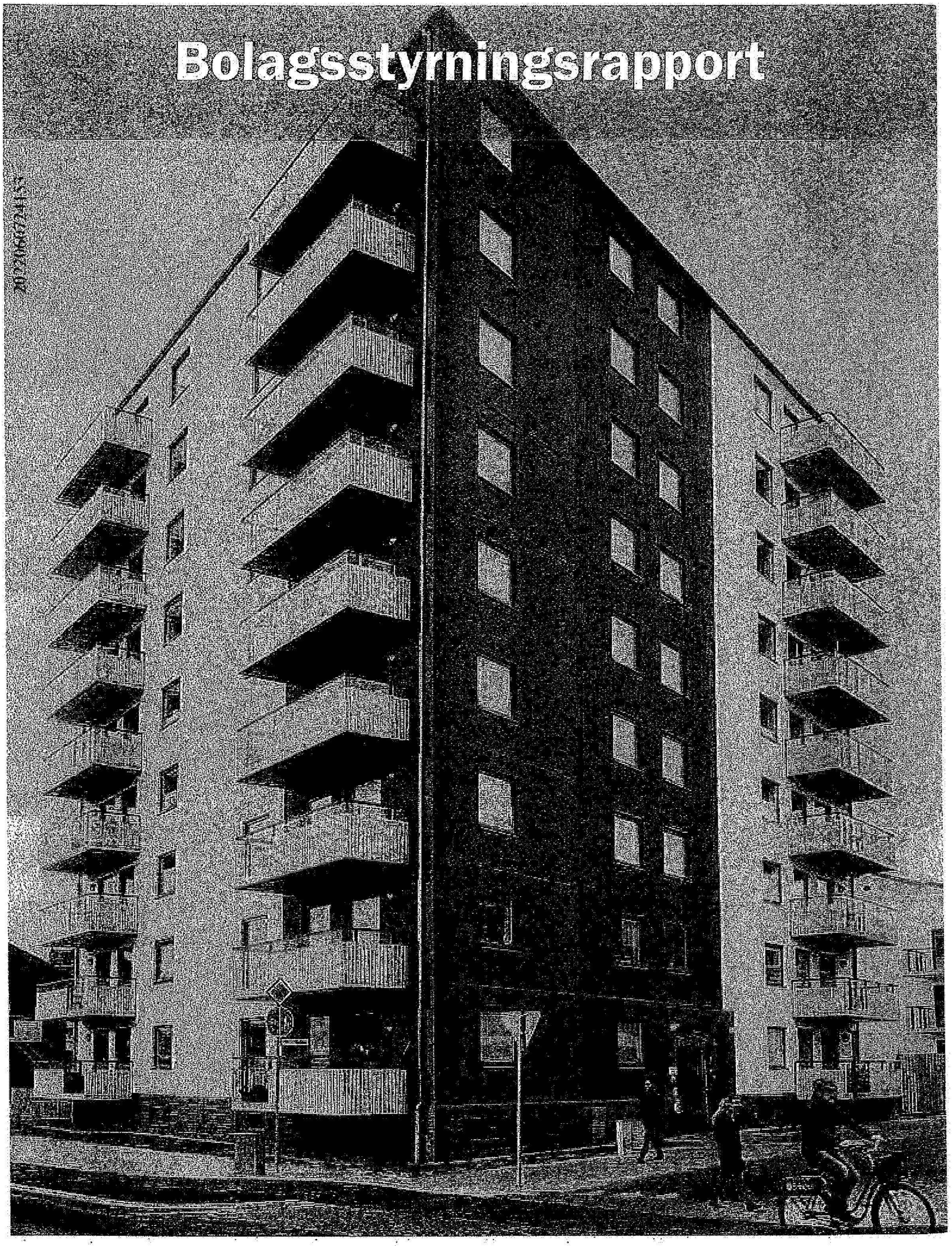
xy 16d 818 8ff63f04087ecb45551833ef2debd19e311c11ead76082879129a37db3a

REVISIONSBERÄTTELSE



Bostadsfastighet under produktion i **Staffanstorp, Hjärup** som vid färdigställande kommer att bestå av 34 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta om 2 000 kvm.

Bolagsstyrningsrapport

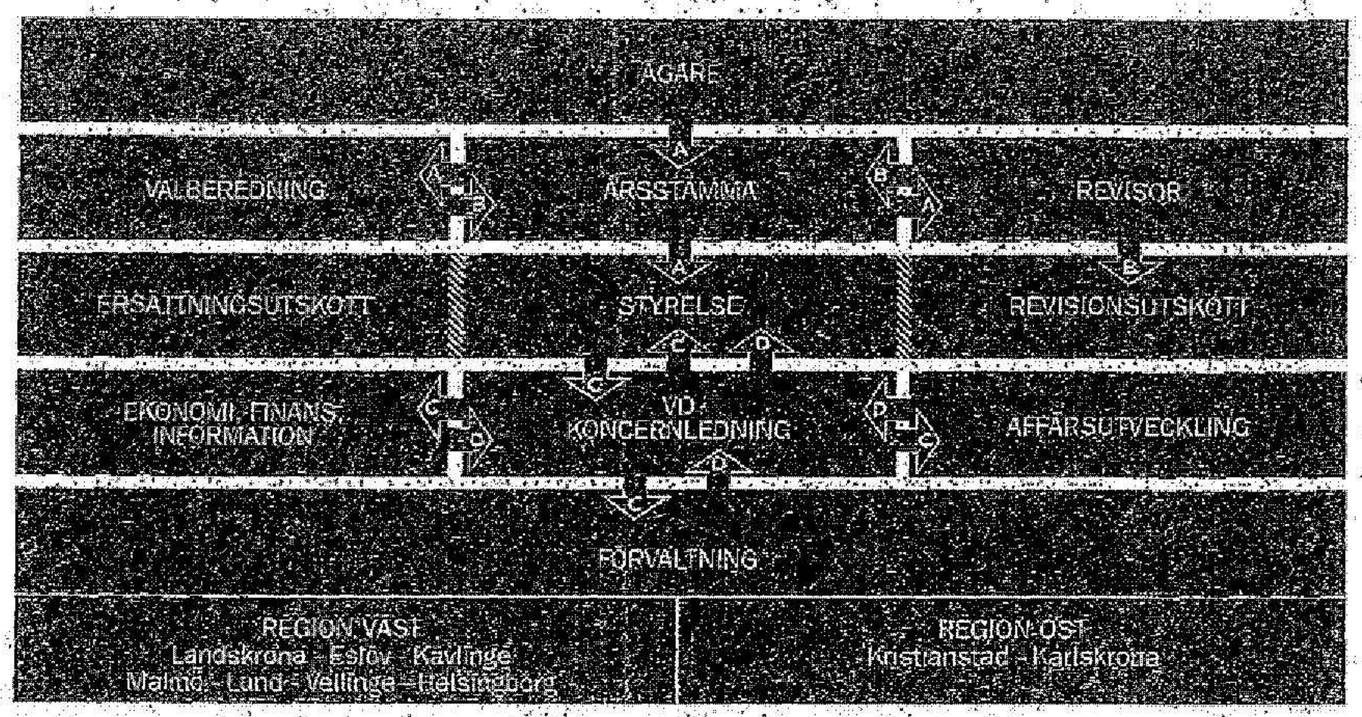


Trehörningen 15, Kävlinge.

I Kävlinge äger Brinova drygt 8 000 kvadratmeter fördelat på cirka 85 hyresbostäder samt ett LSS-boende och en skola. Den största fastigheten är Trehörningen 15 som består av två centralt placerade bostadshus, nära järnvägsstationen och all annan service. Som en egen byggnad finns inom fastigheten dessutom ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter med sex lägenheter väl utrustade för sitt ändamål och med en hög standard. I Kävlinge pågår även ett bostadsprojekt med 80 lägenheter.

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 61 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 2021
Efter att årsredovisningens balans- och resultaträkningar fastställts, beslutade stämman att:

- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2020 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 och Lennart Mauritzson samt nyvaldes Anna Nordström-Carlsson. Årsstämman omvalde Erik Selin till ordförande för styrelsen.
- att styrelsearvode ska utgå med 120 000 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 Per Karlsson 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.
- att, i enlighet med styrelsens förslag godkänna ändringar avseende bolagsordningen.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

20220607241154

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 2021 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 2021: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltning AB. 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 2021. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Anders Nelson, valberedningens ordförande.

Styrelsen
Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 5 maj 2021. 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 110–113.

Styrelsens arbete
Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2021 hölls 17 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 110–111. 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 huvudansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 25 februari 2021 då rapporten för det fjärde kvartalet 2020 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 2021 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 2021 var det på mötet den 25 februari. Utvärderingarna under åren har visat att Brinova har en väl sammansatt styrelse som fungerar utomordentligt 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. Från och med årsstämman den 5 maj 2021 har ersättningsutskottet bestått 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 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 informa-

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

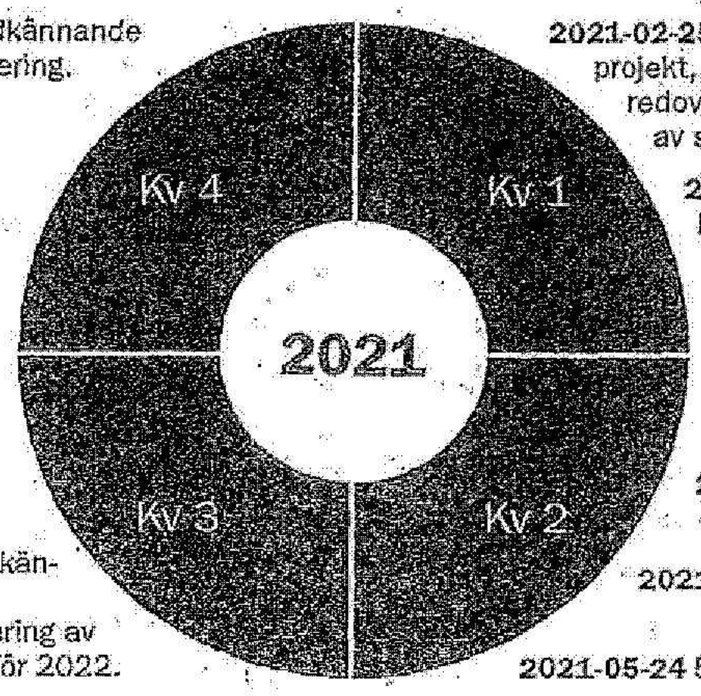
Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2021

2021-11-10 Beslut om investeringar. Godkännande av rapport samt övrig ekonomisk rapportering. Uppdatering av riskrapportering.

2021-09-27 Godkännande av finansiellt avtal.

2021-09-15 3 möten. Beslut och genomförande av nyemission.

2021-07-05 Beslut om investeringar. Godkännande av ekonomisk redovisning. Årlig policyuppdatering. Genomgång och revidering av affärsplan. Fastställelse av kalendarium för 2022.



2021-02-25 Beslut om investeringar och förvärv, uppföljning av projekt, godkännande av kommuniké och övrig ekonomisk redovisning, rapportering av revisionen för 2021, utvärdering av styrelse och VD, utvärdering av intern kontroll.

2021-03-24 Godkännande av årsredovisning samt bolagsstyrningsrapport.

2021-03-29 Godkännande av kallelse till årsstämma och förslag till beslut.

2021-05-05 Godkännande av rapport samt övrig ekonomisk rapportering.

2021-05-05 Konstituerande styrelsemöte.

2021-05-19 Godkännande av finansiellt avtal.

2021-05-24 5 möten. Beslut och genomförande av nyemission.

tionsplikt 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.

Per Karlsson, revisor.

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

20220607241155

Styrelse

	Född	Befattning	Invald	Närvaro	Utbildning och erfarenheter
Erik Selin	1967	Styrelsens ordförande	2015	17/17	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.
Lennart Mauritzson	1967	Ledamot	2020	17/17	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	17/17	Civilingenjör.
Johan Tollgerdt	1979	Ledamot	2018	17/17	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.
Johan Ericsson	1951	Ledamot	2016	17/17	Civilekonom. FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.
Anna Nordström Carlsson	1971	Ledamot	2021	9/17	Utbildning inom kommunikation och media, samt ekonomi.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

	Huvudsaklig sysselsättning	Övriga befattningar	Egna och närståendes aktieinnehav 2020	Beroende/ oberoende
	VD Fastighets AB Balder.	Styrelseordförande Swedish Logistic Property AB, Collector Bank AB och K-fastigheter AB. Styrelseledamot Hedin Bil AB, Ernström & Co och Hexatronic Scandinavia 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.	Styrelseledamot i Fabege AB, Catena 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 AB och Malmö City Fastigheter 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 Lightning Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, JASEA AB och Stiftelsen AF-bostäder.	20 000 B-aktier.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.
	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	VD i Logistea AB (publ) och Solnaberg Property AB (publ). Styrelseordförande i Nyfosa AB (publ), SHH Bostad AB (publ), Fastighetsbolaget Emilshus AB, Aktiebolaget Oscar Robur, Castar Europe AB samt Konstmässan Market i Stockholm AB, styrelseledamot i Torekov By AB.	10 000 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets större ägare.
	Head of Marketing and Communication hos 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

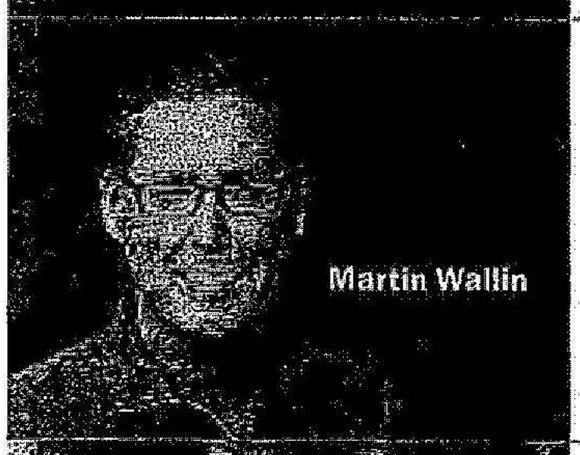
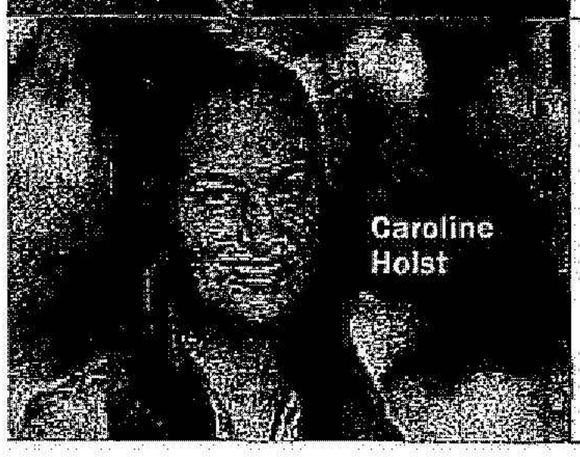
20220607241156

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 samt VD Dagon AB och Tribona AB.
Malin Rosén	1968	Vice VD och CFO	2015	Civilekonom.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 25 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova och på Catena.

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 bland annat på Skanska och Peab.
Frida Carlsson	1974	Regionchef Väst	2020	Civilingenjör, lantmäteri, LTH.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Fastighetschef på Wihlborgs 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 Sweden AB. Revisor Pricewaterhouse-Coopers AB samt Ernst & Young AB.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

	Övriga uppdrag	Egna och närståendes aktieinnehav 2021
	Ledamot i distriktsstyrelsen Malmö samt regionstyrelsen för Fastighetsägarna Syd, SIPA (Scandinavian International Property Association) och styrelseledamot Bästa bostaden AB, styrelseledamot i Landskrona Stadsutveckling.	15 540 B-aktier.
		10 300 B-aktier.
	Styrelsemedlem i fastighetsägarna Kristianstad.	4 500 B-aktier.
		6 925 B-aktier.
	Styrelseledamot Fastighetsägarna och Citytastighetsägarna i Karlskrona.	135 359 B-aktier.
		21 621 B-aktier.

20220607241157

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 2021 på sidorna 106–113 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 2022

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2022 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 2021. 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 12 månader. Något avgångsvederlag ska inte utgå. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 12 månader. Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om sex 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 anglvits 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 2022
Brinova Fastigheter AB (publ) Styrelsen

20220607241S8

Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen och definitioner

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	Definitioner
Fastighetsrelaterade						
Hyresintäkter, Mkr	399,0	311,4	280,0	246,4	202,9	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	253,1	197,8	176,7	157,1	124,0	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	462,3	404,2	313,2	274,5	248,6	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	94,1	94,3	92,6	92,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,4	63,5	63,1	63,8	61,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	58,3	63,2	62,4	61,1	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	328,2	304,8	240,1	218,5	203,8	
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	16,5	9,2	12,1	9,1	8,4	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	7,6	5,3	7,0	5,4	5,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	3,0	3,2	3,7	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,8	1,8	1,9	1,7	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	36,3	31,6	33,4	34,4	37,2	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	153,9	120,8	105,0	94,5	77,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	514,5	209,6	220,0	139,6	120,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Årets resultat, Mkr	399,8	160,5	171,4	116,7	98,3	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	7 875,1	6 254,5	4 509,5	3 886,2	3 276,9	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade						
Eget kapital per aktie, kr	29,4	23,5	20,9	18,5	16,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde	32,3	26,1	23,0	19,7	17,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr	4,4	2,0	2,4	1,6	1,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,7	1,5	1,5	1,3	1,1	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	90,7	79,1	72,3	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

Härledning av nyckeltal

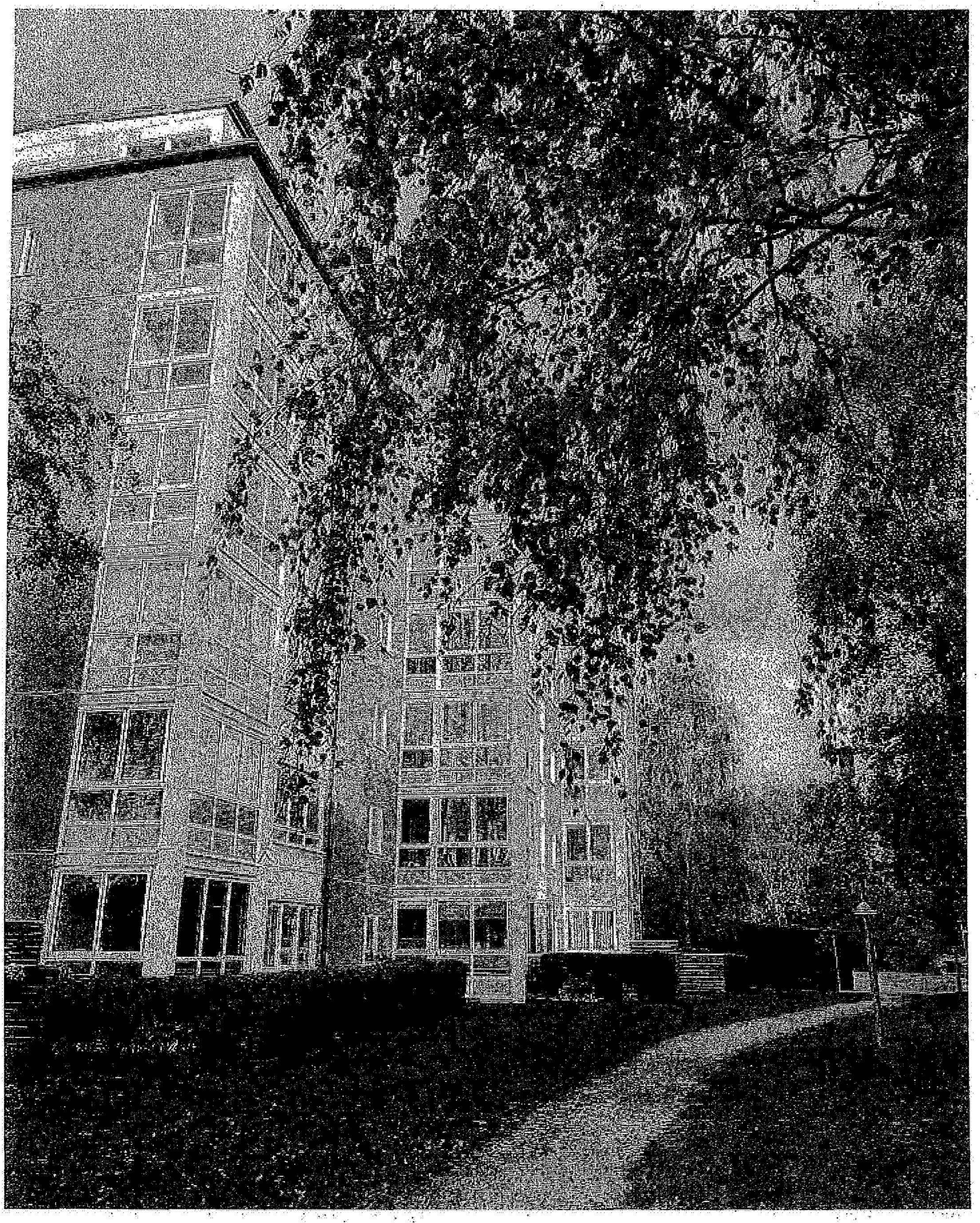
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

Ny affärsplan för perioden 2022-2024 på sidorna 30–31.

	Hänvisning	2021	2020	2019	2018	2017
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	7 697,6	6 048,1	4 321,3	3 759,2	3 136,6
Räntetäckningsgrad, ggr						
Resultat före skatt, Mkr	RR	514,5	209,6	220,0	139,6	120,6
Återläggning av finanslella poster, Mkr	RR	77,2	57,2	53,8	42,2	29,0
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-360,6	-88,8	-115,0	-48,4	-42,4
Justerat resultat före skatt, Mkr		**231,1**	**178,0**	**158,8**	**133,4**	**107,2**
Räntetäckningsgrad, ggr		3,0	3,1	3,0	3,2	3,7
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	399,8	160,5	171,4	116,7	98,3
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 419,4	1 743,6	1 422,3	1 278,3	1 170,8
Avkastning på eget kapital, %		16,5	9,2	12,1	9,1	8,4
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	2 859,6	1 979,1	1 508,0	1 336,6	1 219,9
Balansomslutning, Mkr	BR	7 875,1	6 254,5	4 509,5	3 886,2	3 276,9
Soliditet, %		36,3	31,6	33,4	34,4	37,2
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	4 489,4	3 820,1	2 695,7	2 297,5	1 867,6
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	7 697,6	6 048,1	4 321,3	3 759,2	3 136,6
Belåningsgrad, %		58,3	63,2	62,4	61,1	59,5
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	514,5	209,6	220,0	139,6	120,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	77,2	57,2	53,8	42,2	29,0
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-52,4	21,0	19,7	10,1	-0,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	7 064,8	5 382,0	4 197,9	3 581,6	3 021,8
Avkastning på totalt kapital, %		7,6	5,3	7,0	5,4	5,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	2 859,6	1 979,1	1 508,0	1 336,6	1 219,9
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-10,1	-19,9	-18,3	-20,0	-9,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-1,1	51,3	30,3	10,7	0,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	297,9	195,5	146,3	99,6	66,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr		**3 146,3**	**2 206,0**	**1 666,3**	**1 426,9**	**1 278,0**
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner		97,4	84,4	72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,3	26,1	23,0	19,7	17,7

20220607241 59



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

Fastighetsförteckning, 31 december 2021

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	2 114	1 436	514	3 515	7 579
	Gjutaren 15	0	0	0	3 020	3 020
	Piggvaren 4	29 044	784	0	4 304	34 132
	Piggvaren 5	0	0	0	0	0
	Sädesärlan 3	5 279	0	0	0	5 279
	S:a Eslöv	**38 406**	**2 704**	**514**	**16 694**	**58 318**
HELSINGBORG	Armborstet 8	0	0	0	830	830
	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	1 166	0	842	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	**8 066**	**6 699**	**0**	**8 639**	**23 404**
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	395	0	0	902
	Banér 11	227	49	380	250	906
	Banér 8	1 013	55	0	0	1 068
	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	4 390	1 200	6 815	12 405
	Köpmannen 13	1 217	301	0	0	1 518
	Köpmannen 14	1 637	628	0	596	2 861
	Köpmannen 2	659	278	0	0	937
	Tigern 7	0	935	0	660	1 595
	Östra Roten 21	6 817	2 486	0	1 765	11 068
	S:a Landskrona	**14 669**	**14 683**	**1 580**	**10 516**	**41 448**
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
	O-diket 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	1 154	0	166	1 320
	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 2	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**	**6 929**	**0**	**21 827**	**34 238**
SKURUP	Skurup Passaren 1	4 303	0	0	0	4 303
	Skurup Pennan 1	570	0	0	0	570
	Tell 13	1 225	0	0	0	1 225
	S:a Skurup	**6 098**	**0**	**0**	**0**	**6 098**

20220607241 60

Region Västra

		Kvadratmeter			
	Fastighet	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**
TRELLEBORG	Sadeln 2	486	0	0	2 280	2 766
	S:a Trelleborg	**486**	**0**	**0**	**2 280**	**2 766**
VELLINGE	Påfågeln 1	0	0	0	4 000	4 000
	Påfågeln 1	636	0	0	0	636
	S:a Vellinge	**636**	**0**	**0**	**4 000**	**4 636**
ÄNGELHOLM	Karlslund 1	0	0	0	781	781
	Körsbärsträdet 5	0	0	3 517	210	3 727
	Körsbärsträdet 6	0	0	2 061	1 103	3 164
	Örnen 28	1 083	2 141	0	2 322	5 546
	S:a Ängelholm	**1 083**	**2 141**	**5 578**	**4 416**	**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	**97 002**	**35 801**	**7 672**	**85 526**	**226 001**

Region Öst

		Kvadratmeter			
	Fastighet	Bostäder	Kommersiellt	Projekt	Samhälls-fastigheter	Totalt
KARLSKRONA	Ankarcrona 4	1 301	75	0	0	1 376
	Binga 9:237	349	0	0	139	488
	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	1 278	0	0	0	1 278
	Järnsaxa 1	0	0	0	443	443
	Lindblad 10	0	2 254	0	3 803	6 057
	Lindblad 24	0	1 501	0	474	1 975
	Lindblad 24	365	0	0	0	365
	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	272	0	0	130	402
	P-hus Dockan	0	0	0	0	0
	Rödebyholm 1:42	1 076	0	0	341	1 417
	Skeppsbrokajen 14	0	0	0	0	0
	Västra Nättraby 10:87	0	0	0	735	735
	Östra Rödeby 3:1	440	0	0	0	440
	S:a Karlskrona	**7 182**	**10 098**	**0**	**17 012**	**34 292**
KRISTIANSTAD	Alkronan 3	0	1 715	0	0	1 715
	Bajonetten 3	0	0	3 238	0	3 238
	Bajonetten 5	2 253	43	0	0	2 296
	Bajonetten 6	0	0	0	0	0
	Bajonetten 7	0	0	0	0	0
	Fältmarskalken 3	2 309	2 686	0	0	4 995
	Getramsen 2	876	0	0	0	876
	Hammar 9:198	3 573	0	0	0	3 573
	Hans Kock 14	2 104	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	0	0	0	0	0
	Kristianstad 3:86	0	150	0	0	150
	Lugnet 9	0	0	0	4 093	4 093
	Mats Lavesen 3	0	0	0	4 948	4 948
	Näsby 35:42	0	0	0	530	530
	Saxen 11	0	0	0	646	646
	Sjöhem 10	0	1 797	0	1 370	3 167
	Sjöhem 11	0	0	0	1 426	1 426
	Sjöhem 2	0	8 201	0	2 571	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	**13 002**	**23 415**	**3 238**	**28 301**	**67 956**
	TOTAL REGION ÖST	**20 184**	**33 513**	**3 238**	**45 313**	**102 248**
	TOTAL BRINOVA	**117 186**	**69 314**	**10 910**	**130 839**	**328 249**

Följ Brinova året om

Årsstämma
Brinovas årsstämma kommer att hållas torsdagen den 5 maj 2022. Mot bakgrund av den fortsatta pandemin av Covid-19 har styrelsen beslutat (i enlighet med § 22 i lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor) att stämman kommer att genomföras enbart genom ett så kallat poströstningsförfarande, vilket innebär att inga aktieägare kommer att kunna delta på stämman personligen eller genom ombud.

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

Under 2022 publiceras:

2022-04-26	Delårsrapport januari–mars 2022
2022-05-05	Årsstämma 2022
2022-07-15	Delårsrapport januari–juni 2022
2022-10-25	Delårsrapport januari–september 2022

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.

I samband med publicering av delårsbokslut presenteras dessa via Financial Hearings.

Dessutom planerar Brinova in enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenterar Brinova traditionellt bolaget på kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Brinova deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Analyshuset Kepler Chevreux har en aktiv bevakning av Brinova-aktien.

Följ Brinova på webbplatsen
På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinovas fastigheter och verksamhet. Samt finansiell information, till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Brinova. Denna information kan även beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail info@brinova.se.

Pressreleaser 2021 i urval

2021-01-15	Brinova förvärvar bostadsfastigheter i Staffanstorp och Eslöv.
2021-01-29	Brinova Arena Karlskrona har certifierats som ett PHI Energisparhus.
2021-05-24	Brinova genomför riktad nyemission, tillförs cirka 266 miljoner kronor.
2021-06-01	Brinova förvärvar och tillträder bostadsfastighet i Skurup.
2021-06-30	Brinova miljöcertifierar ytterligare två fastigheter.
2021-07-02	Brinova genomför en bytesaffär med Hemsö.
2021-08-25	Brinova förvärvar bostadsfastigheter under produktion i Bjuv och Kävlinge.
2021-08-31	Brinova förvärvar och tillträder city-bostadsfastigheter i Kristianstad.
2021-09-15	Brinova förvärvar och tillträder anrika cityfastigheter i absolut bästa läge i Helsingborg.
2021-10-26	Brinova förvärvar tre samhällsfastigheter i Malmö.
2021-12-02	Brinova förvärvar bostadsfastighet i Borstahusen, Landskrona.

Här kan ni nå oss:

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
010-207 12 30
www.brinova.se
info@brinova.se

Förvaltningskontor
Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Helsingborg
Stortorget 9
252 33 Landskrona

Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Kristianstad
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

20220607241 61

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