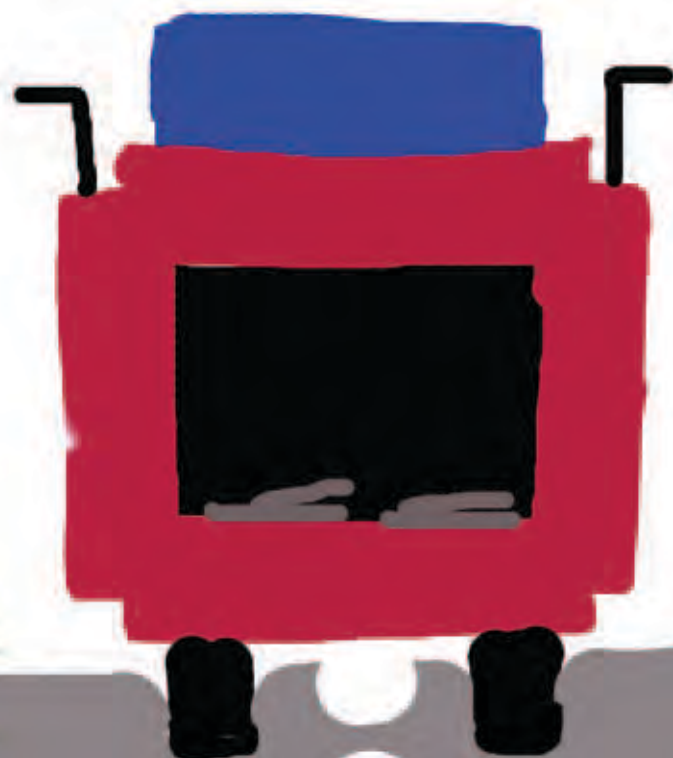


 Brinova

# Årsredovisning 2011



# Innehåll

## Inledning

Brinova i korthet.....	1
VD har ordet.....	2-3

## Förvaltningsberättelse

Affärsmodellen.....	4-5
Finansiella mål.....	6
Verksamheten 2011.....	8-9
Affärsområde Logistik.....	10
Affärsområde Bostäder/ Kommersiellt.....	11
Affärsområde Omsorg.....	12
Affärsområde Projekt.....	13
Affärsområde Aktieinnehav.....	14-15
Tillgångar.....	16-18
Finansiering.....	19
Miljö och hållbarhet.....	21-23
Riskhantering.....	24-27
Bolagsstyrningsrapport.....	28-32
Styrelse.....	30
Företagsledning.....	31
Brinova-aktien.....	33-34

## Finansiella rapporter

### Koncernen

Resultaträkning.....	36-37
Balansräkning.....	38-39
Förändringar i eget kapital.....	40
Kassaflödesanalys.....	41
Koncernens noter.....	42-60

### Moderbolaget

Resultaträkning.....	61
Balansräkning.....	61
Förändringar i eget kapital.....	62
Kassaflödesanalys.....	62
Moderbolagets noter.....	63-69

Vinstdisposition.....	70
Revisionsberättelse.....	71

## Information

Flerårsöversikt.....	72
Definitioner.....	73
Fastighetsförteckning.....	74-75

■ Reviderat avsnitt

An English version will be available at [www.brinova.se](http://www.brinova.se).

Brinova är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Brinova Fastigheter AB (publ) och organisationsnummer 556594-9566. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige. Brinovas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats ([www.brinova.se](http://www.brinova.se)) den 27 mars 2012. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning.

Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 4-34. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 35-70 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2010 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, variationer i valutakurser och andra faktorer.

För finansiella och operationella definitioner, se sidan 73.

# Kallelse till årsstämma

## Tid och plats

Årsstämma i Brinova Fastigheter AB (publ) hålls den 25 april klockan 15.00 på Sundspärulan, Fältarpvägen i Helsingborg.

## Rätt att delta

För rätt att delta i stämman måste aktieägaren vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 19 april 2012. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras i god tid innan stämman, hos den som förvaltar aktierna.

## Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast den 19 april 2012 klockan 14.00 via Brinovas hemsida, [www.brinova.se](http://www.brinova.se).

Anmälan kan också lämnas per telefon till 08-402 92 82 eller per post till Brinova Årsstämma, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person/ organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier. Eventuella fullmakter ska vara skriftliga och lämnas senast på stämman. Fullmaktsformulär finns på [www.brinova.se](http://www.brinova.se) och på huvudkontoret i Helsingborg. Sker deltagande med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling kan sådan med fördel sändas in i god tid före stämman till ovanstående adress hos Euroclear.

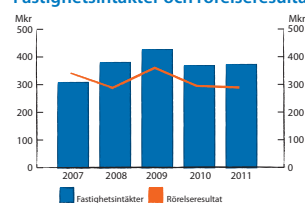
## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kr per aktie (4,00).

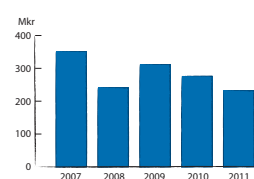
# Året i korthet

- Årets resultat blev 232,2 Mkr (276,8).
- Eget kapital per aktie uppgick den 31 december 2011 till 118,8 kr (143,1).
- Fastigheter har sålts med ett värde uppgående till cirka 440,8 Mkr. Försäljningarna utgörs främst av färdigutvecklade handelsfastigheter.
- Investeringar har genomförts i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter om cirka 315 Mkr. Investeringarna har framför allt skett i omsorgs- och logistikfastigheter.
- Brinova har medverkat i nyemission i Platzer med 37,5 Mkr samt i Diös nyemission med 100 Mkr.
- Gustaf Hermelin har rekryterats som ny VD med tillträde den 2 januari 2012.
- Utdelningen föreslås uppgå till 4,00 kr per aktie (4,00).

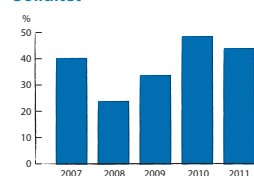
## Fastighetsintäkter och rörelseresultat



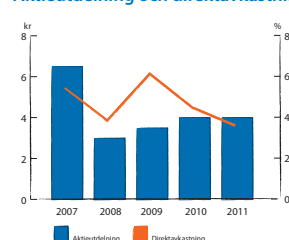
## Resultat efter skatt



## Soliditet



## Aktieutdelning och direktavkastning



# Bästa samarbetspartnern för den som vill göra goda fastighetsaffärer

## Utvecklar – strukturerar – förvaltar

Brinova är ett modernt fastighetsbolag som, direkt eller via bolag, har kapacitet och resurser att i egen regi eller för kunders räkning utveckla rätt lokaler, strukturera fastighetsbestånd och förvalta lokaler och fastighetsbestånd åt företag och myndigheter. De kundvärden som skapas genom samtliga processer skapar också värden för ägarna som genom Brinova-aktien har ett geografiskt och funktionellt väl balanserat fastighetsinnehav.



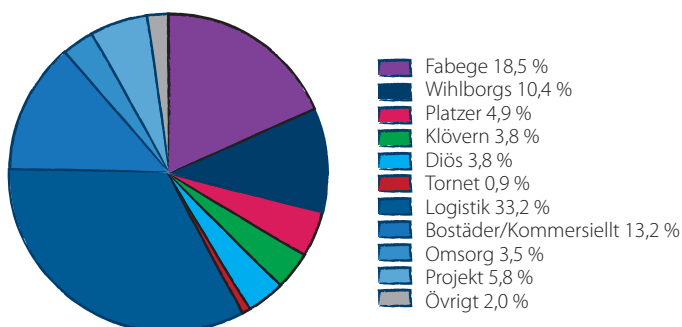
Ägarandel, %

Affärsområde Logistik	
Affärsområde Omsorg	
Affärsområde Bostäder/Kommersiellt	
Affärsområde Projekt	
Fabege	14,1
Wihlborgs	10,1
Diös	12,0
Klövern	6,1
Tornet	10,0
Platzer	24,8

Brinova har en vid varje tillfälle optimal operativ affärsstruktur som gör det möjligt att på bästa sätt hantera och strukturera större fastighetsbestånd samtidigt som det ger en finansiell balans mellan risk, avkastning, kassaflöde och kapitalstruktur.

Brinova har aktieinnehav i fastighetsbolag på de intressantaste marknaderna i Sverige. Bolagen som tillhör de ledande på respektive marknad är en långsiktig finansiell placering som ökar marknadsnärvaren och möjligheterna att strukturera större fastighetsbestånd.

Aktie- och fastighetsinnehav, %



Totalt 6 772,8 Mkr

# Ett tydligare Brinova

Det är med stor glädje och tillförsikt som jag tar mig an uppdraget som ny VD i Brinova, ett företag som jag känner väl efter mina år som VD i Klöver med Brinova som en av de större ägarna. Jag känner också och har i olika sammanhang arbetat med Brinovas största ägare, familjen Paulsson, sedan lång tid.

Brinova är ett företag med stora möjligheter med en historik och tradition av att vara snabbfotat. Vi har varit duktiga på att starta projekt som har kunnat växa till en betydande storlek. Samtidigt är vi lite för små för att kunna vara duktiga på allt.

En av mina utmaningar är därför att skapa en bild av Brinova som ett tydligt företag.

Brinova ska vara ett fastighetsbolag med tydligt definierade tillgångar. Det ska också stå klart var på utvecklingskurvan våra olika tillgångar befinner sig.

En jämförelse kan göras med riskkapitalbranschen som arbetar såväl med tillgångar i tidigt utvecklingskede som med tillgångar som nått en högre mognadsgrad. Våra innehav i fastigheter och fastighetsbolag befinner sig på motsvarande sätt i olika utvecklingsfaser.

Tidigast på utvecklingskurvan befinner sig våra projekt. I projekten vill vi ha en stor ägarandel och vår insats som ägare är särskilt viktig i detta skede.

Vi har också verksamheter i tillväxtfasen. Det kan exemplifieras genom våra investeringar inom området omsorgsfastigheter och logistikfastigheter.

Det tredje steget är mognadsfasen. Här befinner sig flera av våra delägda fastighetsbolag som till exempel Wihlborgs och Fabege. Samtidigt är utveckling något som aldrig får stanna upp. Även verksamheter som nått mognadsfasen ska alltså fortsätta utvecklas och vi ska ta en aktiv roll i våra innehav.

Om vi bortser från effekter av kursfluktuationer i de börsnoterade innehaven så har Brinovas balansräkning stärkts under 2011. För mig är det viktigt. Vi måste ha en stark balansräkning inte bara för att överleva svåra tider utan också för att kunna agera offensivt i de lägen då det är mest attraktivt att göra förvärv av aktier eller direkt i fastigheter. Bolaget ska därför stärkas. Soliditeten i aktieinnehavet ska bli högre. Det finns många tillgångar som vi kan jobba aktivt med i arbetet att stärka

Brinovas balansräkning ytterligare. Ett exempel kan vara att ta in nya delägare i projekt som kommit en bit på väg eller att sälja av färdigutvecklade tillgångar.

2011 är ett år då det stormat mycket i vår omvärld. Sverige är inte opåverkat, men vi kan ändå säga att vi befinner oss i den skyddade delen av världen. Det gäller inte minst oss som arbetar med fastigheter. Våra svenska banker är starka och det har gått bra att hitta finansiering i de lägen där lån har omfinansierats. Genom att medverka vid bildandet av finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB öppnar vi upp ytterligare en finansieringskälla. Det ger oss ökad handlingsfrihet och nya möjligheter att låna till attraktiva villkor.

Svenskt näringsliv har generellt gått mycket bra. Det betyder att efterfrågan på lokaler har varit god och det har hållit nere vakanserna. Som en följd har hyresnivåerna legat på en stabil nivå. Tillsammans med att låga räntor sänkt avkastningskraven har fastighetsvärdena på många håll stigit något. Det har ökat de direkta och indirekta värdena i Brinovas portfölj.

Samtidigt har det bistra omvärldsklimatet och farhågor om en svagare konjunktur sänkt kurserna på börsen. Det gäller även fastighetsaktierna på börsen.

När vi tittar bakåt ser vi en stark utveckling i våra bolag med stigande substansvärden. Aktiemarknaden tittar däremot framåt och ser då risker för en svagare ekonomisk utveckling som riskerar att försämra affärsklimatet även för fastighetsbolagen.

**Vi måste ha en stark balansräkning inte bara för att överleva svåra tider utan också för att kunna agera offensivt i de lägen då det är mest attraktivt att göra förvärv av aktier eller direkt i fastigheter.**



**Vi fortsätter lägga ner ett stort arbete på att skapa värde i Brinovas portfölj med såväl noterade som onoterade innehav. Vi är också övertygade om att bolagen sköts på ett bra sätt och det kommer förr eller senare att ge resultat även på börskurserna.**

Flera mycket positiva händelser har hänt i våra innehav under 2011. Diös förvärv av Norrvidden var fjolårets största fastighetsaffär. Fabeges stora projekt i Arenastaden i Solna har tagit stora steg framåt. Byggrätterna i projektet kommer efterhand att skapa stora värden i Fabege.

Platzer har stärkt sin ställning som ett av Göteborgs ledande fastighetsbolag genom förvärvet av det välkända GP-huset i centrala Göteborg.

Framtiden kan vi aldrig uttala oss om tvärsäkert. Vad vi däremot kan säga är att vi fortsätter lägga ner ett stort arbete på att skapa värde i Brinovas portfölj med såväl noterade som onoterade innehav. Vi är också övertygade om att bolagen sköts

på ett bra sätt och att det förr eller senare kommer att ge resultat även på börskurserna.

Som jag ser det måste vi titta på våra tillgångar med ett "evighetsperspektiv". Vi ska hela tiden se till att våra tillgångar är så bra att vi egentligen aldrig vill sälja dem. På så sätt kommer vi också att kunna få maximalt betalt i de lägen en försäljning ändå blir aktuell.

När jag skriver detta en bit in i februari 2012 har börsen fått en bra start på året. En viss stabilisering har skett inom euroområdet och konjunkturen ser inte ut att bromsa in lika mycket som kunde befaras bara för några månader sedan. Jag ser därför med tillförsikt på 2012. Det kommer att finnas många goda möjligheter att göra bra affärer

men som sagt, vi ska också vårda det vi har och inte minst vara fortsatt duktiga på att hjälpa våra kunder.

Helsingborg i mars 2012

Gustaf Hermelin

# Affärsmodellen

Vår affärsmodell ger oss stor flexibilitet att hantera komplexa fastighetsaffärer samtidigt som vi har en god finansiell balans och kapacitet i vår verksamhet.

Vi arbetar nära marknaden och våra kunder. Det är deras behov som står i centrum, inte fastigheterna i sig. Våra två processer att utveckla och förvalta fastighetstillgångar, gör det möjligt för oss att frigöra resurser till det som skapar mest värde.

## Vision

Brinova ska vara den självklara partnern för den som vill göra bra fastighetsaffärer.

## Affärsidé

Brinova ska skapa hög avkastning genom att investera i fastighetsbolag och enskilda fastigheter. Vinster skapas genom förvärv, förvaltning och försäljning.

## Tillgångar i olika utvecklingsfaser

Brinova äger tillgångar som har kommit olika långt i sin utvecklingsfas. Inom affärsområdet Projekt befinner sig objekt som ofta är nyförvärvade och som kräver stora insatser från vår sida.

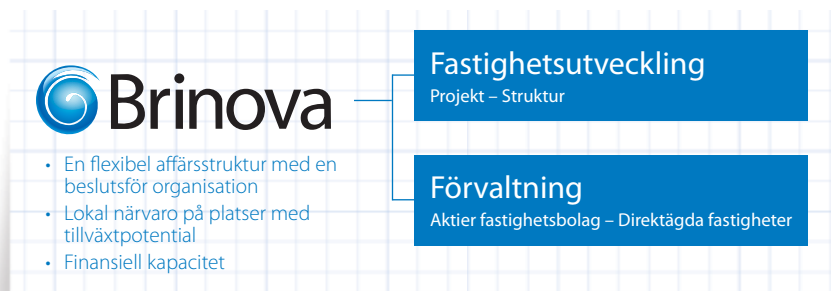
I de förvaltande affärsområdena ligger fastigheter som nått en viss mognad. Här ligger fokus på den löpande förvaltningen men det kan också finnas förädlingsmöjligheter i beståndet.

I affärsområdet Aktieinnehav finns Brinovas ägande i onoterade och börsnoterade fastighetsbolag. I de onoterade innehaven kan Brinova även ha managementansvar. Det gäller framför allt delägda bolag med inriktning på logistikfastigheter.

## Fastighetsförvaltning

Genom en kundnära förvaltning av logistikfastigheter, omsorgsfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostäder skapar Brinova ett stabilt driftsöverskott som optimerar fastighets- och hyresvärdena. Det är genom att känna kunderna väl och genom en aktiv förvaltning som vi tidigt kan se hyresgästernas behov och därmed också snabbt anpassa fastigheterna till nya situationer.

De färdigförädlade fastigheternas stabila intäktsflöden ger oss en flexibilitet och möjlighet att överväga försäljning till



ansvarsfulla intressenter när förutsättningarna är optimala.

Brinova har sedan företaget startades lagt ett stort fokus på logistikfastigheter. Under de senaste åren har dessutom omsorgsfastigheter växt fram som ett prioriterat område.

## Aktieförvaltning

En viktig del av Brinova är vår portfölj med aktier i börsnoterade och onoterade fastighetsbolag. Bolagen lämnar normalt en god avkastning och innehaven fungerar dessutom som ett instrument för ökad marknadsnärvaro.

De noterade bolagen tillhör de ledande på sina respektive delmarknader. Fabege är en av de större aktörerna i Stockholm. Wihlborgs är ledande i Skåne och Diös har genom förra årets förvärv av Norrvidden utvecklats till det ledande fastighetsbolaget i Norrland.

Även bland de onoterade innehaven finns det flera exempel på bolag som tillhör de ledande inom sina geografiska områden eller inom en viss fastighetstyp. I flera fall har bolagen skapats tillsammans med byggbolag, kommuner och andra samverkansföretag. Bolag kan också ha startats i samband med struktureringar av fastighetstillgångar.

## Fastighetsutveckling och omstrukturering av fastighetsbestånd

Brinova söker, utvärderar och genomför kontinuerligt strategiska förvärv av intressanta fastigheter och fastighetsbolag. Vår omfattande erfarenhet av fastighetsmarknaden kopplat till vårt breda nätverk och

en stark marknadsnärvaro ger goda möjligheter att omstrukturera fastighetsbestånd.

Några exempel på affärer under de senaste åren är förvärvet av Skooghs 2008 och den omstrukturering av beståndet som därefter genomfördes samt vår medverkan vid bildandet av Tornet 2009.

Genom att utveckla objekten tekniskt, marknadsmässigt och finansiellt skapar vi nya värden som vi på ett ansvarsfullt sätt kan realisera när de är färdigutvecklade.

Vårt senaste affärsområde Omsorg är ett exempel på hur vi genom en behovsanalys utnyttjar vårt marknadskunnande till att bygga upp ett erbjudande inom ett område som visar goda tecken på tillväxt framöver.

## Övergripande mål och strategier

Brinova ska på utvalda marknader vara en aktiv marknadsaktör och utvärdera tillgängliga attraktiva fastigheter och aktier i bolag som kan vidareutvecklas. Vi skall uppnå våra mål genom ett antal strategier:

- En kompetent och bred affärsstruktur.
- En professionell organisation bestående av skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.
- Fokus på tillväxtmarknader.
- Lokal närvaro med ett bra nätverk.
- Ett eget fastighetsbestånd som utvecklas och förädlas.
- Ett aktivt ägande av fastighetstillgångar i form av aktieinnehav.
- En god finansiell kapacitet och optimal kapitalstruktur.

Det innebär att vi har tre viktiga grunder för vår verksamhet:

### 1. En flexibel affärsstruktur med en beslutsför organisation

Brinovas verksamhet rapporteras i fem funktionella affärsområden där Aktieinnehav och Logistik är de största sett ur ett tillgångsperspektiv. Affärsområdena Bostäder/Kommersiellt och Projekt binder mindre kapital. Vårt senaste tillskott, Omsorg, är fortfarande i ett uppbyggnadsstadium.

Fördelningen mellan respektive affärsområde kan över tiden variera utifrån marknadens förutsättningar. Vår breda affärsstruktur ger oss möjligheter att ta hand om stora och komplexa projekt. Vi får också en finansiell balans genom en kombination av fastigheter med långa kontrakt som ger stabila kassaflöden och projekt med större möjligheter till högre direktavkastning.

Brinova har också en platt organisation formad för att ta snabba beslut. I kombination med ledningens och styrelsens omfattande erfarenhet av fastighetsmarknaden står vi rustade att genomföra stora och komplexa projekt och skapa de förutsättningar som fordras för att nå våra mål.

### 2. Lokal närvaro på platser med tillväxtpotential

Brinova fokuserar på orter i Sverige med tillväxtpotential och där vi har ett nära samarbete med våra kunder. Våra logistikfastigheter ligger placerade utmed de stora trafiklederna mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm, där vi bedömer att det finns en god och långsiktigt stigande efterfrågan på kostnadseffektiva lägen.

En av de stora utmaningarna är miljön eftersom transporter är energikrävande. Med en ökad miljömedvetenhet i samhället ökar också kraven på att minimera miljöbelastningen. Brinovas bidrag är att etablera logistiknätverk längs de Gröna Korridorerna\*, det vill säga vid de viktigaste transportlederna och knutpunkterna där det finns goda förutsättningar för effektivare järnvägstrafik kombinerat med övriga transportsätt.

Vår fokusering på geografiskt avgränsade tillväxtmarknader gör att vi har kunnat utveckla både nära och långsiktiga relationer med kommuner och näringsliv. Detta ger i sin tur möjligheter att skapa strategiska samarbetsprojekt och att i ett

tidigt skede få kunskaper om de lokala marknadernas behov, hyresnivåer och prisutveckling. Genom att samarbeta med våra intresseföretag och få tillgång till deras kunskaper kan vi också utveckla och strukturera fastighetstillgångar över hela Sverige.

### 3. Finansiell kapacitet

Genom att upprätthålla en god finansiell ställning och kapacitet skapar vi förutsättningar för att genomföra Brinovas strategier samt att uppnå koncernens övergripande mål. Brinova arbetar med långvariga bankrelationer och finansieringen säkerställs genom långsiktiga låneavtal. Räntekostnaderna hålls låga genom ett aktivt arbete för att ständigt hitta de optimala räntevillkoren. Långsiktigt minskas ränterisken genom att på olika sätt säkra räntenivåerna.

\* Gröna korridorer har sitt ursprung i EU-kommissionens initiativ att utveckla en grönare transportpolitik. I Sverige bedrivs projektet inom Logistikforum.



# Finansiella mål

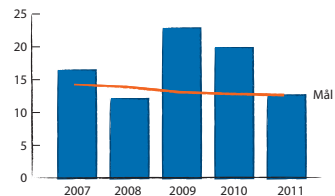
Styrelsen har fastställt ett antal övergripande finansiella mål. Dessa mål ligger till grund för Brinovas finansiella styrning och de beslut som tas inom respektive affärsområde. Målen fokuserar på avkastning på investerat kapital, finansiell ställning samt förmåga att täcka räntekostnader.

## Fastighetsrörelsen

### Avkastning på eget kapital

Över en konjunkturcykel ska avkastningen på eget kapital minst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter<sup>1)</sup>. Detta bedöms ge en rimlig kompensation för risken på det kapital som aktieägarna investerat i verksamheten. Avkastningen på eget kapital ligger i nivå med målet. Den lägre nivån under 2011 är primärt ett resultat av högre finansiella kostnader.

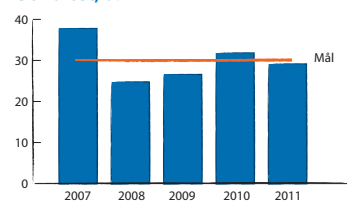
### FASTIGHETSRORELSEN Avkastning på eget kapital, %



### Soliditet

Soliditeten i fastighetsrörelsen ska långsiktigt uppgå till lägst 30 procent vilket bedöms ge goda avkastningsmöjligheter och samtidigt balansera risken i verksamheten. Under året har soliditeten sjunkit något och uppgick den 31 december 2011 till 29,2 procent vilket således är strax under målet. Den lägre nivån under 2008 och 2009 var primärt en följd av omallokeringar av lån från aktieförvaltningen till fastighetsförvaltningen.

### Soliditet, %

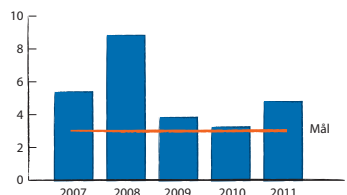


## Aktieförvaltningen

### Direktavkastning

Över en konjunkturcykel ska Brinovas aktieportfölj uppvisa en genomsnittlig direktavkastning<sup>2)</sup> över 3 procent. Med en direktavkastning på 4,8 procent uppnåddes målet. Ökningen av direktavkastningen jämfört med föregående år beror på en kombination av höjda utdelningar och lägre bokfört värde på aktieportföljen på grund av fallande aktiekurser.

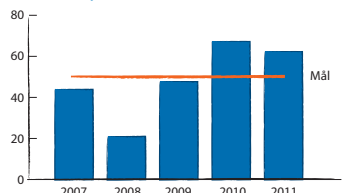
### AKTIEFÖRVALTNINGEN Direktavkastning, %



### Soliditet

Lägre börskurser innebär ett lägre bokfört värde på aktieportföljen. Soliditeten i aktieförvaltningen uppgår till 62,4 procent och ligger därmed väl över målet 50 procent.

### Soliditet, %

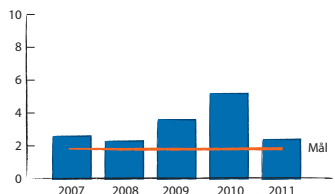


## Koncernen

### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden bör inte understiga 1,8. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor. Räntetäckningsgraden ligger fortsatt över målet. Nedgången jämfört med föregående år är främst en följd av högre upplåningskostnader på grund av ett allmänt högre ränteläge i kombination med något lägre resultat från fastighetsrörelsen.

### KONCERNEN Räntetäckningsgrad, ggr



### Aktieutdelning

Aktieutdelningen till Brinovas ägare ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av vinsten efter skatt men före orealiserade värdeförändringar<sup>3)</sup>. Utdelningen till aktieägarna är dock maximerad till det belopp som Brinovas noterade innehav förväntas dela ut samma år. Brinovas styrelse bedömer detta vara en lämplig avvägning mellan aktieägarnas önskemål om utdelning och bolagets behov av vinstmedel för att kunna genomföra nya projekt. För 2011 föreslås en utdelning på 4,00 kronor. Det totala utdelade beloppet kommer då att uppgå till 48 procent av det utdelningsbara resultatet för 2011.

### Aktieutdelning, %



1) Med riskfri ränta avses den 5-åriga svenska statsobligationsräntan.

2) Den genomsnittliga direktavkastningen beräknas som erhållen utdelning i förhållande till bokfört värde per balansdagen.

3) I orealiserade värdeförändringar innefattas förutom värdeförändringar även skattekonsekvenser på dessa värdeförändringar, samt motsvarande poster i joint venture- och intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden.





# Verksamheten 2011

Det gångna året har till stor del präglats av turbulensen i omvärlden. Dramatiken har varit stor på räntemarknaden. Samtidigt har den svenska fastighetsmarknaden präglats av stabilitet. För Brinovas del har affärsaktiviteten legat på en något lägre nivå än tidigare år. Prioriterade områden för investeringar var framför allt affärsområdena Logistik samt Omsorg.

## Kommentarer till 2011

2011 blev ytterligare ett bra år för Brinova. Transaktionsintensiteten låg dock på en lägre nivå än 2010. Under året såldes fastigheter för 440,8 Mkr (938,1). Samtidigt förvärvades fastigheter, primärt inom Logistik och Omsorg, till ett värde av 101,2 Mkr (444,2). Investeringar har gjorts i såväl befintliga som nyförvärvade fastigheter, framför allt i omsorgsfastigheter, uppgående till 213,4 Mkr (114,6). Fastighetsintäkterna steg något under året till 373,8 Mkr (369,6). På grund av lägre uthyrbar yta samt högre reparationskostnader minskade driftnettot med 1,9 procent. Det tillsammans med att årets bokförda och realiserade värdeökningar i fastighetsportföljen låg på ungefär samma nivå som föregående år påverkade i sin tur rörelseresultatet som minskade med 2,1 procent.

Kassaflödet ökade med 25,9 procent. Högre finansiella kostnader, vilket beror på ett högre allmänt ränteläge och värdeförändringar i derivatportföljen, gjorde att resultatet före skatt sjönk med 22,1 procent. Totalt innebar det att resultatet efter skatt sjönk med 16,1 procent. Avkastningen på eget kapital minskade därmed till 6,8 procent (9,2) som en följd av periodens lägre resultat och ett lägre värde på aktieportföljen. Detta avspeglas samtidigt i den för koncernen lägre soliditeten som minskade till 43,9 procent (48,5). Orealiserade värdeminskningar i aktieportföljen uppgick till -759,9 Mkr och påverkade

årets totalresultat som uppgick till -526,4 Mkr (1 422,8).

## Viktiga händelser

Brinova har investerat 37,5 Mkr i Platzers nyemission samt 100 Mkr i Diös nyemission.

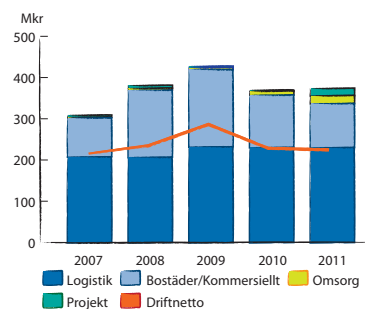
Konvertibler om 25 Mkr har förvärvats i Trollhättan Property Investors AB (TPI) motsvarande en ägarandel om 9,8 procent. TPI äger 50,1 procent i Automobile Property AB (Saab-fabriken).

Gustaf Hermelin har rekryterats som ny VD med tillträde den 2 januari 2012. Tidigare VD:n Anders Silverbåge lämnade sin befattning den 31 oktober 2011 efter att ha aviserat sin avgång i juni. Nuvarande Ekonomi- och Finansdirektören Peter Andersson har fungerat som tillförordnad VD under mellanperioden.

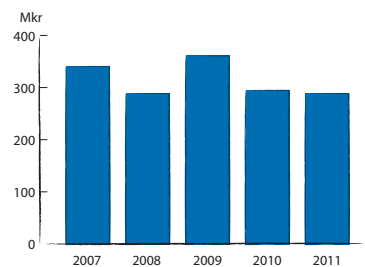
Brinova har under året tecknat nya kreditavtal samt förlängt flera befintliga avtal.

I det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB, där Brinova äger 10 procent, har den första obligationen emitterats under ett nytt MTN-program. Brinova finansierar en fastighet ägd till 50 procent. Fastighetens andel av obligationsvolymen uppgår till 72 Mkr av den totala obligationen om 650 Mkr. Försäljningar, förvärv och aktuella projekt under året framgår av tabellen på nästa sida.

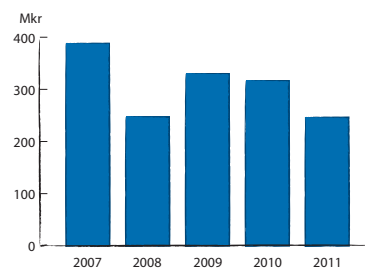
## Fastighetsintäkter per affärsområde och totalt driftnetto



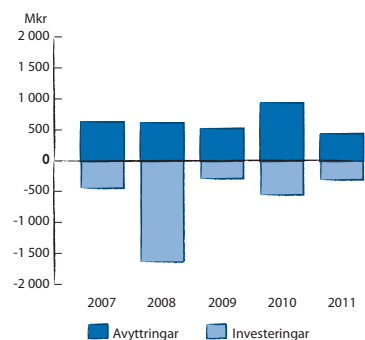
## Rörelseresultat



## Resultat före skatt



## Avyttringar/Investeringar



## Året i sammandrag

	2011	2010	2009	2008	2007
Fastighetsintäkter, Mkr	373,8	369,6	427,5	381,0	308,8
Driftnetto, Mkr	225,5	229,8	288,4	237,0	216,4
Rörelseresultat, Mkr	288,7	294,8	360,7	288,5	340,6
Resultat före skatt, Mkr	246,9	316,9	330,5	247,5	388,7
Årets resultat, Mkr	232,2	276,8	312,1	241,1	351,2
Investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	213,4	114,6	244,2	160,2	218,6
Förvärv av fastigheter, Mkr	101,2	444,2	51,3	1 477,0	231,5
Försäljningar av fastigheter, Mkr	440,8	938,1	525,7	614,2	630,1
Avkastning på eget kapital, %	6,8	9,2	16,4	12,2	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	5,2	3,6	2,3	3,5
Soliditet, %	43,9	48,5	33,9	23,8	40,2

**Fastighetsförsäljningar 2011**

Fastighetsbeteckning	Affärsområde	Kommun	Yta, kvm
Frigg 1	Projekt	Helsingborg	Mark
Gräset 19,20	Bostäder/Kommersiellt	Landskrona	4 390
Stanstorp 13:12,18:1, 20:1	Bostäder/Kommersiellt	Staffanorp	5 535
Svalan 2	Bostäder/Kommersiellt	Höganäs	5 150
Njursta 1:21	Logistik	Upplands Väsby	13 484
Eken 7	Bostäder/Kommersiellt	Åstorp	362
Bulten 2	Projekt	Åstorp	4 462
Åhus 42:531	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	114
Renen 30	Omsorg	Helsingborg	Mark
Kristianstad 4:44	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	1 806
Nordlund 1 mfl	Bostäder/Kommersiellt	Hässleholm	Mark
Åhus 42:538	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	114
Rälsen 1	Bostäder/Kommersiellt	Kungälv	10 839
<b>Totalt</b>			<b>46 256</b>

**Fastighetsförvärv 2011**

Fastighetsbeteckning	Affärsområde	Kommun	Yta, kvm
Renen 27,30	Omsorg	Helsingborg	2 961
Ädelmetallen 1	Logistik	Jönköping	20 800
Konen 5	Projekt	Halmstad	396
Hässleholm 88:1 del av	Bostäder/Kommersiellt	Hässleholm	Mark
<b>Totalt</b>			<b>24 157</b>

**Aktuella projekt inom alla affärsområden**

Projekt	Fastighet	Ort	Yta, kvm	Startår	Färdigställandeår
Omsorgsfastighet	Löddeköpinge 37:28	Löddeköpinge	2 389	2010	2012
Omsorgsfastighet	Beckomberga 1:7	Bromma	2 900	2011	2012
Ombyggnad terminal	Nattskiftet 11	Stockholm	8 600	2011	2012

**Händelser efter periodens utgång**

- Gustaf Hermelin tillträdde som ny VD i Brinova den 2 januari 2012.
- Brinova tecknade i januari ett fyraårigt avtal om uthyrning av 12 000 kvm i Örebro. Fastigheten används som varulager och för magasinering.
- Brinovas nya äldreboende i Löddeköpinge invigdes den 23 januari av barn- och äldreminister Maria Larsson.

**Förväntad framtida utveckling**

Brinova ser möjligheter att expandera de närmaste tre åren inom framförallt affärsområdena Logistik, Omsorg och Projekt. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas stabilt öka till följd av företagets koncentration av verksamheter och effektivisering inom lagerhantering.

Inom Omsorg finns ett stort behov av moderna och tidsenliga fastigheter i hela landet. Många av de som finns idag är äldre och ineffektiva. Här finns en stor potential.

Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stabil vilket borgar för ett fortsatt intresse för bostäder och kommersiella fastigheter. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade. Även lokalhyresgäster inom affärsområdet Kommersiellt växer genom sammanslagningar som medför att deras behov av koncentrerade enheter ökar. Inom beståndet finns stora möjligheter att tillgodose dessa önskemål.

Detta gör att Brinovas strategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på såväl lokaler som bostäder.

Den finansiella turbulensen i omvärlden med den svåra skuldsituationen i framför allt södra Europa har skapat en osäkerhet kring konjunkturen. Det innebär en svag utveckling på många av världens börser under 2011, vilket drabbat även Brinovas noterade innehav. Innehaven finns dock i stabila fastighetsföretag med goda långsiktiga utsikter och dessa förväntas skapa en långsiktig avkastning i enlighet med våra finansiella mål på sidan 6.

# Affärsområde Logistik



**Mikael Halling,**  
affärsområdeschef.

Affärsområde Logistik förvärvar, förädlar och förvaltar logistikcentra åt handelsföretag och distributörer utmed de centrala kommunikationslederna i Sverige. Affärsområdet bestod per 2011-12-31 av 32 fastigheter vid Sveriges viktigaste transportleder med en uthyrbar yta om 432,6 tusen kvadratmeter och med ett bokfört värde om 2 249,9 Mkr. Den kontrakterade årshyran uppgick till 214,6 Mkr.

För affärsområde Logistik är visionen att vara det självklara valet för logistiklägen i Sverige och att bli den största aktören i Sverige inom området logistikfastigheter avseende ytor och omsättning.

Brinovas Logistikposition erbjuder idag ett av Sveriges bästa nät av välplacerade logistiklägen. Som grund för Brinovas analys av logistiklägen och deras framtida utveckling ligger noggranna studier av tillväxtmarknader, konsumtionsmönster och trender inom internationella godsflöden.

Vi är med i tidiga skeden och jobbar med kommuner och andra intressenter för att utveckla intressanta projekt. Ett tydligt exempel är våra planer för hamnområdet i Karlshamn där vi arbetar i nära samarbete med kommunen och några större företag.

En av affärsområdets främsta styrkor är att ha varit verksamt inom området under lång tid. Det har skapat en mängd långvariga och djupa relationer med kunder och övriga intressenter.

Under 2011 har en kombiterminal utrustad med marknadens mest avancerade säkerhetssystem invigts i Örebro.

I Jönköping har en fullt uthyrd fastighet på drygt 20 000 kvm förvärvat med ett fastighetsvärde på 53 Mkr.

En logistikfastighet avyttrades i Upplands Väsby till ett fastighetsvärde om cirka 93,5 Mkr. Ytan uppgick till drygt 13 000 kvadratmeter.

Under året har en del ytor tomställda på grund av förtida avflyttning och att

äldre kontrakt löpt ut. Detta har föranlett en lägre ekonomisk uthyrningsgrad per årsskiftet och ett intensifierat uthyrningsarbete under 2011. Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt med flera nytecknade kontrakt som börjar gälla under 2012, bl a har i januari 2012 tecknats ett kontrakt om uthyrning av 12 000 kvm i Örebro.

Driftnettet minskade under året med 2,7 procent till 167,0 Mkr (171,7). Den

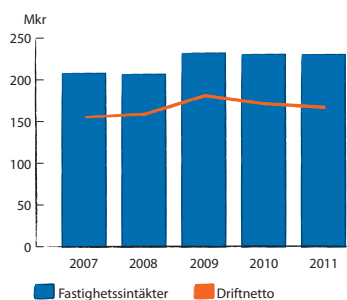
främsta anledningen till detta var omklassificering av fastigheten Nattskiftet 11 från affärsområde Logistik till affärsområde Projekt.

Vår främsta ambition under kommande år är att fortsätta växa. Vi kan göra detta genom att förvärva färdiga anläggningar eller genom att starta upp nya projekt och utvidga verksamheten till fler orter och kommuner.

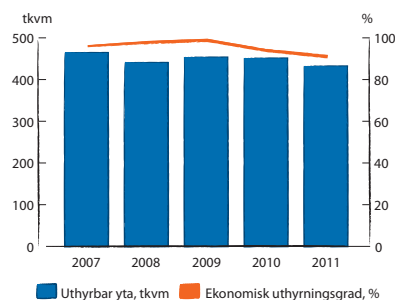
## Året i sammandrag

Logistik	2011	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter	32	33	31	29	31
Uthyrbar yta, tkvm	432,6	452,0	454,3	441,1	465,2
Bokfört värde, Mkr	2 249,9	2 356,0	2 312,0	2 131,6	2 183,8
Hysesvärde, Mkr	236,0	244,9	245,3	217,9	229,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	99	98	96
Kontrakterad årshyra, Mkr	214,6	229,9	242,1	214,6	221,1
Fastighetsintäkter, Mkr	230,6	230,8	232,3	206,9	208,0
Driftnetto, Mkr	167,0	171,7	181,4	159,4	155,1
Antal kontrakt	80	86	77	68	72

## Fastighetsintäkter per affärsområde och driftnetto



## Ekonomisk uthyrningsgrad



# Affärsområde Bostäder/ Kommersiellt



**Göran Jönsson,**  
affärsområdeschef.

Affärsområde Bostäder/Kommersiellt förvärvar, förvaltar och vidareutvecklar bostäder och kommersiella lokaler på tillväxtorter i framför allt södra Sverige. Per 2011-12-31 bestod beståndet av 36 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 124,2 tusen kvadratmeter och ett bokfört värde om 892,1 Mkr. Den kontrakterade årshyra uppgick till 94,0 Mkr.

Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt arbetar vi med en kundanpassad förädling av kommersiella lokaler och bostäder. Genom att aktivt arbeta med drift, miljö, flöden och effektivisering av förvaltning bidrar vi även till att öka fastighetsvärdet. Visionen är att vara en snabbfotad aktör som dels kan hantera processer där vi omstrukturerar fastighetsbestånd och dels bygga upp ett fastighetsbestånd med prioriterade hyresgäster.

Under 2011 har en anpassning av affärsområdet skett genom ett antal fastighetsförsäljningar. Därmed skapas utrymme för investeringar inom andra delar av Brinova-koncernen. Genom ett aktivt uthyrningsarbete har dessutom vakansgraden i det befintliga beståndet minskat under året.

Fyra City Gross-fastigheter har avyttrats med ett fastighetsvärde om cirka 282 Mkr.

En investering på cirka 7 Mkr har skett i en under året förvärvad fastighet i Halmstad med Cramo som hyresgäst.

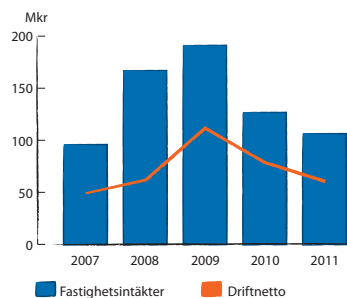
I Oxie utanför Malmö har en ny detaljplan fastställts vilken medger 50 nya bostadslägenheter samt 3 500 kvm nya kommersiella lokaler i anslutning till våra befintliga fastigheter.

Driftnettet minskade under året med 21,5 procent till 47,9 Mkr (61,0). Minskningen berodde främst på försäljningar och en medveten uppgradering av delar av bostadsbeståndet och därmed planerat underhåll.

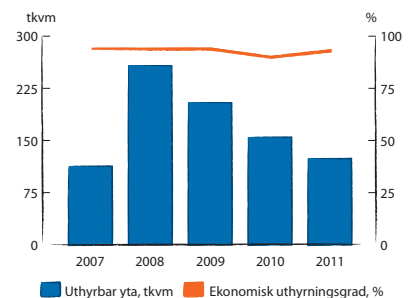
## Året i sammandrag

Bostäder/Kommersiellt	2011	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter	36	42	68	95	24
Uthyrbar yta, tkvm	124,2	155,1	200,5	253,8	111,0
Bokfört värde, Mkr	892,1	1 152,1	1 662,3	2 075,4	1 021,4
Hyresvärde, Mkr	101,3	125,1	165,1	202,5	98,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	90	94	94	94
Kontrakterad årshyra, Mkr	94,0	112,2	154,7	189,6	91,9
Fastighetsintäkter, Mkr	106,6	127,0	187,1	163,0	94,3
Driftnetto, Mkr	47,9	61,0	111,0	77,7	59,5
Antal kontrakt	818	843	1481	1515	595

## Fastighetsintäkter per affärsområde och driftnetto



## Ekonomisk uthyrningsgrad



# Affärsområde Omsorg



Henry Fors,  
affärsområdeschef.

Affärsområde Omsorg förvärvar, förvaltar och vidareutvecklar omsorgsfastigheter på väl utvalda platser. Affärsområdet hade vid utgången av sitt andra år, 2011-12-31, 4 fastigheter med en uthyrbar yta om 11,8 tusen kvadratmeter och ett bokfört värde om 237,8 Mkr. Den kontrakterade årshyran uppgick till 18,4 Mkr.

Inom Affärsområde Omsorg som bildades 2010 arbetar vi med projektering och förvaltning av omsorgs- och äldreboenden med en hög miljöprofil. Affärsområdet kan delas in i två delar; befintliga fastigheter och nybyggnation. Vi är intresserade av förvärv och utveckling inom båda delarna men det är inom det senare som affärsområdet kommer att koncentrera sina insatser framöver. Visionen är att utveckla en attraktiv portfölj av mer kostnadseffektivt omsorgsboende med fokus på expansion i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Fastighetstypen kännetecknas av att stor vikt läggs vid yteffektivitet och funktionalitet samt stora krav på energieffektiva lösningar.

Segmentet präglas också av stor konkurrens med många aktörer som vill in på marknaden. Med ett stort kontaktnät i kommuner och bland andra intressenter anser vi att Brinova har ett gott utgångsläge för att hävda sig i denna konkurrens.

Fastigheten Renen 27 i Helsingborg har förvärvats till ett fastighetsvärde om 45 Mkr. Fastigheten om 2 961 kvadratmeter är fullt uthyrd med hyresgästerna Helsingborgs Stad och Region Skåne.

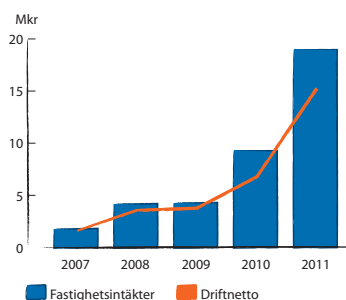
Driftnettot ökade under året till 15,2 Mkr (6,8).

Under 2012 kommer ett aktivt arbete att utföras med att identifiera nya projekt.

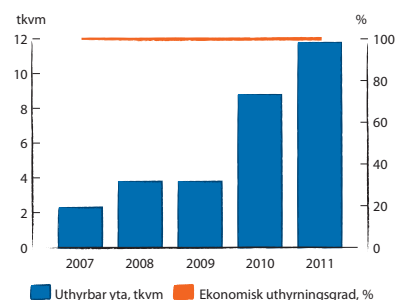
## Året i sammandrag

Omsorg	2011	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter	4	3	2	2	1
Uthyrbar yta, tkvm	11,8	8,8	3,8	3,8	2,3
Bokfört värde, Mkr	237,8	183,0	47,5	47,5	22,5
Hyresvärde, Mkr	18,4	13,8	4,3	4,2	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Kontrakterad årshyra, Mkr	18,4	13,8	4,3	4,2	1,8
Fastighetsintäkter, Mkr	19,0	9,3	4,3	4,2	1,8
Driftnetto, Mkr	15,2	6,8	3,8	3,6	1,6
Antal kontrakt	7	3	2	2	1

## Fastighetsintäkter per affärsområde och driftnetto



## Ekonomisk uthyrningsgrad



# Affärsområde Projekt

Affärsområde Projekt skapar, genom strategiska förvärv, målgruppsanpassad förädling och kreativ utveckling, vilket är grunden för vår värdetillväxt. För att klassas som projektfastighet måste ny- eller ombyggnadsbehovet motsvara minst 50 procent av fastighetens bokförda värde före ombyggnaden eller att ombyggnaden beräknas kosta minst 20 Mkr. Per 2011-12-31 bestod beståndet av 14 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 60,0 tusen kvadratmeter och ett bokfört värde om 394,1 Mkr. Den kontrakterade årshyran uppgick till 17,5 Mkr.

Affärsområde Projekt är ofta första steget för en ny fastighet eller tomt i Brinovas verksamhet.

När en projektfastighet är färdigförädlad av affärsområdet säljs eller överförs den till något av de fastighetsförvaltande affärsområdena, Logistik, Omsorg eller Bostäder/Kommersiellt. Affärsområde Projekt driver också utveckling inom ramen för de förvaltande affärsområdena samt genom delägda fastighetsbolag. En fastighet anses färdigförädlad när huvuddelen av uthyrningsbar yta tagits i anspråk av hyresgäster.

Under 2011 påbörjades fyra projekt inom framför allt Logistik och Bostäder/Kommersiellt. Två projekt avslutades och fördes över till de förvaltande affärsområdena eller såldes till externa köpare. Totalt investerades 148,5 Mkr inom affärsområdet.

Investeringar om cirka 100 Mkr i omsorgsboenden har under projekttiden skett i Beckomberga utanför Stockholm och i Löddeköpinge i Kävlinge kommun i Skåne. Båda projekten har färdigställts under inledningen av 2012. Efter färdigställande överförs fastigheterna till Affärsområde Omsorg.

En investering har påbörjats i en logistikfastighet i Västberga i södra Stockholm. Investeringen beräknas uppgå till cirka 120 Mkr. Efter färdigställande överförs fastigheten till Affärsområdet Logistik.

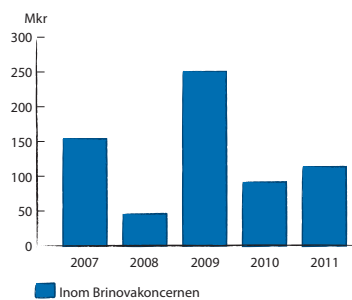
I Åstorp i Skåne har investeringar skett i en fastighet åt Migrationsverket som därefter har sålts.

Vid sidan om att slutföra våra befintliga projekt kommer fokus under 2012 att ligga på att identifiera nya lönsamma projekt.

## Året i sammandrag

Projekt	2011	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter	14	14	15	12	11
Uthyrbar yta, tkvm	60,0	33,4	35,7	32,1	27,9
Bokfört värde, Mkr	394,1	193,8	278,4	251,4	240,0
Hysesvärde, Mkr	40,6	14,3	17,3	14,5	11,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	43	19	25	19	49
Kontrakterad årshyra, Mkr	17,5	2,8	4,3	2,7	5,8
Fastighetsintäkter, Mkr	17,6	2,5	3,8	6,9	4,7
Driftnetto, Mkr	-4,6	-9,7	-7,8	-3,7	0,2
Antal kontrakt	41	15	53	24	27

## Projektinvesteringar



# Affärsområde Aktieinnehav

Affärsområde Aktieinnehav förvaltar aktier i de noterade fastighetsbolagen Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver. I affärsområdet finns även innehav i onoterade bolag där Platzer och Tornet är de två största. Platzer är en ledande aktör inom kommersiella fastigheter i Göteborg medan Tornet är en ny aktör inom bostadsutveckling och förvaltning av bostadsfastigheter.

Den värdemässigt största delen av aktieinnehavet ligger i de börsnoterade bolagen. De onoterade bolagen har i flera fall etablerats i samverkan med andra aktörer. Sammantaget bidrar aktieinnehaven till att Brinova är en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden.

Brinovas innehav i de börsnoterade bolagen fortsatte att utvecklas väl under 2011. Nedgången i börsvärden i de noterade innehaven speglar enligt vår uppfattning inte den faktiska utvecklingen i bolagen. De fyra börsnoterade bolagen redovisade samtliga ett högre substansvärde per aktie vid utgången av 2011 jämfört med samma tidpunkt ett år tidigare. Samtidigt låg börsvärdet för tre av innehaven (se diagram på sidan 15) under bolagens redovisade substansvärde vid utgången av 2011.

Utöver att vara attraktiva långsiktiga placeringar ger innehaven i bolagen möjligheter att delta vid omstruktureringar av fastighetsbestånd och projekt i en storlek

där Brinovas egna resurser inte räcker till.

Samtliga bolag är välskötta, med kompetenta ledningar, låga vakansgrader, väl underhållna fastigheter och ett gott driftsöverskott.

Diös genomförde under året en nyemission i samband med förvärvet av fastighetsbolaget Norrvidden. Därigenom stärker Diös sin ställning avsevärt på flera av bolagets prioriterade orter. Brinova deltog med 100 Mkr i nyemissionen.

Platzer genomförde en nyemission där Brinova deltog med 37,5 Mkr. Emissionen genomfördes som en del av finansieringen av förvärvet av det välkända GP-huset i Göteborg.

## Förvärv och försäljningar under året

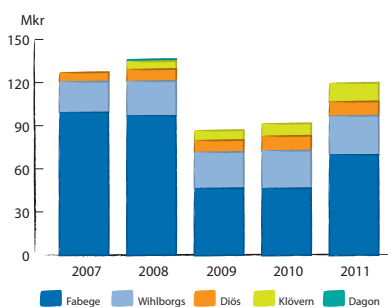
Förvärv av 3 004 161 aktier i Klöver AB.

Försäljning av 250 000 aktier i Diös med ett realisationsresultat om 1,6 Mkr.

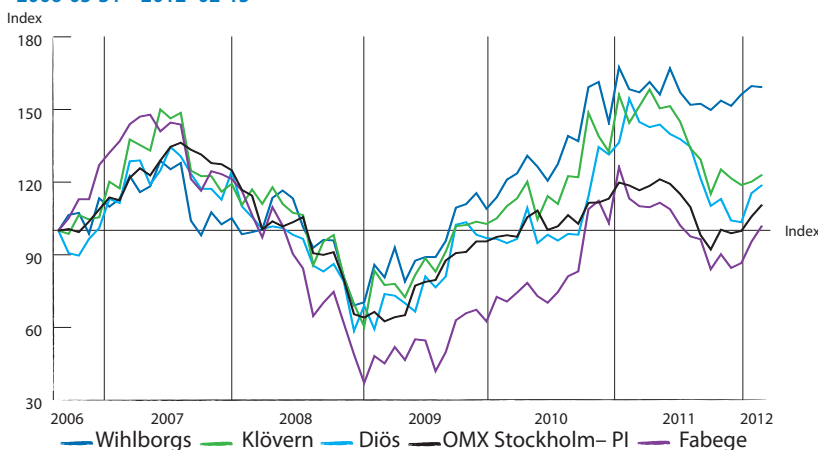
Försäljning av 125 000 aktier i Platzer utan resultat effekt.

Under året erhöll Brinova utdelningar för verksamhetsåret 2010 uppgående till 119,8 Mkr (91,5).

## Utdelningar



## Kursutveckling portföljbolagen 2006-05-31 – 2012-02-15



## Noterade bolag

### Fabege

Ägarandel: 14,1%

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning av kontorslokaler och fastighetsutveckling. Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till tre delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 31 december 2011 ägde Fabege 97 fastigheter till ett värde av 29 150 Mkr. Fabege är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Large Cap-lista. [www.fabege.se](http://www.fabege.se)

### Wihlborgs

Ägarandel: 10,1%

Wihlborgs är ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Företagets fastigheter ligger i Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är ledande, samt Lund och Köpenhamn. Den 31 december 2011 ägde Wihlborgs 247 fastigheter till ett värde av 18 046 Mkr. Wihlborgs Fastigheter AB är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Mid Cap-lista. [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

### Diös

Ägarandel: 12,0%

Diös är ett förvaltande fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd av centralt belägna butikslokaler, kontor och bostäder i ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den 31 december 2011 ägde Diös 385 fastigheter till ett värde av 11 562 Mkr. Diös är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Small Cap-lista. [www.dios.se](http://www.dios.se)

### KLÖVERN

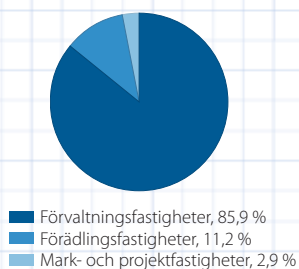
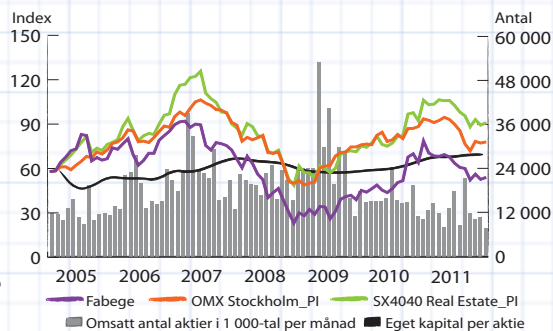
Ägarandel: 6,1%

Klöver är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Den 31 december 2011 ägde Klöver 255 fastigheter till ett värde av 14 880 Mkr. Klöver är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Mid Cap-lista. [www.klovern.se](http://www.klovern.se)

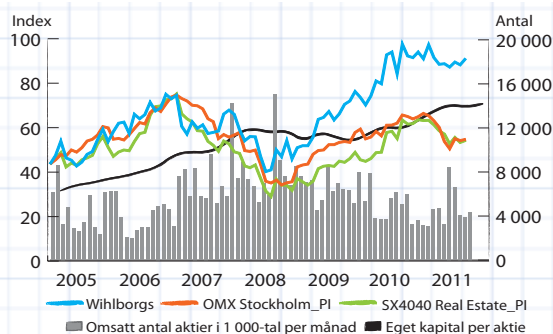
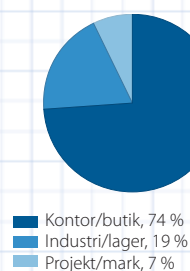


## Nyckeltal

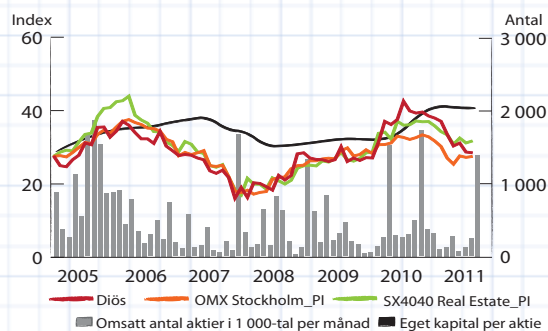
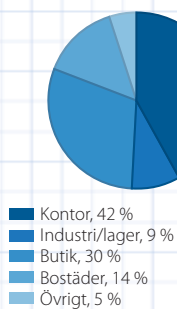
	2011	2010
Fastighetsbestånd, Mkr	29 150	26 969
Soliditet, %	39	39
Ränteteckningsgrad, ggr	2,2	3,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5
Direktavkastning, %	4,6	5,4
Uthyrbar yta, tkvm	1 107	1 138
Substansvärde/aktie, kr	73,40	69,18
Börskurs vid årets slut, kr	53,90	78,55
Kursutveckling, %	-31,4	74,0

Hyresvärde per fastighets-  
kategori 2011-12-31Kursutveckling och  
substansvärde

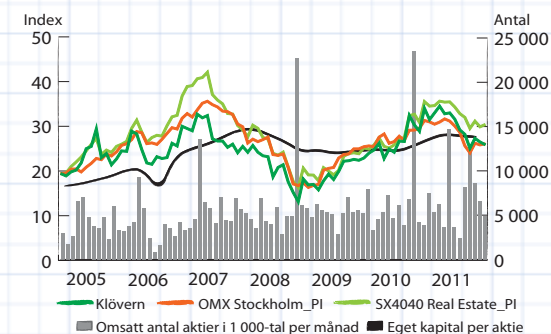
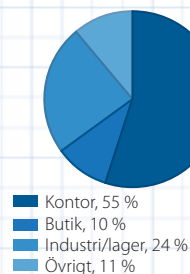
	2011	2010
Fastighetsbestånd, Mkr	18 046	16 678
Soliditet, %	30,1	30,5
Ränteteckningsgrad, ggr	2,8	3,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Direktavkastning, %	5,8	6,1
Uthyrbar yta, tkvm	1 365	1 369
Substansvärde/aktie, kr	72,86	67,74
Börskurs vid årets slut, kr	91,00	97,50
Kursutveckling, %	-6,7	47,0



	2011	2010
Fastighetsbestånd, Mkr	11 562	5 204
Soliditet, %	22,9	28,3
Ränteteckningsgrad, ggr	1,9	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,9	2,6
Direktavkastning, %	2,8	5,5
Uthyrbar yta, tkvm	1 517	700
Substansvärde/aktie, kr	36,46	40,63
Börskurs vid årets slut, kr	28,50	38,60
Kursutveckling, %	-26,2	44,1



	2011	2010
Fastighetsbestånd, Mkr	14 880	13 493
Soliditet, %	30,8	32,1
Ränteteckningsgrad, ggr	2,2	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9
Direktavkastning <sup>1)</sup> , %	7,1	7,2
Uthyrbar yta, tkvm	1 561	1 528
Substansvärde/aktie, kr	29,50	28,10
Börskurs vid årets slut, kr	25,90	34,00
Kursutveckling, %	-23,8	48,0



1) Värdering



Tornet är ett nybildat fastighetsbolag med fokus på förvaltning och nyproduktion av hyresrätter i företrädesvis Stockholms-, Mälardals-, Göteborgs- och Öresundsregionen. Den 31 december 2011 uppgick fastigheternas bokförda värde till 2 080 Mkr. Brinovas ägarandel uppgår till 10 procent. [www.tornet.se](http://www.tornet.se)



Platzer är ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborg och Mölndal med inriktning på kommersiella lokaler. Beståndet omfattar cirka 329 000 kvadratmeter. Den 31 december 2011 uppgick fastigheternas bokförda värde till 4 504 Mkr. Brinovas ägarandel uppgår till 24,8 procent. [www.platzer.se](http://www.platzer.se)

# Tillgångar

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

## FASTIGHETER

### Fastighetsportföljen

31 december	2011	2010
Antal fastigheter	86	92
Uthyrbar yta, kvm	628 600	649 300
Bokfört värde, Mkr	3 773,9	3 884,9
Kontrakterad årshyra, Mkr	344,5	358,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	90

Fastighetsbeståndet utgörs av logistikfastigheter vid viktigare transportleder samt andra kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter, omsorgsfastigheter och projektfastigheter belägna i främst södra och mellersta Sverige.

### Kontraktstruktur

Antal kontrakt 31 december	2011	2010
Lokaler	266	272
Bostäder	444	439
P-platser	236	236
<b>Totalt</b>	<b>946</b>	<b>947</b>

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till stor del av stora väl etablerade företag, primärt logistikföretag. Brinovas tio (tio) största hyresgäster svarade per 31 december 2011 för cirka 62 procent (65) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 19 år. En detaljerad beskrivning av förfallostrukturen finns i riskhanteringen på sidorna 24-27.

### Investeringar och försäljningar

Mkr	2011	2010
Förvärv	101,2	444,2
Investeringar	213,4	114,6
Försäljningar	440,8	938,1

Förvärven gjordes inom samtliga affärsområden. Investeringarna har till största delen gått till de prioriterade områdena Logistik och Omsorg. Försäljningarna har till största delen skett inom Bostäder/Kommersiellt.

### Fastighetsvärdering

I likhet med de flesta börsnoterade fastighetsbolag har Brinova valt att enligt IAS 40 redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. Värderingen baseras på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader.

Vid bedömningen av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels förändringar i

uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet. Avkastningsvärdet innehåller värdet av de bedömda framtida betalströmmarna under de fem kommande åren och nuvärdet av det bedömda värdet på fastigheten om fem år. Avkastningsvärdet har därefter justerats för värdet av pågående projekt, mark med outnyttjad byggrätt samt värdet av fastigheter som inte är kassaflödesgenererande.

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Den senaste externa värderingen genomfördes under tredje och fjärde kvartalet 2011 med ett externt värde om 2 546 Mkr. De externa värderingarna bekräftar de i bokföringen intagna interna värderingarna. Vårt tillämpade avvikelsetervall uppgår till +/- 10 procent.

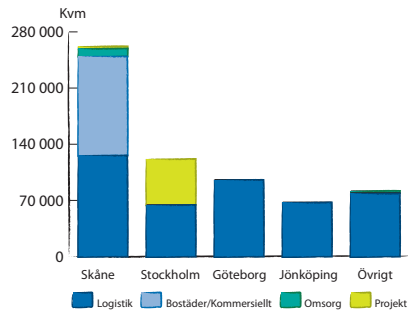
### Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Från 2004 till 2011 uppgick de orealiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheterna till 420,7 Mkr. Av dessa är 180 Mkr realiserade.

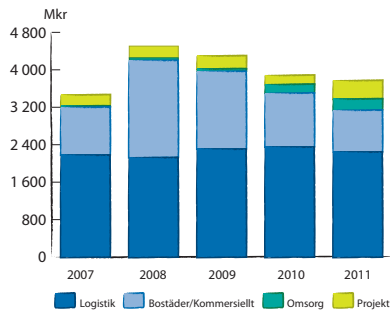
### Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Orealiserad värdeförändring enligt RR resp. år, Mkr	Varav realiserat under 2004-2011, Mkr	Kvarvarande orealiserade värden, Mkr
2004	-	3,0	2,2	5,2
2005	5,2	89,5	-31,3	63,4
2006	63,4	175,7	11,8	250,9
2007	250,9	66,2	-117,9	199,2
2008	199,2	16,0	0,2	215,4
2009	215,4	27,0	-10,4	232,0
2010	232	27,9	-34,0	225,9
2011	225,9	15,4	-0,6	240,7
<b>Totalt</b>		<b>420,7</b>	<b>-180,0</b>	

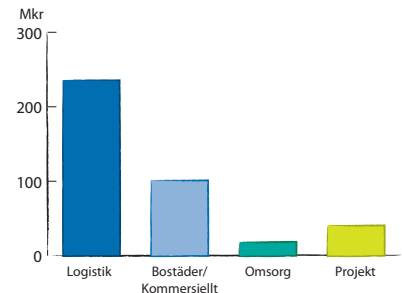
## Fastigheternas lokalisering



## Bokfört värde per affärsområde



## Hyresvärde per affärsområde, Mkr 2011-12-31



## Indelning per affärsområde

Affärsområden	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Driftnetto, Mkr	Fastigheternas direktavkastning		
								före fastighetsadm., %	efter fastighetsadm., %	Överskottsgrad, %
Logistik	32	432,6	2 249,9	236,0	91	214,6	167,0	8,1	7,4	77,8
Bostäder/Kommersiellt	36	124,2	892,1	101,3	93	94,0	47,9	6,4	5,4	51,0
Omsorg	4	11,8	237,8	18,4	100	18,4	15,2	6,7	6,4	82,6
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>568,6</b>	<b>3 379,8</b>	<b>355,7</b>	<b>92</b>	<b>327,0</b>	<b>230,1</b>	<b>7,5</b>	<b>6,8</b>	<b>70,4</b>
Projekt	14	60,0	394,1	40,6	43	17,5	-4,6	-0,8	-1,3	-26,3
<b>Totalt</b>	<b>86</b>	<b>628,6</b>	<b>3 773,9</b>	<b>396,3</b>	<b>87</b>	<b>344,5</b>	<b>225,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,0</b>	<b>65,5</b>

## Indelning per geografiskt område

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Driftnetto, Mkr	Fastigheternas direktavkastning		
								före fastighetsadm., %	efter fastighetsadm., %	Överskottsgrad, %
Göteborg/Borås	4	37,3	235,3	21,9	70	15,3	14,7	7,0	6,2	96,1
Helsingborg	8	98,6	517,2	49,8	98	48,8	31,7	6,7	6,1	65,0
Hässleholm/Kristianstad	19	59,1	426,8	45,5	90	40,8	22,7	6,4	5,3	55,6
Jönköping	4	67,5	263,4	31,9	87	27,7	14,0	6,2	5,3	50,5
Malmö	5	58,9	470,5	46,9	98	46,0	32,0	7,3	6,8	69,6
Stockholm	9	121,7	704,8	80,5	71	57,2	26,5	4,4	3,8	46,3
Örebro	4	95,8	569,9	54,6	91	49,6	44,3	8,3	7,8	89,3
Övriga orter	33	89,7	586,0	65,2	91	59,1	39,6	7,6	6,7	67,0
<b>Totalt</b>	<b>86</b>	<b>628,6</b>	<b>3 773,9</b>	<b>396,3</b>	<b>87</b>	<b>344,5</b>	<b>225,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,0</b>	<b>65,5</b>

## Uthyrbar yta per lokaltyp

Geografiskt område, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Omsorg	Övrigt	Totalt	Andel, %
Göteborg/Borås	27,0	-	3,9	0,3	6,1	-	-	37,3	5,9
Helsingborg	78,4	0,5	11,6	-	5,3	2,5	0,3	98,6	15,7
Hässleholm/Kristianstad	-	3,2	24,8	4,3	6,8	1,5	18,5	59,1	9,4
Jönköping	54,9	-	2,5	-	9,9	-	0,3	67,6	10,8
Malmö	26,0	2,7	11,1	5,1	2,6	5,1	6,3	58,9	9,4
Stockholm	104,9	-	7,3	2,0	4,6	2,9	-	121,7	19,4
Örebro	91,0	-	4,8	-	-	-	-	95,8	15,2
Övriga orter	20,8	25,7	4,3	7,4	27,3	2,3	1,8	89,6	14,2
<b>Totalt</b>	<b>403,0</b>	<b>32,1</b>	<b>70,3</b>	<b>19,1</b>	<b>62,6</b>	<b>14,3</b>	<b>27,2</b>	<b>628,6</b>	<b>100,0</b>

**AKTIER****Aktieinnehav**

Värdet på Brinovas börsnoterade aktieinnehav i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöveren uppgår per den 31 december 2011 till 2 469,1 Mkr (3 042,4). Till detta kommer ett innehav i onoterade aktier, framför allt Platzer och Tornet, som uppgår till 528,9 Mkr (447,6).

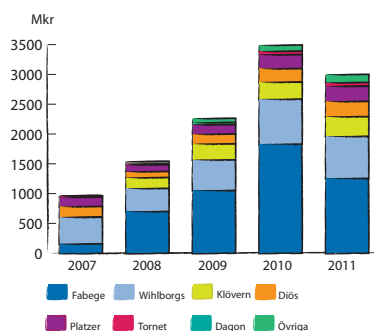
**Värdering av aktieinnehav**

Det faktum att aktieinnehavet löpande redovisas till marknadsvärdet innebär att

det bokförda värdet varierar över tiden. Brinovas aktieinnehav påverkas förutom av resultatutvecklingen i de aktuella företagen också av de faktorer som påverkar alla noterade aktier. Dit hör till exempel marknadens förväntningar på den allmänna ekonomiska utvecklingen. En viktig faktor som inte minst påverkar fastighetsaktier är ränteutvecklingen. Förutom en direkt inverkan på företagets resultat påverkar ränteläget också jämförelsen med andra placeringsalternativ som till exempel stats- och företagsobligationer. Därmed påverkas också värderingen av vårt aktieinnehav. På grund av ökad oro kring skuldsituationen inom euroområdet samt farhågor om en

allmän konjunkturinbromsning på flera håll i världen har aktiekurserna på flera av världens aktiebörser fallit under 2011. Det har även drabbat Brinovas aktieinnehav.

Brinovas bedömning är att bolagen fortsatt har en stabil intjäning och en långsiktigt god utveckling. Brinova redovisar värdetförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat. Vid marknadsvärderingen per den 31 december 2011 uppgick den realiserade värdeminskningen i det börsnoterade aktieinnehavet till -759,9 Mkr (+1 156,5) i förhållande till värdet per den 31 december 2010. Den realiserade värdeminskningen redovisas i övrigt totalresultat och därmed i eget kapital.

**Aktieinnehav, bokfört värde**

Aktieinnehav	Antal aktier	Andel av bokfört värde, %	Bokfört värde, Mkr
Fabege	23 291 092	42	1 255,4
Wihlborgs	7 733 928	23	703,8
Platzer	12 375 000	11	330,5
Klövern	9 860 613	9	255,4
Diös	8 930 754	8	254,5
Tornet	1 880	2	61,4
Övriga delägda bolag		5	137,0
			<b>2 998,0</b>



# Finansiering

## Principer

Brinovas finansiella strategi, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, vilken är fastställd av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning, som bedrivs i moderbolaget Brinova Fastigheter AB, svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar. Brinova har en policy att upplåningen huvudsakligen ska ha en lånebindningstid mellan noll och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. I policyn ingår att i den mån det är möjligt anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Hänsyn tas också till typ av fastighet samt aktuell affärsplan för respektive fastighet. För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som ränteswap och räntetak, enligt styrelsens mandat.

## Eget kapital och skulder

Koncernen är finansierad dels via eget kapital uppgående till 3 110,8 Mkr (3 741,6), dels via skulder uppgående till 3 976,3 Mkr (3 981,0) vilket motsvarar en total soliditet om 43,9 procent (48,5). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är 30 procent för fastighetsförvaltningen och 50 procent för aktieförvaltningen.

## Skulder till kreditinstitut

Brinova har långsiktiga låneavtal för merparten av lånen. Drygt 79 procent av koncernens totala skulder till kreditinstitut förfaller först 2013 eller därefter.

Skulder till kreditinstitut uppgick per 31 december till 3 457,5 Mkr (3 475,2).

Kreditlöften uppgick per 31 december 2011 till 4 239,5 Mkr (4 067,1). Brinova har under de två första kvartalerna förlängt ett avtal om revolverande kreditfacilitet om 250 Mkr med Danske Bank från tredje kvartalet 2012 till första kvartalet 2016, tecknat ett nytt avtal med SEB om fastighetsfinansiering om 91 Mkr samt tecknat ett avtal med SEB om fastighetsfinansiering inom Omsorg om 233 Mkr. Förlängning av avtal har under tredje kvartalet tecknats med Handelsbanken avseende en revolverande fastighetskredit om 800 Mkr och förlängning av befintlig aktiefinansiering har tecknats med Swedbank om 596,5 Mkr. Båda avtalen sträcker sig till 2015. Under samma period tecknades ett nytt swapavtal, omfattande 500 Mkr med en ränta om 2,915 procent och löptid till 2021-08-18.

## Räntesäkringar

I syfte att säkra en konkurrenskraftig räntebelastning även framgent innehar Brinova ett räntetak om 1 000 Mkr med en taknivå om fyra procent och löptid på fem år. Totalt har Brinova per den 31 december 2011 säkrat räntenivåer via räntetak till ett

belopp av 2 528,0 Mkr. Brinova har även ränteswapavtal om 596 Mkr med ränta under tre procent. Totalt belopp säkrat med ränteswapavtal per den 31 december 2011 är 747 Mkr. Specifikation finns på sidan 39.

## Finansiering av aktieinnehav

Av skulder till kreditinstitut är 889,0 Mkr (916,5) hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern. Belåningsgraden baserat på det bokförda värdet är därmed 36,0 procent (29,8).

## Finansiering av förvaltningsfastigheter

Av skulder till kreditinstitut är 2 568,5 Mkr (2 558,3) hänförliga till förvaltningsfastigheter vilket innebär en belåningsgrad på 68,1 procent (66,2).

## Rörelsekapital, kassaflöde och likvida medel

I normalfallet erhåller Brinova hyresbetalningar i förskott och betalar huvuddelen av rörelsekostnaderna samt räntekostnaderna i efterskott. Detta medför att det i normalfallet inte finns något rörelsekapital att finansiera. Periodens kassaflöde uppgick till -27,8 Mkr (-37,5). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 218,3 Mkr (329,8). Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2011 till 59,8 Mkr (87,6). Utöver likvida medel har Brinova en beviljad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (60,0).



Kopparverket 11 i Helsingborg.  
Ovanligt tom precis efter färdigställande.

# Styrning och ansvar



# Miljö och hållbarhet

## Brinova arbetar för ett bättre läge

Brinovas tillväxt och lönsamhet är beroende av framgångsrika kunder, talangfulla medarbetare och tillgång till naturresurser. Det är ett faktum att tillståndet i miljön fortsätter att försämrats, vilket ställer krav på ökad resurseffektivitet både för oss, våra kunder och samhället i stort.

Ett ökat fokus på miljö och hållbarhetsfrågor de senaste åren har lett till att våra kunder i allt högre grad efterfrågar fastigheter med lägre energiförbrukning och bättre miljöprestanda. Det är en utveckling som vi välkomnar och ser som positiv. Utvecklingen leder även till att Brinovas affärsområde Logistik får allt större nytta av det enträgna arbetet att etablera logistikpositioner på strategiska platser med tillgång till flera transportsätt; väg-, räls- och vattenburen transport.

### Hållbarhetsredovisning

Våren 2011 presenterade Brinova för första gången en hållbarhetsredovisning enligt riktlinjerna i the Global Reporting Initiative (GRI). Det kommer vi att göra även detta år och redovisningen publiceras senare under våren. Hållbarhetsredovisningen är ett resultat av att vi ägnar större uppmärksamhet åt hållbarhetsfrågor internt, och att kunder, ägare och andra intressenter i högre grad efterfrågar information om dessa aspekter. På kommande sidor presenteras kortfattad information om Brinovas arbete med miljömässiga, sociala och samhälls-ekonomiska aspekter. För mer information om detta arbete hänvisar vi till den separata hållbarhetsredovisningen.

### Brinovas prioriterade områden

Mot bakgrund av Brinovas verksamhet och de förväntningar som uttrycktes i den dialog vi förde med våra viktigaste intressenter

angående vårt hållbarhetsarbete under 2011 redovisar vi på kommande sidor hur vi arbetar med följande områden.

- Påverkan på samhället
- Resurseffektiva fastigheter
- Organisation & medarbetare

### Påverkan på samhället

Vi lever i ett samhälle som blir alltmer beroende av transporter. En stor andel av vår inhemska konsumtion har producerats i andra länder, och den inhemska produktionen exporteras i stor utsträckning till marknader runt om i världen. För att hålla nere transportkostnader och minimera miljöpåverkan ökar kraven på resurseffektiv logistik. Det är med bakgrund av detta som Brinovas affärsområde Logistik sedan många år arbetar strategiskt för att identifiera de platser i Sverige som är bäst lämpade för logistikfastigheter.

Under 2011 invigdes nya logistikpositioner i Katrineholm och Örebro. På båda dessa platser erbjuder Brinova logistikfastigheter i direkt anslutning till rikstäckande väg- och tågnät. Det innebär att våra kunder får ytterligare möjligheter att optimera sina godsflöden genom att använda kombinationer av lastbil och tåg. Det har potential att ge minskade kostnader och lägre miljöpåverkan. Efterfrågan på lokaler vid dessa platser är mycket hög och efter kundernas önskemål kan vi utrusta byggnaderna med bland annat solceller, värmepumpar, omfattande

isolering och sedumtak. För kunder som efterfrågar detta kan vi erbjuda byggnader som är i princip självförsörjande på energi.

Under 2011 initierade Brinova ett projekt tillsammans med KTH i Stockholm. I ett första skede kommer ett examensarbete att genomföras med syfte att utvärdera och modellera relationen mellan ekonomi, miljö och placering av logistikpositioner.

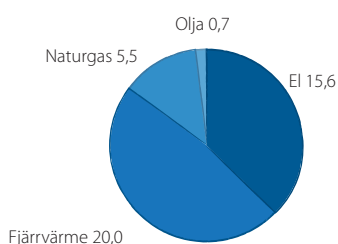
### Resurseffektiva fastigheter

Brinovas miljöarbete styrs av vårt miljöledningssystem som sedan 2007 är certifierat enligt ISO 14001. Miljöarbetet är till stor del fokuserat på miljöpåverkan i de fastigheter vi erbjuder våra kunder. I takt med stigande energipriser och en ökad medvetenhet om miljöeffekter efterfrågar våra kunder alltmer lokaler med låg resursförbrukning.

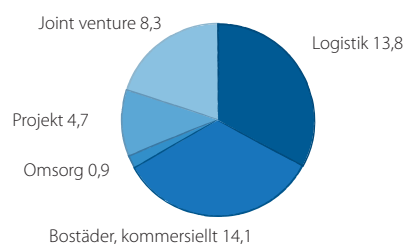
I nära samarbete med kunder har de ombyggnadsprojekt vi genomfört under 2011 i hög grad inneburit lösningar för minskad miljöpåverkan. Exempel på projekt finns bland annat inom affärsområde Omsorg där en äldre byggnad totalrenoverades och en ny uppfördes. Båda dessa projekt präglades i stor utsträckning av att skapa energisnåla lösningar och att trygga energiförsörjningen genom lokal bergvärme.

Under 2011 har vi även genomfört omfattande utbildningsinsatser för våra medarbetare för att säkerställa att vi har intern kompetens att miljöklassa byggnader

**Totalt inköpt energi per produkt av Brinovakoncernen samt i joint venture 2011, GWh**



**Totalt inköpt energi av Brinovakoncernen samt i joint venture 2011, GWh**



### Logistikresan

Våren 2011 arrangerade Brinova för första gången seminariet Logistikresan. Till seminariet kom stora delar av logistik-Sverige, och ett av de centrala samtalsämnena var miljö – hur olika aktörer kan samarbeta för att minska transporternas miljöbelastning. Logistikresan arrangeras för andra gången den 21 mars 2012.

enligt de mest förekommande klassningarna LEED, BREEAM, Green Building och Miljöklassad byggnad. Brinova har också blivit medlem i nätverket Sweden Green Building Council. Vi har ännu inte certifierat någon byggnad, men vi ser fram emot att certifiera byggnader tillsammans med kunder som efterfrågar detta.

#### Samarbete med leverantörer

Brinovas organisationsstruktur innebär att samarbetspartners och leverantörer är viktiga delar i vår löpande verksamhet. Vi ställer därför krav på våra leverantörer att även de ska ha ett välfungerande miljöarbete. I första hand efterfrågar vi miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001, men lokala leverantörer är ofta mindre företag med små resurser att utveckla och certifiera omfattande ledningssystem. För att kunna använda oss av mindre leverantörer, samtidigt som vi tar ansvar för miljöpåverkan, har vi utvecklat ett enklare system för våra leverantörer att integrera miljöhänsyn i sin verksamhet. Detta system ger mindre leverantörer möjlighet att arbeta på liknande sätt som krävs enligt ISO 14001, med riktlinjer, mål och utbildning – men till en väsentligt lägre kostnad. På så sätt gynnar vi lokala leverantörer ekonomiskt samtidigt som vi ökar deras miljökompetens.

#### En aktiv ägare

Brinovas miljöarbete är till stor del inriktat på våra direktägda fastigheter. Vid sidan av dessa fastigheter har vi väsentliga aktieinnehav i flera andra fastighetsbolag. Under 2011 genomförde vi en översiktlig analys av hållbarhetsarbetet i dessa bolag, och vi kan konstatera att nivån överlag är hög på hur våra innehav hanterar dessa frågor. I takt med att hållbarhetsfrågor blir allt mer integrerade i vår kärnverksamhet kommer samarbetet även inom dessa frågor att utvecklas framöver.

#### Organisation & medarbetare

Brinova är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor bransch erfarenhet och strategisk kompetens.

Det gör det möjligt för oss att snabbt fånga och förstå våra kunders behov och omsätta dessa till verklighet.

Brinovas kultur är informell och öppen. Vår decentraliserade organisation präglas av god affäretik och affärsmannaskap, och våra fyra kärnvärden genomsyrar vårt agerande i de relationer vi har med omvärlden:

- med öppenhet, dialog och rak kommunikation blir vi effektiva, snabba och pålitliga
- med enkelhet gör vi arbetet okomplicerat och slipper byråkratiskt krångel
- med närhet skapar vi goda relationer och får kunskap om både problem och möjligheter
- med genuint engagemang når vi längre och hittar bättre lösningar.

#### Kompetensutveckling

Utbildning och kompetensutveckling är en förutsättning för att Brinovas organisation ska fungera och fortsätta att utvecklas. Våra medarbetare har därför mycket stora möjligheter att välja de utbildningar, kurser och seminarium de vill delta i för Brinovas räkning.

Specifika utbildningsplaner tas fram i samband med de medarbetarsamtal som årligen genomförs. Centrala och prioriterade utbildningsområden är säkerhet, juridik, ekonomi, förvaltningsfrågor, miljö och börsetik. Brinovas inställning till utbildning har visat sig uppskattad och vi ser att den hjälper oss att vara en attraktiv arbetsgivare. Samtidigt innebär det att våra kunder kan känna sig trygga med att de har en samarbetspartner med uppdaterade och kompetenta medarbetare som hela tiden utvecklas.

#### Engagerade medarbetare

Brinova genomförde under 2011 en medarbetarundersökning som visade ett högt betyg på Brinova som arbetsgivare, hela 4,6 på en sexgradig skala. Undersökningen visade även att ett aktivt hållbarhetsarbete gör Brinova till ett mer attraktivt företag att arbeta på och att de flesta medarbetare

#### Brinovas miljöpolicy:

Brinovas miljöpolicy säger att vi alltid ska:

1. Sträva efter att överträffa miljölagstiftningen.
2. Sträva efter att minimera användandet av energi, vatten och material. Dessutom att minimera avfall.
3. Sträva efter att minimera användandet av produkter som kan vara skadliga för hälsa och miljö.
4. Arbeta för att tillsammans med hyresgästerna minska miljöpåverkan.

gärna engagerar sig personligt för att göra företaget mer hållbart. I undersökningen framkom även konstruktiva förbättringsförslag som kan göra Brinova till en ännu bättre arbetsplats.

Koncernen hade vid årsskiftet 25 anställda (26), 11 kvinnor (12) och 14 män (14). Under 2011 nyanställdes 3 (4) personer medan 4 personer (10) lämnade företaget. Medelåldern bland de anställda är 45 år (46). Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 44 procent (41). Bland de anställda är 2 kvinnor (5) och 9 män (9) akademiker. Styrelsen utgörs av 4 män (5) och 1 kvinna (1).

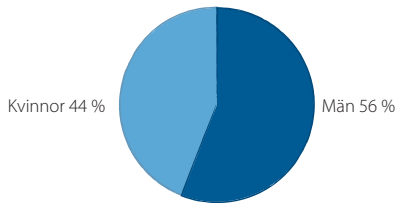
#### Jämlikhet och mångfald

Brinova har totalt sett en jämn fördelning mellan kvinnor och män. Vi anser att kompetens och personliga egenskaper är avgörande för en position i bolaget vilket innebär att vi varken positivt eller negativt särbehandlar personer baserat på kön, ålder, etnicitet eller andra aspekter som inte är relaterade till hur väl personen kan utföra sitt arbete. Vi ser dock erfarenhet som mycket viktigt, vilket resulterat i att medelåldern på Brinova är förhållandevis hög.

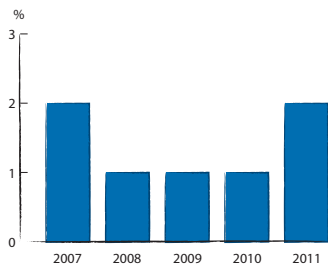
Vi arbetar aktivt med att stödja våra medarbetare i att hitta en bra balans mellan arbete och fritid. Det innebär att vi försöker skapa förutsättningar att prestera sitt bästa på arbetsplatsen samtidigt som det finns utrymme att lämna och hämta barn på dagis och skola.



**Könsfördelning per 2011-12-31**

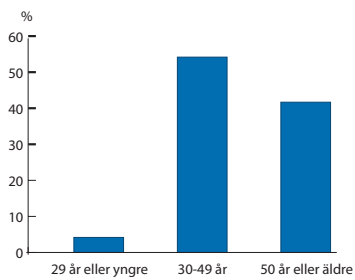


**Sjukfrånvaro i koncernen <sup>1)</sup>**



1) Som andel av ordinarie arbetstid

**Åldersfördelning medarbetare 2011-12-31**



**Logistiktrender**

Hösten 2011 startade Brinova webbköret Logistiktrender. Där diskuterar vi tillsammans med logistikexperter aktuella trender och den framtida utvecklingen av logistik i Sverige och övriga världen. Vi hoppas att Logistiktrender ska utbilda och inspirera kunder och samhällsaktörer att se nya möjligheter inom logistik. Besök oss gärna på [www.logistiktrender.se](http://www.logistiktrender.se)!



# Riskhantering

## Fastighetsintäkter och kostnader

Brinovas resultat påverkas av intäkterna. Dessa påverkas i sin tur av vilken hyra som Brinova kan debitera sina hyresgäster, av fastigheternas uthyrningsgrad, samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, påverkas Brinovas resultat negativt. Resultatet påverkas också av fastighetsrelaterade kostnader som varierar över tiden.

## Risker & möjligheter

### Uppsaidga kontrakt

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunktur-utvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan medföra ökande allmän vakansgrad med risk för att hyresnivåer utvecklas svagt eller sjunker.

### Kundberoende

När en hyresgäst flyttat ut finns alltid risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Logistikmarknaden har också få och stora aktörer.

### Vakanser

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av fastighetsintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

### Kundförluster

Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden. Privata hyresgäster kan också hamna på obestånd. Risken är dock störst i kommersiella fastigheter.

### Ökade drifts- och underhållskostnader

Om Brinovas kostnader för drift och underhåll ökar mer än vad Brinova kompenseras för genom avtalade hyror, kan resultatet påverkas. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt. För att motverka dessa effekter arbetar Brinova löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet.

### Ökade tomträtsavgälder

Tomträtsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträtsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Brinovas resultat negativt.

## Hantering

Brinovas hyreskontraktportfölj är relativt långfristig. 74 procent av Brinovas kontrakterade årshyra finns inom logistik- och omsorgsfastigheter. Vid nytecknande har hyreskontrakt inom dessa fastighetstyper generellt en längre löptid än fem år. Hyreskontrakt i bostadsfastigheter har normalt tre månaders uppsägningstid men ersätts vanligen omedelbart med en ny hyresgäst. Kommersiella hyresavtal överstiger normalt nio månader.

Genom ett nära samarbete med kunderna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt. Inom logistik- och omsorgsfastigheter tillämpas normalt hyreskontrakt med längre löptider.

Största delen av Brinovas fastigheter är lokaliserade till så kallade tillväxtområden, primärt i storstadsregioner samt vid viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs med de stora Europavägarna. Det gör det lätt att finna nya hyresgäster. Brinova har också en avvägd mix av olika fastighetstyper som påverkas av externa faktorer på olika sätt och i olika grad samt en fastighetsportfölj med en stor andel långa hyreskontrakt. Det gör Brinova mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.

Risken minskas genom god kundkännedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Brinovas kundförluster har under de senaste fem åren varit marginella.

Hyreskontrakt för logistik- och kommersiella fastigheter binds till konsumentprisindex (KPI) och blir därmed inflationsjusterade. Indexklausulerna innebär att hyrorna ökar med 75 till 100 procent av inflationen. Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Brinova tecknat försäkringslösningar.

Ökningen kompenseras i vissa fall genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt med hyresgäster.

## Exponering

## Löptider för hyreskontrakt per 2011-12-31

Verksamhet	Förfallår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik	2012-2014	57	130	41
	2015-2017	6	33	11
	2018-	16	51	16
Kommersiellt	2012-2014	130	43	14
	2015-2017	20	9	3
	2018-	8	14	4
Omsorg	2012-2014	2	4	1
	2015-2017	3	3	1
	2018-	2	11	4
Projekt	2012-2014	18	12	3
	2015-2017	1	3	1
	2018-	3	2	1
<b>Bostäder och övrigt</b>		680	29	
<b>Totalt</b>		<b>946</b>	<b>344</b>	<b>100</b>

## Kontrakterade fastighetsintäkter efter kontraktstorlek per 2011-12-31

Kontrakterad årshyra per kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, %
<b>Lokalhyresavtal</b>		
>3,0	28	65
2,0 – 3,0	5	3
1,0 – 2,0	27	12
0,5 – 1,0	27	5
0,25 – 0,5	36	4
< 0,25	143	3
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>266</b>	<b>92</b>
Bostadshyresavtal	444	8
P-platser och övrigt	236	0
<b>Totalt</b>	<b>946</b>	<b>100</b>

## Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per affärsområde per 2011-12-31

	Uthyrbar yta, tkvm	Ytmässig uthyrningsgrad, %
Logistik	432,6	88,8
Bostäder/Kommersiellt	124,2	87,0
Omsorg	11,8	100,0
Projekt	60,0	45,7
<b>Totalt</b>	<b>628,6</b>	<b>84,6</b>

## Kundförluster

Mkr	2011	2010	2009	2008	2007	2006
	1,5	1,4	0,1	1,2	0,1	1,2

*Kontrakt med längre löptid än 3 år har normalt en indexklausul. Kunderna betalar normalt själv driftsomkostnaderna. Resultat-effekten av ökade fastighetskostnader framgår av känslighetsanalysen på sidan 27.*

*21 procent av koncernens totala yta ägs som tomträtt.*

# Riskhantering

## Risker & möjligheter

### Värdeförändringar

En naturlig del av Brinovas verksamhet är bolags- eller fastighetsförvärv. Det är förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, skatter, avkastningskrav, finansiering samt tekniska problem betydande risker. Fastigheternas avtals- och kundstruktur påverkar marknadsvärdet, liksom det allmänna ränteläget och den allmänna konjunkturutvecklingen.

### Värdeförändringar i fastigheter

Förändringar i fastigheters marknadsvärde påverkar Brinova såväl genom att värdet påverkas i de direktägda fastigheterna som genom en värdeförändring i det indirekta innehavet via aktier i andra bolag.

### Värdeförändringar i innehavet av aktier i andra bolag

Brinova har sitt aktieinnehav helt placerat i fastighetssektorn. Det innebär att Brinovas aktieportfölj har en något högre risk än en aktieportfölj som är spridd över flera olika branscher.

### Finansiering

Om långivarna inte förnyar lånen och om Brinova inte lyckas få krediter på annat håll kan Brinova komma att bli tvingat att avyttra verksamheter, vilket kan komma att påverka resultatet. De krediter som Brinova har bygger på externa kapitalkrav, det vill säga nyckeltal som är villkor för krediterna. Brinova ligger i allt väsentligt inom ramen för dessa kapitalkrav, som huvudsakligen är räntetäckningsgrad för fastighetskrediter och maximal belåningsgrad för aktiekrediter.

### Refinansiering

De fastigheter och aktier som Brinova äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av banklån. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.

### Räntor

Brinovas enskilt största kostnadspost är räntor vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Brinovas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.

### Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Brinova arbetar aktivt med att minska denna påverkan från verksamheten. Prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter.

### Förvärvade miljöskador

Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. 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.

### Känslighetsanalys

I tabellen till höger framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel. Brinovas aktieinnehav är långsiktigt och påverkar koncernens totalresultat.

## Hantering

Normalt betalda förvärvspriser, antalet objekt och inte minst en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Brinovas möjligheter att generera reavinsten vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag, beror på hur väl Brinova lyckas förädla och utveckla fastigheterna. Resultaten av detta har historiskt sett varit mycket goda. Brinova värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Cirka 66 procent av beståndet har externvärderats under 2011. De externa värderingarna såväl som gjorda affärer bekräftar Brinovas interna värderingar.

Inom ramen för fastighetssektorn, som är Brinovas primära kompetensområde, är innehavet väl spritt på olika geografiska regioner och fastighetstyper. Det ger Brinova en bättre risk-spridning än många andra fastighetsbolag.

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas. Upplåningen sker företrädesvis i svenska kronor med en lånebindningstid på mellan ett och tio år, beroende på hyreskontraktens längd, typ av fastighet samt med hänsyn till aktuell affärsplan för respektive fastighet. Befintliga låneramar uppgår per den 31 december till 4239,5 Mkr (4 067,1) och Brinova hade per bokslutsdagen outnyttjade kreditlöften på 782,1 Mkr (591,8).

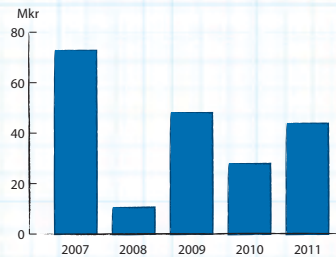
Brinovas fastigheter och aktier har finansierats till en marknadsmässig ränta säkrade via derivat. Trots oron på finansmarknaderna kommer Brinova att fortsatt kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring.

Brinova genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning.

I det längre perspektivet är det de goda resultaten, utdelningskapaciteten och de underliggande fastighetsvärdena som är avgörande för Brinova, vilket sannolikt också kommer att påverka kursutvecklingen positivt i framtiden.

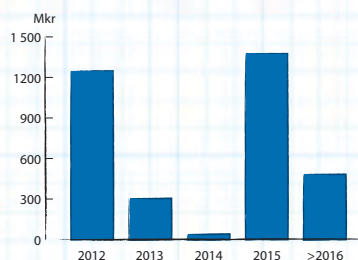
## Exponering

## Realiserad värdetillväxt

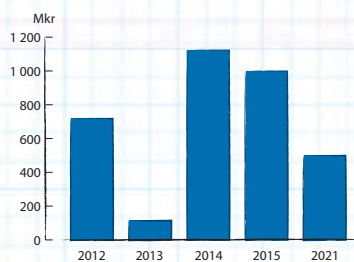


Värdeförändring per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde bokförs mot övrigt totalresultat, och ger ingen resultatpåverkan om värdeförändringen ej är långvarig eller betydande. I dessa fall redovisas den totala nedgången via årets resultat. Styrelsen har också satt ett högt soliditetsmål för att ha marginal för marknadsvärdets fluktuationer.

## Lånefallostruktur



## Räntefalloår



Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt utslutas att det finns miljöföreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Brinova.

## Känslighetsanalys

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterad årshyra	+ / -1,0	+/- 3,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+ / -1,0-enheter	+/- 4,0
Räntenivå för skulder till kreditinstitut	+1,0-enheter	- 23,4
Räntenivå för skulder till kreditinstitut	-1,0-enheter	+33,4
Fastighetskostnader <sup>1)</sup>	+ / -1,0	+/-1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+ / -1,0	+/- 37,5
Värdeförändring aktieinnehav	+ / -1,0	+/- 24,7

1) Fastighetskostnader avseende kvarvarande fastigheter på bokslutsdagen.

# En god bolagsstyrning skapar förtroende i turbulenta tider

2011 var i många avseenden ett osäkerhetens år. Den europeiska finanskrisen satte sina spår i det finansiella systemet vilket också förväntades påskynda en konjunkturnedgång. Nu blev det dessbättre, åtminstone i Sverige, inte så illa som många befarade. Men turbulenta tider ställer ökade krav på styrning och ansvar. Vilket i sin tur ökar kraven på en styrelse som kan fatta välgrundade men snabba beslut eftersom varje beslut har en negativ eller positiv påverkan. Vid sidan av det långsiktiga perspektivet som är styrelsens kännemärke har det därför under 2011 varit extra viktigt att också noga beakta det kortsiktiga skeendet. En väl fungerande styrelse som kan hantera detta skapar det förtroende som är så viktigt för vår framgång.



**Bo Forsén,**  
styrelseordförande.

Alla affärsbeslut i Brinova ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ger vi våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Den information som vi tillhandahåller ska vara korrekt, tillförlitlig och aktuell.

## Förhållandet till omvärlden

Brinova är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap lista. Bolagsstyrningen av Brinova utgår ifrån lag, noteringsavtal, riktlinjer och god praxis. Denna rapport om bolagsstyrning har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt 6 kap. 6-9§§ Årsredovisningslagen och 9 kap. 31§ Aktiebolagslagen och avser räkenskapsåret 2011. Revisorn har uttalat sig om att bolagsstyrningsrapport upprättats och om upplysningar enligt 6 kap 6 § andra stycket 2-6 Årsredovisningslagen (till exempel de viktigaste inslagen i våra system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen), är förenliga med årsredovisningens övriga delar. Under verksamhetsåret har Bolaget inte begått några överträdelser av regelverket för emittenter NASDAQ OMX Stockholm.

Brinovas bolagsordning och annan ytterligare information om bolagsstyrning i Brinova finns på webbplatsen [www.brinova.se](http://www.brinova.se).

## Tillämpning av Svensk kod för bolagsstyrning

Kodens principer syftar till att skapa goda förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, samt att värna om aktieägarnas likabehandling. Principerna är en naturlig del av vår verksamhet och vårt förhållningssätt till omvärlden. Brinova tillämpar därför Koden, dock med avvikelser att det inte finns någon internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en internrevisionsfunktion och har under verksamhetsåret bedömt att den befintliga kontrollmiljön räcker för att uppnå motsvarande syfte.

## Verksamhetsföremål och bolagsordning

Verksamhetsföremålet är enligt bolagsordningen att direkt och indirekt förvärva, förvalta, förädla, äga och driva handel med fast egendom, utföra administrativa tjänster, låta utfärda finansiella instrument med fast egendom som underliggande tillgång, samt bedriva annan med nämnda verksamhetsområden förenlig verksamhet. Bolagsordningen finns i sin helhet på [www.brinova.se](http://www.brinova.se).

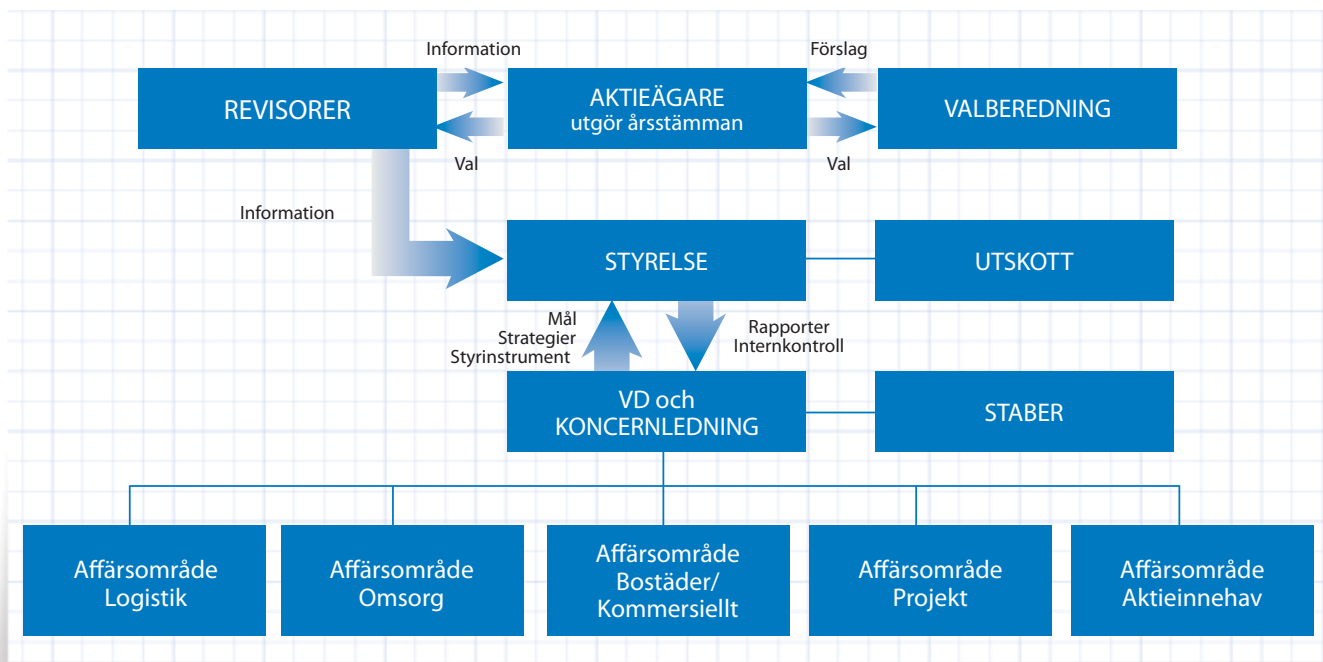
## AKTIEÄGARE

Aktiekapitalet i Brinova uppgick per 31 december 2011 till 260 990 820 kronor, fördelat på 26 099 082 aktier. Enligt Euroclears aktieägarregister hade Brinova 5 747 aktieägare per 30 december 2011. De tolv

största aktieägarna per detta datum anges på sidan 34. Av tabellen framgår även vilka aktieägare som har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i Bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget. Bolagets bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för Bolaget, aktieägaravtal. Bolagsordningen innehåller dock särskilda bestämmelser vid beslut om kontant nyemission, kvittningsemision eller omvandling av aktieslag.

## Årsstämman

Brinovas högsta beslutande organ är årsstämman, vilken hålls inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Kallelse till årsstämma, och extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning ska behandlas, sker tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Årsstämman utser bland annat styrelse och extern revisor, fastställer årsredovisningen samt beslutar om ansvarsfrihet och vinstdisposition. Styrelsen utses efter förslag från valberedningen eller annan aktieägare. Årsstämma hålls årligen i Helsingborg. En aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan skicka en skriftlig begäran till Brinova Fastigheter AB (publ), att. "Styrelsens ordförande", Box



852, 251 08 Helsingborg. Begäran måste vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före stämman, eller i vart fall i så god tid att ärendet, om så krävs, kan upptas i kallelsen till stämman. Protokoll från års- och bolagsstämmor hålls tillgängliga på Bolagets hemsida.

#### Årsstämma 2011-04-20

Vid årsstämman fastställdes resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag om en utdelning om 4,00 kr per aktie. Även följande beslut fattades:

- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.
- Stämman valde sex ordinarie styrelseledamöter. Bo Forsén omvaldes till styrelsens ordförande.
- Stämman beslutade att valberedningen skall bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av oktober månad, jämte styrelsens ordförande.
- Stämman fastställde en ersättningspolicy för ledande befattningshavare, som bland annat innebär att rörlig ersättning får uppgå till högst tjugofem procent av årlig lön och ska fastställas för respektive verksamhetsår.
- Stämman lämnade styrelsen bemyndigande att intill nästa årsstämma, vid ett

eller flera tillfällen, kunna besluta om förvärv av egna aktier om högst 1/10 av samtliga A-aktierna och högst 1/10 av samtliga B-aktierna.

- Stämman lämnade styrelsen bemyndigande att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om överlåtelse egna aktier om högst 1/10 av samtliga A-aktierna och högst 1/10 av samtliga B-aktierna.
- Stämman lämnade även styrelsen bemyndigande att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av högst 1/10 B-aktier av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal.

Övriga beslut och närmare villkor för nämnda bemyndiganden finns i stämmaprotokollet som är tillgängligt på Brinovas hemsida under sektionen "Årsstämmor".

#### VALBEREDNINGEN

Valberedningen är aktieägarnas organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett bra underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Valberedningen ska ta fram förslag avseende ny styrelse, i förekommande fall även revisor, och ge förslag till arvodering. Valberedningen bedömer bland annat, mot bakgrund av Koncernens behov, vilken kompetens och vilka egenskaper som styrelsens ledamöter bör ha. Avsikten är att skapa en ändamålsenlig styrelsesammansättning, samt att leda-

möternas sammanlagda kompetens och erfarenheter ska ge en bred bas som passar väl sett utifrån det skede och den marknadssituation som Brinova befinner sig i. Beredningen håller sig även uppdaterad om den allmänna utvecklingen i arvodesfrågor i svenska börsbolag. Beredningen presenterar sina förslag i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan skicka förslaget till Brinova Fastigheter AB (publ), att. "Valberedningen", Box 852, 251 08 Helsingborg alternativt via e-post till valberedningen@brinova.se. För arbete i valberedningen har ingen särskild ersättning utgått från Bolaget till ledamöterna i valberedningen.

Vid årsstämman den 20 april 2011 beslutades att valberedningen ska bestå av fem ledamöter som representerar de fyra största aktieägarna per ingången av oktober månad, jämte styrelsens ordförande. Årsstämman antog även en instruktion för beredningen som innebär att ny ägarrepresentant ska utses vid ägarförändringar. Valberedningen inför årsstämman 2012 består av Erik Paulsson (Backahill AB) Sara Karlsson, Mats Paulsson (Peab AB), Svante Paulsson och styrelsens ordförande Bo Forsén. Valberedningen representerade den 31 december 2011 cirka 67 procent av aktieägarnas röster.

Det är valberedningens uppfattning att styrelsen uppfyllt kraven som ställs för att styrelsen effektivt och självständigt ska kunna förvalta Bolagets angelägenheter.

## Styrelse



Namn	Bo Forsén.	Boel Flodgren.	Göran Hellström.	Bo Nilsson.	Erik Paulsson.
Befattning	Företagsledare.	Seniorprofessor i handelsrätt, Lunds Universitet.	CEO och Senior partner i Navet AB.	Kommunikationschef i Fabege AB (publ) sedan juli 2011.	Entreprenör.
Utbildning	Ekonomiexamen, Lunds Universitet.	Jur. dr.	Företagsekonom.	Gymnasial.	Folkskola. Företagsledare sedan 1959.
Invald år	2006	2004	2003	2006	2008
Född	1948	1942	1958	1962	1942
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Victoria Park AB, Scandinavian Resort i Båstad AB och Norén Fastigheter AB. Styrelseledamot i Cale Access AB, Roxtec AB och Diös Fastigheter AB.	Styrelseledamot i Industrivärden AB.	Styrelseordförande i Handelsbanken, Stortorget Helsingborg, Mildef AB, Marianne's Farm AB, AB Cernelle, Industrifakta AB och Röggle BK. Styrelseledamot i Arenabolaget i Ängelholm AB och Navet AB.	Styrelseledamot i Cetab.	Styrelseordförande i Backahill AB, Fabege AB, SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB samt styrelseledamot i Nolato AB.
Beroende*	Oberoende.	Oberoende.	Oberoende.	Oberoende.	Beroende till större ägare. Oberoende till bolaget.
Egna och närstående aktieinnehav	5 008 B-aktier.	800 B-aktier.	7 000 B-aktier.	21 000 B-aktier.	18 615 A-aktier. 11 141 914 B-aktier.
Närvaro styrelsemöten	Ordförande 8 av 8.	Ledamot 8 av 8.	Ledamot 7 av 8.	Ledamot 8 av 8.	Ledamot 7 av 8.

\* Till såväl bolaget som större ägare enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

**Revisorer**

Willard Möller, revisor. Helsingborg, född 1943. Auktoriserad revisor, Mazars SET Revisionsbyrå AB. Revisor i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006.

Pär Lövgren, revisorsuppleant. Helsingborg, född 1955. Auktoriserad revisor, Mazars SET Revisionsbyrå AB. Revisorssuppleant i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006.

Kompetensen är hög och en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och de större ägarna.

Inför årsstämman den 25 april 2012 lämnar valberedningen förslag om ordförande vid stämman, antalet styrelseledamöter, styrelseordförande, övriga stämموvalda ledamöter samt instruktioner för nästa års valberedning. Valberedningen kommer även att lämna förslag till arvodering för arbete i styrelsen och dess utskott.

**STYRELSEN****Styrelsens sammansättning och arbete**

Styrelsen ansvarar för Bolagets förvaltning av dess angelägenheter och organisation. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen utöver lagstadgat antal arbetstagarrepresentanter bestå av lägst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av

styrelseledamöter samt ändring av bolagsordning. Styrelsen i Brinova består, utöver lagstadgat antal styrelserepresentanter, av sex ledamöter utan suppleanter. Årsstämman 2011 utsåg Bo Forsén (ordförande), Göran Hellström, Boel Flodgren, Anders Silverbåge, Bo Nilsson och Erik Paulsson till styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter äger aktier i Brinova. I samband med att Anders Silverbåge avslutade sin anställning hos Brinova den 31 oktober 2011 avgick han på egen begäran ur styrelsen. Totalt uppgick styrelseledamöternas innehav per 31 december 2011 till 18 615 A-aktier och 11 175 722 B-aktier, motsvarande 30,0 procent av röstetalet och 42,9 procent av kapitalet. Ovan finns en redovisning av styrelsen, uppgifter om deras förtroendeuppdrag samt relevant aktieinnehav. Information om ersättning till styrelseledamöterna som beslutades av bolagsstämman 2011 finns i årsredovisningen sidan 49 not 8. Mer information om

styrelsen finns på Brinovas webbplats.

Styrelsen i Brinova har fastställt en arbetsordning för sitt arbete i enlighet med Aktiebolagslagen. Enligt den ska styrelsen utöver det konstituerande styrelsesammanträdet sammanträda minst fyra gånger per år. Arbetsordningen behandlar även ansvars- och arbetsfördelning, former för beslut, kallelseförfarande, styrelseledamöternas och revisorns närvaro, sekretess, samt upprättande och justering av protokoll. I arbetsordningen anges också vilka obligatoriska ärenden som ska tas upp vid varje ordinarie möte. Minst en gång per år prövar styrelsen arbetsordningen, instruktioner för verkställande direktör och rapporteringsinstruktioner med avseende på aktualitet och relevans. Styrelsen utvärderar också verkställande direktörens arbete, varvid ledamöter som även ingår i bolagsledningen inte närvarar.

Utöver ordinarie styrelseärenden behandlar styrelsen dessutom vid varje



möte ett särskilt ärende för fördjupad diskussion och analys. Vid mötet i februari behandlas årsbokslutet och större investeringar följs upp. Föredragande i styrelsen är verkställande direktören biträdd av Ekonomi- och Finansdirektören samt i affärsområdesspecifika diskussioner av respektive affärsområdeschef. Styrelsens breda erfarenheter inom olika områden ger ofta en konstruktiv och öppen diskussion.

Under 2011 hade styrelsen 8 möten, vilka samtliga protokollfördes. 5 av mötena var ordinarie styrelsemöten, ett var konstituerande och resterande var extra styrelsemöten. Närvaron vid styrelsemötena har varit mycket god.

#### Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, samt bedömer fortlöpande Koncernens ekonomiska situation. Styrelsen svarar även för att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbetssätt, sin förmåga och sin kompetens inom olika

områden. Årets utvärdering utföll väl och valberedningen använder underlaget för sin bedömning och sina förslag inför årsstämman.

#### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och bevakar att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att styrelsemedlemmarna får nödvändig information för sitt arbete och för utvärdering av styrelsens arbete. Ordföranden företräder dessutom Bolaget i ägarfrågor.

### STYRELSENS UTSKOTT

#### Revisionsutskott

Brinova har ett revisionsutskott som består av styrelsens samtliga ledamöter. Utskottet utses vid styrelsens konstituerande möte och ska, enligt fastställd instruktion, bland annat verka för att god kontroll upprätthålls i Bolagets finansiella rapportering. Styrelsens bedömning, vilken delas av valberedningen, är att majoriteten av ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, samt uppfyller erforderliga kompetenskrav inom redovisning och revision. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering

och övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll avseende finansiell rapportering. Revisionsutskottet bereder också bland annat frågor om risker, styrdokument, nyckeltal och redovisningsregler. Revisionsutskottet har dessutom en löpande dialog med revisorn. Utskottet sammanträder minst en gång per år, företrädesvis i samband med det styrelsemöte då revisorn föredrar resultatet av revisionen.

#### Ersättningsutskott

Brinova har ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Bo Forsén, Göran Hellström och Erik Paulsson. Utskottet utsågs vid styrelsens konstituerande möte och har hanterat frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör, ledande befattningshavare och övriga anställda, samt även frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom Koncernen. Samtliga utskottets ledamöter är oberoende i förhållande till Bolagets verkställande ledning. Ersättningsutskottet arbetar enligt en instruktion som styrelsen fastställt. Utskottet har inte egen beslutanderätt, annat än inom den ersättningspolicy som faststälts av årsstämman den 20 april 2011.

## Företagsledning



Namn	Gustaf Hermelin.	Peter Andersson.	Mikael Halling.	Göran Jönsson.	Henry Fors.
Befattning	VD.	Ekonomi- och finansdirektör.	Vice VD. Affärsområdeschef Logistik.	Affärsområdeschef Bostäder/ Kommersiellt.	Affärsområdeschef Omsorg.
Utbildning	Ekonomistudier HHS.	Civilekonom.	Civilekonom och Byggnadsingenjör.	Byggnadsingenjör.	Civilekonom.
Född	1956	1966	1952	1961	1966
Tidigare erfarenhet	VD Klöver AB och Strömfastigheter i Norrköping.	Ekonomichef i Fastighets AB Skånehus.	VD i Birsta Fastigheter.	VD i Maintech Förvaltning Syd AB.	VD i Fastighets AB Fosema. Chef för affärsutveckling Publika fastigheter Kungsleden.
Egna och närstående aktieinnehav	115 956 B-aktier.	10 080 B-aktier.	14 053 B-aktier.	1 000 B-aktier.	0 aktier.
Anställd	2012	2003	2003	2004	2010

### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Den fastställda policyn för 2011 innebär bland annat att ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, eventuell rörlig ersättning om högst 25 procent av fast lön, samt övriga förmåner och pension. Ersättnings- och ersättningspolicyn utvärderas varje år och föreläggs årsstämman för beslut.

Ersättningsutskottets förslag för 2012 överensstämmer med beslutet för 2011 men med den ändringen att till verkställande direktören kan, utöver fast lön, utgå rörlig lön (bonus) om Brinovas resultat före skatt överskrider av styrelsen fastställt driftsbudget. Sådan bonus kan dock högst utgå med ett belopp motsvarande femtio procent av den fasta lönen under samma kalenderår.

### REVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT

Extern revisor utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Auktoriserade revisorn Willard Möller vid Mazars SET Revisionsbyrå AB omvaldes vid årsstämman 2010 för en period om tre år till revisor för Bolaget och auktoriserade revisorn Pär Lövgren, vid samma byrå, omvaldes samtidigt för samma period som revisors-suppleant. Den senare är även revisor i dotterbolag inom Koncernen. Ingen av de båda revisorerna har revisionsuppdrag i andra bolag som medför intressekonflikt i de uppdrag de har för Brinova. Willard Möller har till revisionsutskottet och styrelsen rapporterat sina observationer från revisionsarbetet. Inom ramen för nämnda arbete har årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning granskats.

### LEDNINGSGRUPPEN

Brinovas ledningsgrupp, samt deras aktieinnehav beskrivs på sidan 31 samt på Brinovas webbplats.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktören sköter den löpande förvaltningen och ansvarar för bokföring och medelsförvaltning enligt Aktiebolagslagen. Han ansvarar även för att av styrelsen fattade beslut verkställs. Det åligger verkställande direktören att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Verkställande

direktören och övriga ledningsgruppen fattar tillsammans beslut i strategiska frågor. Specifika ansvarsområden har delegerats till medlemmar i ledningsgruppen, vilken består av fem personer.

### RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Ansvar för intern kontroll regleras i Aktiebolagslagen och i Koden. Målet med den interna finansiella kontrollen inom Bolaget är att skapa en effektiv beslutsprocess i vilken kraven, målen och ramarna är tydligt definierade. Ytterst syftar kontrollen till att skydda Bolagets tillgångar och därigenom aktieägarnas investering. Rutiner och system finns för att upprätthålla den interna kontrollen. Brinova har till exempel ekonomihandbok, finanspolicy och informations-, insider- samt kommunikationspolicies, som bland annat beskriver redovisningsprinciper, rapportering, ansvarsområden, attestordningar, regler för handel med aktier och hantering av information till marknaden. Kontrollsystemen är likvärdiga i hela Koncernen.

### Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör grunden för intern kontroll och innefattar den kultur som styrelse och bolagsledning kommunicerar och verkar utifrån. Brinovas kontrollmiljö består bland annat av organisationsstruktur, instruktioner, policies, riktlinjer, rapportering och definierade ansvarsområden. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att säkerställa att fastlagda principer för den finansiella rapporteringen och interna kontrollen efterlevs samt att ändamålsenliga relationer med Bolagets revisor upprätthålls. Styrelsen har även upprättat en instruktion för verkställande direktören och instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen i Brinova. Koncernens finansdirektör rapporterar resultatet av sitt arbete med intern kontroll till revisionsutskottet. Resultatet av revisionsutskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen.

### Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Intern kontroll avseende den finansiella

rapporteringen är en del av den totala interna kontrollen inom Brinova vars process tar sin utgångspunkt i affärsmodellen. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

### Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Brinovas riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen syftar till att identifiera och utvärdera de väsentligaste riskerna som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i Koncernens bolag, affärsområden och processer. Identifikationen av de väsentligaste riskerna avseende den finansiella rapporteringen hanteras genom kontrollstrukturer som i allt väsentligt bygger på avvikelserapportering från fastställda mål eller normer för till exempel värdering av tillgångar. Sådan rapportering kan till exempel ske från ledningen till styrelsen. Riskbedömningen uppdateras regelbundet och de huvudsakliga riskerna förknippade med verksamheten finns beskrivna på sidorna 24-27.

### Information och kommunikation

En korrekt informationsgivning såväl internt som externt medför att alla delar i verksamheten på ett effektivt sätt ska utbyta och rapportera relevant väsentlig information om verksamheten. För att åstadkomma detta har Brinova utfärdat policies och riktlinjer avseende hantering av information i den finansiella processen, vilka har kommunicerats från ledningsgruppen till medarbetarna. För kommunikation med externa parter finns dessutom en policy som anger riktlinjer för hur sådan kommunikation bör ske. Det yttersta syftet med nämnda policies är att säkerställa att informationskyldighet efterlevs och att investerare får rätt information i tid.

### Aktiviteter och uppföljning

Styrelsen utvärderar årligen och följer löpande upp processerna kring intern kontroll och riskhantering i samband med finansiell rapportering. Under året har fokus främst varit att säkerställa värderingen av väsentliga tillgångar.

# Brinova-aktien

## Kurs och omsättning

Brinovas B-aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap lista. Stängningskursen per den 30 december 2011 för Brinovas B-aktie uppgick till 99,50 kronor (116,00). Det innebär en nedgång under 2011 med drygt 14 procent. NASDAQ OMXSPI-index föll under motsvarande period med knappt 17 procent. Högsta betalkurs under året var 129,00 kronor som noterades den 8 mars 2011 samt den 24 mars 2011. Den lägsta betalkursen var 83,25 kronor, vilken noterades den 9 augusti 2011. Under året omsattes 622 929 Brinova-aktier (1 267 363) på Stockholmsbörsen. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 2 442 aktier (5 010).

## Innehav i andra fastighetsbolag

En betydande del av Brinovas tillgångar är placerade i börsnoterade fastighetsbolag vars värde marknaden kan följa dagligen. Det innebär att Brinovas aktiekurs till viss del är direkt korrelerad med de noterade innehavens börsutveckling. Teoretiskt kan påverkan per Brinova-aktie beräknas som kursförändringen i bolagen multiplicerat med innehavet i antal aktier, dividerat med antalet utestående aktier i Brinova.

## Aktiekapital och rösträtt

Aktiekapitalet uppgick 2011-12-31 till 260 990 820 kronor fördelat på 1 307 426 A-aktier och 24 791 656 B-aktier, med ett

kvotvärde om 10,00 kronor. Aktier av serie A har tio röster och aktier av serie B har en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad röst för fulla antalet röster av ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

## Innehav av egna aktier

Brinova har inget innehav av egna aktier. Vid årsstämman den 20 april 2011 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier om högst 1/10 av samtliga A-aktier och högst 1/10 av samtliga B-aktier i bolaget. Årsstämman lämnade även ett bemyndigande till styrelsen att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av B-aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse sammanlagt 1/10 av vid

styrelsen första emissionsbeslut totalt utestående antal B-aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

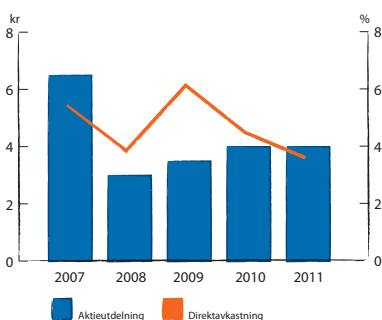
## Utdelningspolitik

Utdelningen ska stå i rimlig proportion till såväl långsiktig vinstutveckling som till bolagets resultat, finansiella ställning och framtida utvecklingsmöjligheter. Aktieutdelningen ska, enligt de finansiella målen, långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar. Utdelningen är dock maximerad till den utdelning Brinova erhåller från de noterade innehaven under samma år. För 2011 föreslår styrelsen en utdelning på 4,00 kronor (4,00). Den totala utdelade summan kommer då att uppgå till i princip samma belopp som Brinova förväntas få ifrån de noterade innehaven. Beloppet kommer då att utgöra 48 procent (36) av det utdelningsbara resultatet för 2011.

## Beräknat utdelningsgrundande resultat

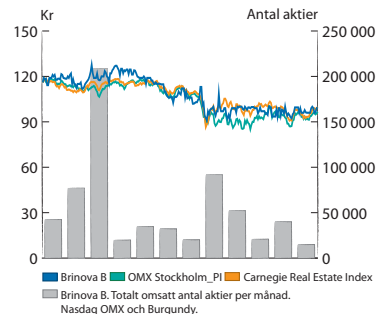
Koncernen, Mkr	Jan-dec 2011
Årets resultat	229,8
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-15,4
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	0,6
Skattekonsekvens Brinova	3,9
<b>Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål</b>	<b>218,9</b>

## Aktieutdelning och direktavkastning <sup>1)</sup>

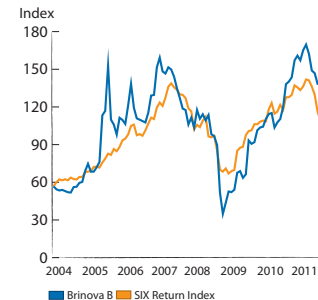


1) Beräknat som utdelning/under året genomsnittlig slutkurs.

## Kursutveckling 2011-01-01 – 2011-12-31



## Brinova B totalavkastning 30 december 2003 – 30 december 2011



## Aktieägarkontakter

Gustaf Hermelin, VD.  
Tel. 042-449 22 22. Mobil 0730-70 22 22.  
gustaf.hermelin@brinova.se

Peter Andersson, Ekonomi- och finansdirektör.  
Tel. 042-449 22 44. Mobil 0730-70 22 44.  
peter.andersson@brinova.se

Jonas Hallström, IR/Marknadskoordinator.  
Tel. 042-449 22 43. Mobil 0730-70 22 43.  
jonas.hallstrom@brinova.se

## Antal aktier och ägarförteckning per 2011-12-31

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj och bolag (Backahill)	18 615	11 141 914	11 160 529	42,76	29,92
Sara Karlsson med bolag (Silverbandet)	481 397	531 967	1 013 364	3,88	14,12
Svante Paulsson med familj och bolag (Laröd Invest)	472 316	250 753	723 069	2,77	13,14
Peab AB	0	4 931 773	4 931 773	18,90	13,02
Mats Paulsson med bolag (Mats Paulsson Invest AB)	328 432	567 694	896 126	3,43	10,17
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	0	815 830	815 830	3,13	2,15
Ernström Finans AB	0	470 034	470 034	1,80	1,24
BK Julius Baer & CO Sweden Main AC	0	382 900	382 900	1,47	1,01
Karl-Axel Granlund med bolag	6 666	213 333	219 999	0,84	0,74
SIX SIS AG, W8IMY	0	226 449	226 449	0,87	0,60
Swedbank Robur Fonder	0	224 466	224 486	0,86	0,59
Skandinaviska Enskilda Banken S.A. NQI	0	220 917	220 917	0,85	0,58
<b>De 12 största ägarna avseende röster</b>	<b>1 307 426</b>	<b>19 978 030</b>	<b>21 285 456</b>	<b>81,56</b>	<b>87,28</b>
Övriga	0	4 813 626	4 813 626	18,44	12,72
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>1 307 426</b>	<b>24 791 656</b>	<b>26 099 082</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Brinova Fastigheter AB	0	0	0		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>1 307 426</b>	<b>24 791 656</b>	<b>26 099 082</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Fördelning av aktieinnehav per 2011-12-31

	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav,%	Röster,%	Marknadsvärde B-aktier, Tkr
1 – 500	4771	0	645 997	2,48	1,71	64 277
501 – 1 000	481	0	371 678	1,42	0,98	36 982
1 001 – 5 000	383	0	816 375	3,13	2,16	81 229
5 001 – 10 000	47	0	333 148	1,28	0,88	33 148
10 001 – 15 000	7	0	87 567	0,34	0,23	8 713
15 001 – 20 000	9	0	172 188	0,66	0,45	17 133
20 001 –	49	1 307 426	22 364 703	90,69	93,59	2 225 288
<b>Totalt</b>	<b>5747</b>	<b>1 307 426</b>	<b>24 791 656</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2 466 770</b>

## Aktiekapitalets utveckling

Transaktion	Aktiekapital, kr		Registrerade aktier, antal			Utestående aktier, antal		Kvotvärde, kr
	Ökning	Totalt	Förändr.	Totalt	Förändr.	Totalt		
2000 Bolaget bildades	100 000	100 000	1 000	1 000	1 000	1 000	100	
2003 Split 10:1	-	100 000	9 000	10 000	9 000	10 000	10	
2003 Fondemission	84 655 940	84 755 940	8 465 594	8 475 594	8 465 594	8 475 594	10	
2005 Riktad apportemission	47 750 000	132 505 940	4 775 000	13 250 594	4 775 000	13 250 594	10	
2005 Nyemission	44 168 640	176 674 580	4 416 864	17 667 458	4 416 864	17 667 458	10	
2006 Konvertering - Peab	49 317 730	225 992 310	4 931 773	22 599 231	4 931 773	22 599 231	10	
2007 Konvertering - Backahill	25 017 860	251 010 170	2 501 786	25 101 017	2 501 786	25 101 017	10	
2007 Återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	-189 837	24 911 180	10	
2008 Återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	-1 132 075	23 779 105	10	
2008 Försäljning återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	1 047 620	24 826 725	10	
2010 Försäljning återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	274 292	25 101 017	10	
2010 Nyemission	9 980 650	260 990 820	998 065	26 099 082	998 065	26 099 082	10	

## Nyckeltal per aktie

Före utspädning	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Eget kapital, kr	118,79	143,05	92,56	60,35	98,20	118,31	91,62	68,35
Resultat, kr	8,8	10,61	12,55	9,86	14,68	17,15	18,43	7,16
Utdelning, kr	4,00	4,00	3,50	3,00	6,50	6,50	3,50	2,50
Kassaflöde, kr	-1,07	-1,44	3,41	-4,39	5,74	-15,92	14,07	12,29
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	24,8	24,8	24,9	22,6	17,7	8,5
P/E-tal	11	11	6	4	7	8	6	10
Efter utspädning								
Eget kapital, kr	118,79	143,05	92,56	60,35	98,20	120,13	87,55	61,78
Resultat, kr	8,8	10,61	12,55	9,86	14,21	14,50	13,11	5,58
Utdelning, kr	4,00	4,00	3,50	3,00	6,50	5,82	2,46	1,62
Kassaflöde, kr	-1,07	-1,44	3,41	-4,39	5,48	-12,79	9,20	7,97
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	24,8	24,8	24,9	25,1	25,1	13,1
P/E-tal	11	11	6	4	7	10	8	13

## Rapporteringsdagar 2012:

Årsstämma: 25/4 klockan 15.00  
 Delårsrapport 1:a kvartalet: 25/4  
 Delårsrapport 2:a kvartalet: 10/7  
 Delårsrapport 3:e kvartalet: 26/10  
 Bokslutskommuniké 2012: 27/2 2013

## Analytiker som följer Brinova:

Jonas Andersson, Nordea; Fredrik Cyon, ABG Sundal Collier; Andreas Daag, Swedbank Markets samt Fredrik Skoglund, Carnegie.

## Uppdaterad aktieägarinformation

På Brinovas hemsida, [www.brinova.se](http://www.brinova.se), erbjuds kontinuerligt uppdaterad information om företaget och aktien.

# Innehållsförteckning

## Koncernen

Resultaträkning.....	36–37
Balansräkning.....	38–39
Förändringar i eget kapital .....	40
Kassaflödesanalys.....	41

## Noter

1. Allmän information.....	42
2. Redovisnings- och värderingsprinciper .....	42-46
3. Information om rörelsesegment.....	47
4. Fastighetsintäkter.....	48
5. Fastighetskostnader och central administration .....	48
6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer .....	48
7. Leasingavgifter avseende operationell leasing .....	49
8. Anställda och personalkostnader.....	49
9. Finansiella intäkter och kostnader .....	50
10. Skatt .....	50
11. Förvaltningsfastigheter.....	51-52
12. Materiella anläggningstillgångar.....	52
13. Andelar i intresseföretag .....	52-53
14. Andelar i joint venture.....	53
15. Andra långfristiga värdepappersinnehav .....	54
16. Kundfordringar.....	55
17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	55
18. Eget kapital och resultat per aktie.....	55
19. Reserver.....	55
20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering.....	56-57
21. Klassificering av finansiella instrument.....	58
22. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	59
23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	59
24. Närstående .....	59
25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång.....	59
26. Kassaflödesanalys.....	60

## Moderbolaget

Resultaträkning.....	61
Balansräkning.....	61
Förändringar i eget kapital .....	62
Kassaflödesanalys.....	62

## Noter

1. Redovisningsprinciper .....	63
2. Nettoomsättning.....	63
3. Kostnad för utförda tjänster.....	63
4. Anställda och personalkostnader.....	63
5. Arvode och kostnadsersättning till revisorer .....	63
6. Leasingavgifter avseende operationell leasing .....	64
7. Resultat från andelar i koncernföretag.....	64
8. Finansiella intäkter och kostnader.....	64
9. Skatt.....	64
10. Materiella anläggningstillgångar.....	65
11. Andelar i koncernföretag.....	65–66
12. Andelar i intresseföretag.....	66–67
13. Andelar i joint venture.....	67
14. Kundfordringar.....	67
15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	67
16. Eget kapital.....	67–68
17. Finansiella instrument och finansiell riskhantering.....	68
18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	68
19. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	68
20. Kassaflödesanalys.....	69
21. Närstående .....	69
22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång.....	69

# Resultaträkning

Mkr	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
	<b>1,2,20,24,25</b>		
Fastighetsintäkter	3,4	373,8	369,6
Fastighetskostnader	5	-148,3	-139,8
<b>Driftnetto</b>		<b>225,5</b>	<b>229,8</b>
Central administration	5,6,7,8	-24,7	-27,3
Övriga rörelseintäkter		2,1	13,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	44,0	28,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	15,4	27,9
Andelar i intresseföretags resultat	13	17,1	20,5
Andelar i joint ventures resultat	14	9,3	2,9
<b>Rörelseresultat</b>		<b>288,7</b>	<b>294,8</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	9		
Värdeförändringar derivat		-47,1	7,4
Övriga finansiella intäkter		131,5	97,3
Övriga finansiella kostnader		-126,2	-82,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>246,9</b>	<b>316,9</b>
Skatt	10	-14,7	-40,1
<b>Årets resultat</b>	18	<b>232,2</b>	<b>276,8</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		229,8	276,1
Innehav utan bestämmande inflytande		2,4	0,7
		<b>232,2</b>	<b>276,8</b>
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr	18	8,80	10,61
Resultat per aktie efter utspädning, kr	18	8,80	10,61
Utdelning per aktie, kr		4,00 <sup>1)</sup>	4,00
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>232,2</b>	<b>276,8</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	19		
Finansiella tillgångar som kan säljas			
- Värdeförändringar		-758,9	1 156,5
- Omklassificering pga avyttring		-1,0	-
Säkringsreserv		1,8	3,6
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-0,5	-14,1
<b>Summa övrigt totalresultat för året</b>		<b>-758,6</b>	<b>1 146,0</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-526,4</b>	<b>1 422,8</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-528,8	1 422,1
Innehav utan bestämmande inflytande		2,4	0,7

1) Styrelsens förslag till utdelning.

**Fastighetsintäkter**

Årets fastighetsintäkter har ökat till 373,8 Mkr. Försäljningar och förvärv har påverkat fastighetsintäkterna netto med cirka -3,6 Mkr jämfört med föregående år. Engångsersättning för förtida uppsägning av hyreskontrakt har ökat årets fastighetsintäkter med 10,8 Mkr.

**Intäkter per affärsområde, Mkr**

	2011	2010	2009	2008	2007
Logistik	230,6	230,8	232,3	206,9	208,0
Bostäder/Kommersiellt	106,6	127,0	187,1	163,0	94,3
Omsorg	19,0	9,3	4,3	4,2	1,8
Projekt	17,6	2,5	3,8	6,9	4,7
<b>Totalt</b>	<b>373,8</b>	<b>369,6</b>	<b>427,5</b>	<b>381,0</b>	<b>308,8</b>

Intäkterna från affärsområdet Omsorg samt från fastigheter inom affärsområdet Projekt har ökat under året. Intäktsökningen i affärsområde Projekt kan härledas till omklassificering av fastigheten Nattskiftet 11 från affärsområde Logistik. Fastighetsintäkterna i affärsområdet Bostäder/Kommersiellt har minskat beroende på försäljningar.

Affärsområdet Logistiks kontrakterade fastighetsintäkter svarar för cirka 62 procent (58) av de totala fastighetsintäkterna. Huvuddelen av kontraktet är långsiktiga innebärande stabila intäkter som inte varierar mellan perioderna förutom vid förvärv och försäljning.

Bostäder och avtal med en återstående kontraktstid över tre år svarade vid årsskiftet för cirka 45 procent (64) av totalt kontrakterad årshyra. Kontrakt- och förfallostruktur finns ytterligare beskrivet på sidan 25.

**Driftnetto**

Det minskade driftnettet är en följd av lägre uthyrbar yta samt högre reparationskostnader jämfört med föregående år. En kall inledning på året innebär dessutom att resultatet har belastats av högre kostnader för energiförbrukning än ett normalt år.

Fastighetskostnader, Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Drift och underhåll	103,5	91,9	96,0	93,8	51,6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	18,3	19,5	21,4	18,6	19,7
Administration	26,5	28,4	21,7	31,6	21,2
<b>Totalt</b>	<b>148,3</b>	<b>139,8</b>	<b>139,1</b>	<b>144,0</b>	<b>92,5</b>

**Rörelseresultat**

Centrala administrationskostnader har minskat med 3 Mkr jämfört med föregående år. Vinsterna vid fastighetsförsäljningar har under året uppgått till 44,0 Mkr (28,0).

**Fördelning per affärsområde**

Rörelseresultat	2011	2010	2009	2008	2007
Logistik	174,3	193,9	189,4	176,8	255,6
Bostäder/Kommersiellt	78,9	82,5	178,2	87,0	84,0
Omsorg	25,3	12,3	3,8	3,6	1,6
Projekt	7,8	-3,0	-7,8	-3,8	5,1
Aktieinnehav	26,3	23,4	19,3	44,8	10,7
Koncerngemensamt	-23,9	-14,3	-22,2	-19,9	-16,4
<b>Totalt</b>	<b>288,7</b>	<b>294,8</b>	<b>360,7</b>	<b>288,5</b>	<b>340,6</b>

**Resultaträkning per kvartal**

Mkr	Jan-mar		Apr-jun		Jul-sep		Okt-dec	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Fastighetsintäkter	95,7	94,8	90,5	92,4	96,5	90,3	91,1	92,1
Rörelseresultat	64,3	62,2	82,0	64,6	83,5	61,5	58,9	106,5
Resultat före skatt	40,5	34,4	173,6	139,1	15,7	47,9	17,1	95,5
Resultat efter skatt	32,2	28,2	167,2	126,4	13,5	37,6	19,3	84,6

**Värddeförändring derivat**

Lägre allmänt ränteläge har minskat värdet på bolagets derivatportfölj med 47,1 Mkr. Förändringen påverkar inte kassaflödet. Derivatet är tagna på strikenivå om 3-6 procent och kommer vid högre marknadsräntor reducera räntekostnaderna.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Utdelningarna från bolagets aktieinnehav har ökat under året till 119,8 Mkr (91,5). Räntekostnaderna har ökat under året på grund av högre räntor i samband med omförhandling av låneavtal. Den genomsnittliga räntenivån på fastighetskrediter vid periodens utgång uppgick till 3,48 procent (2,47).

**Finansiella intäkter**

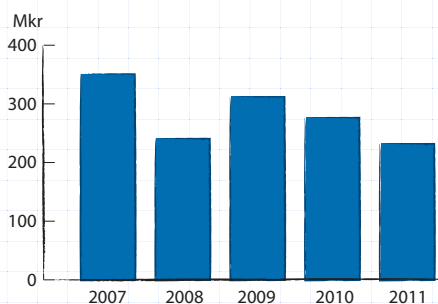
	2011	2010	2009	2008	2007
Utdelning	119,8	91,5	86,8	136,2	127,1
Kapitalvinst aktier	1,5	-	-	-	66,4
Ränteintäkter	10,2	5,8	12,1	11,9	10,3
Räntebidrag	-	-	0,4	0,4	0,2
<b>Totalt</b>	<b>131,5</b>	<b>97,3</b>	<b>99,3</b>	<b>148,5</b>	<b>204,0</b>

**Finansiella kostnader**

	2011	2010	2009	2008	2007
Räntekostnader	-118,4	-63,4	-99,7	-183,0	-141,5
Kapitalförlust aktier	-	-	-12,9	-	-
Räntederivat	-5,3	-17,5	-14,4	-	-
Övriga finansiella kostnader	-2,5	-1,7	-1,2	-6,5	-14,4
<b>Totalt</b>	<b>-126,2</b>	<b>-82,6</b>	<b>-128,2</b>	<b>-189,5</b>	<b>-155,9</b>

**Årets skatt**

Aktuell skatt uppgick till -3,8 Mkr. -2,1 Mkr avser skatt som belastar bolag utan koncernbidragsrättigheter och resterande del avser skattkostnad i sålda bolag. Resterande skattkostnad, -10,9 Mkr, utgörs av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader.

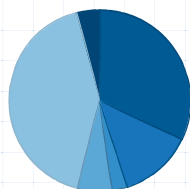
**Resultat efter skatt**


Resultatet efter skatt jämfört med föregående år har minskat med 44,6 Mkr. Effekten av högre resultat från netto realiserade och orealiserade värdeförändringar och en högre utdelning från aktieinnehavet, motverkas av en negativ värdeförändring på derivat samt högre räntekostnader.

# Balansräkning

Mkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1, 2, 21, 24, 25		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	11	3 751,9	3 862,8
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	12	22,9	23,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	443,9	371,9
Andelar i joint venture	14	85,0	75,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	2 469,1	3 042,4
Räntederivat	20	–	19,0
Uppskjuten skattefordran	10	51,8	33,3
Övriga långfristiga fordringar		90,8	53,5
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 140,6</b>	<b>3 595,8</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 915,4</b>	<b>7 482,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16	3,2	2,2
Fordringar hos intresseföretag		4,1	–
Fordringar hos joint venture		80,0	121,4
Övriga fordringar		8,1	16,1
Räntederivat	20	2,6	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13,9	9,2
Likvida medel	20	59,8	87,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>171,7</b>	<b>240,6</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 087,1</b>	<b>7 722,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
Aktiekapital		261,0	261,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 485,2	1 485,2
Reserver	19	-447,4	311,2
Balanserat resultat		1 801,5	1 676,0
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 100,3</b>	<b>3 733,4</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>10,5</b>	<b>8,2</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 110,8</b>	<b>3 741,6</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,22	3 419,0	3 401,6
Uppskjuten skatteskuld	10	271,1	246,5
Skulder till joint venture		25,0	25,0
Räntederivat	20	32,2	7,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 747,3</b>	<b>3 680,5</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,22	38,5	73,6
Leverantörsskulder		23,2	13,7
Skulder till joint venture		25,0	86,2
Aktuell skatteskuld		2,9	1,0
Övriga skulder		17,2	22,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	122,2	104,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>229,0</b>	<b>300,5</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 976,3</b>	<b>3 981,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 087,1</b>	<b>7 722,6</b>



**Tillgångar**

**Tillgångarnas fördelning 2011**

- Logistik
- Bostäder/Kommersiellt
- Omsorg
- Projekt
- Aktieinnehav
- Övriga ofördelade tillgångar

**Sysselsatt kapital per affärsområde**

Nettoförsäljningar av fastigheter är den huvudsakliga förklaringen till den minskade kapitalbindningen i affärsområdena Logistik och Bostäder/Kommersiellt. Investeringar och förvärv har ökat det sysselsatta kapitalet i affärsområdena Omsorg och Projekt. Även en effekt av omklassificering har bidragit till förändrad kapitalbindning. Fastigheten Nattskiftet 11 har under året omklassificerats från affärsområde Logistik till affärsområde Projekt. Börsnedgången har medfört en lägre värdering av bolagets aktieinnehav.

Mkr	2011	2010	Förändring
Logistik	2 249,9	2 373,0	-123,1
Bostäder/Kommersiellt	892,1	1 193,8	-301,7
Omsorg	237,8	183,3	54,5
Projekt	394,1	220,7	173,4
Aktieinnehav	2 998,0	3 491,8	-493,8
Central administration och elimineringar	315,2	260,0	55,2
<b>Totalt</b>	<b>7 087,1</b>	<b>7 722,6</b>	<b>-635,5</b>

**Fastighetsbestånd**

Mkr	2011		2010	
	Bokfört värde	Antal fastigh.	Bokfört värde	Antal fastigh.
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 884,9	92	4 300,2	116
Förvärv	101,2	4	444,2	21
Investeringar i befintliga fastigheter	213,4		114,6	
Försäljningar	-440,8	-10	-938,1	-44
Fastighetsregleringar mm <sup>1)</sup>	-		-63,5	-1
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,2		-0,4	
Orealiserade värdeförändringar	15,4		27,9	
<b>Totalt</b>	<b>3 773,9</b>	<b>86</b>	<b>3 884,9</b>	<b>92</b>
Avgår rörelsefastighet	-22,0	-1	-22,0	-1
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>3 751,9</b>	<b>85</b>	<b>3 862,9</b>	<b>91</b>

<sup>1)</sup> Mer än hälften av bostadsrätterna i Brf Bruksgatan är sålda per 2010-12-31 därför konsolideras ej den fastigheten i koncernen.

**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Mkr	2011	2010	Förändring
Fabege	1 255,4	1 829,5	-574,1
Wihlborgs	703,8	754,1	-50,3
Klövern	255,4	233,1	22,3
Diös	254,5	225,7	28,8
<b>Summa</b>	<b>2 469,1</b>	<b>3 042,4</b>	<b>-573,3</b>

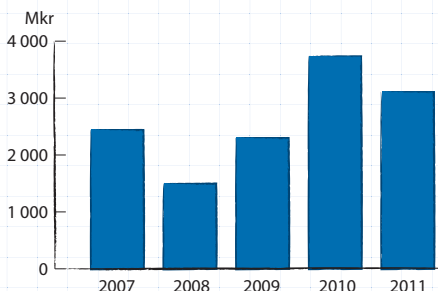
**Andelar i intresseföretag och joint venture, Mkr**

Platzer	330,5	286,3	44,2
Tornet	61,4	58,7	2,7
Övriga delägda bolag	137,0	102,6	34,4
<b>Summa</b>	<b>528,9</b>	<b>447,6</b>	<b>81,3</b>
<b>Totalt aktieinnehav</b>	<b>2 998,0</b>	<b>3 490,0</b>	<b>-492,0</b>

Brinova har under året förvärvat 3 004 161 aktier i Klövern och sålt 250 000 aktier i Diös med ett realisationsresultat om 1,6 Mkr samt sålt 125 000 aktier i Platzer utan resultat effekt. Brinova har deltagit i en nyemission om 37,5 Mkr i Platzer och i en nyemission i Diös om 100,0 Mkr. Värdeförändringen under året mot övrigt totalresultat uppgår till -759,9 Mkr (1 156,5).

**Skulder och eget kapital**
**Eget kapital**

Minskningen av eget kapital är huvudsakligen hänförligt till värdenedgången i det börsnoterade aktieinnehavet.

**Eget kapital**

**Skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut uppgick per 31 december 2011 till 3 457,5 Mkr (3 475,2). Lånen har minskat i samband med fastighetsförsäljningar. Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgick till 889,0 Mkr (916,5).

Ränteförfallår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2012	719,6	500,0	3,6	20,8
2013	113,9	-	4,6	3,3
2014	1 124,0	1 028,0	3,5	32,5
2015	1 000,0	1 000,0	3,6	28,9
2021	500,0	-	2,9	14,5
<b>Totalt</b>	<b>3 457,5</b>	<b>2 528,0</b>	<b>3,5</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2011-12-31. Räntenäven förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

**Räntesäkringar**

Totalt har Brinova per den 31 december 2011 säkrat räntenivåer via räntetak till ett belopp av 2 528,0 Mkr och ränteswapavtal till ett belopp om 747,0 Mkr.

**Räntetak**

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2007	2012	6,0	221,0
2007	2012	5,5	279,0
2009	2014	4,5	1028,0
2010	2015	4,0	1000,0
<b>Totalt</b>			<b>2 528,0</b>

**Ränteswap**

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2007	2012	4,5	23,7
2010	2012	4,7	56,0
2003	2013	4,5	71,3
2009	2014	2,6	96,0
2011	2021	2,9	500,0
<b>Totalt</b>			<b>747,0</b>

**Låneförfallstruktur**

Omförhandlingar och förlängningar av lån har gjorts under året vilket innebär att huvuddelen av Brinovas lån sträcker sig till 2015 eller längre.

Förfallår	2011	2010
2011	-	223,7
2012	1 250,4	2 933,4
2013	305,0	-
2014	39,5	141,8
2015	1 378,3	-
2016	250,0	-
>2017	234,3	176,3
<b>Totalt</b>	<b>3 457,5</b>	<b>3 475,2</b>

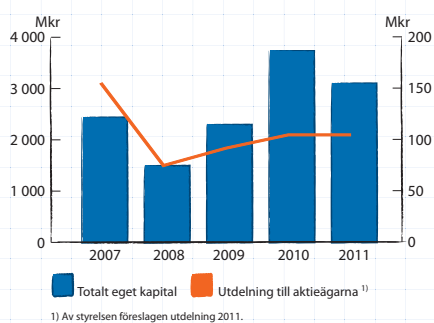
# Förändringar i eget kapital

Mkr

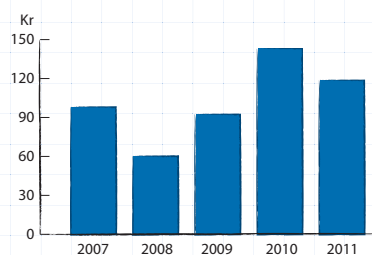
Eget kapital hänförligt till:	Not	2010-01-01	Nyemission	Årets total- resultat	Utdelning	Förvärv av dotterföretag	Försäljning egna aktier	2010-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>								
Aktiekapital		251,0	10,0					261,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 413,1	72,1					1 485,2
Reserver	19	-834,8		1 146,0				311,2
Balanserat resultat		1 468,7		276,1	-91,4		22,6	1 676,0
<b>Summa moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 298,0</b>	<b>82,1</b>	<b>1 422,1</b>	<b>-91,4</b>	<b>-</b>	<b>22,6</b>	<b>3 733,4</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>6,5</b>		<b>0,7</b>		<b>1,0</b>		<b>8,2</b>
<b>Summa eget kapital</b>	18	<b>2 304,5</b>	<b>82,1</b>	<b>1 422,8</b>	<b>-91,4</b>	<b>1,0</b>	<b>22,6</b>	<b>3 741,6</b>

Eget kapital hänförligt till:		2011-01-01	Nyemission	Årets total- resultat	Utdelning	Förvärv av dotterföretag	Försäljning egna aktier	2011-12-31
<b>Moderbolagets aktieägare</b>								
Aktiekapital		261,0						261,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 485,2						1 485,2
Reserver	19	311,2		-758,6				-447,4
Balanserat resultat		1 676,0		229,8	-104,4	0,1		1 801,5
<b>Summa moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 733,4</b>	<b>-</b>	<b>-528,8</b>	<b>-104,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>3 100,3</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>8,2</b>		<b>2,4</b>		<b>-0,1</b>		<b>10,5</b>
<b>Summa eget kapital</b>	18	<b>3 741,6</b>	<b>-</b>	<b>-526,4</b>	<b>-104,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 110,8</b>

## Eget kapital och utdelning till aktieägarna



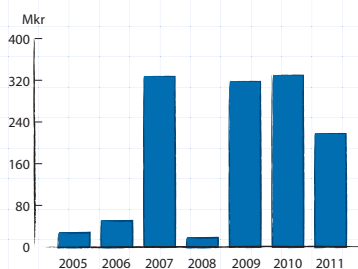
## Eget kapital per aktie



# Kassaflödesanalys

Mkr	Not 26	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		246,9	316,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-42,6	-85,8
Betald skatt		-0,7	-0,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>203,6</b>	<b>230,6</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-14,5	0,1
Förändring av rörelseskulder		29,2	99,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>218,3</b>	<b>329,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-54,2	-173,8
Avyttring av verksamheter		363,8	274,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-257,4	-156,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		66,5	12,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-1,7
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-313,4	-56,5
Försäljning av finansiella tillgångar		22,5	25,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-172,4</b>	<b>-76,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		381,8	494,0
Amortering av lån		-351,1	-693,6
Utbetald utdelning		-104,4	-91,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-73,7</b>	<b>-290,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-27,8</b>	<b>-37,5</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>87,6</b>	<b>125,1</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>59,8</b>	<b>87,6</b>

## Kassaflöde löpande verksamheten



Bolaget har genom en kontrollerad utveckling lyckats generera ett över tiden gott kassaflöde från den löpande verksamheten. Minskningen av årets kassaflöde från den löpande verksamheten är främst en följd av ett lägre driftnetto samt högre räntekostnader.

## Likvida medel

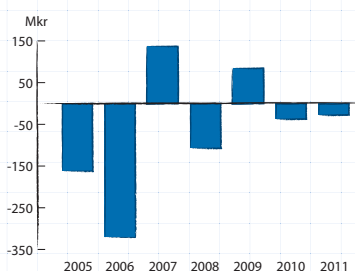
Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 59,8 Mkr (87,6).

## Kassaflöde

Investeringarna har ökat jämfört med föregående år genom förvärv av fastigheter både direkt och via bolag med 311,6 Mkr. Dessutom har investeringar skett i finansiella tillgångar genom förvärv av aktier i Klövern om 95,2 Mkr, förvärv av konvertibler i Trollhättan Property Investors AB om 25,1 Mkr, nyemission i Platzer om 37,5 Mkr samt nyemission i Diös om 100,0 Mkr.

Investeringarna har huvudsakligen finansierats genom försäljning av verksamheter med en köpeskilling om 130,8 Mkr, via lösen av avräkningsförhållanden med 233,0 Mkr och nettoförändringen av lån om 30,7 Mkr.

## Totalt kassaflöde



# Noter

## NOT 1 Allmän information

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556594–9566, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets postadress är Box 852, 251 08 Helsingborg, och besöksadressen är Sehlstedtskatan 1 i Helsingborg.

Brinova skapar långsiktiga värden genom att utveckla eget fastighetsbestånd, äga aktier i utvalda fastighetsbolag samt medverka till att strukturera fastighetstillgångar i Sverige.

Verksamheten i moderbolaget Brinova Fastigheter AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag.

Moderföretaget är sedan 2003 noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2012. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2012.

## NOT 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

*Belopp i Mkr om inget annat anges*

### 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 International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering, Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets not 1. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förändras av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall av skatteskal.

### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets 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 vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av derivatinstrument och finansiella tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas.

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 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, intresseföretag och joint ventureföretag.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de IFRS- eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska att tillämpa för räkenskapsåret 2011 har haft eller bedömts kunna ha någon väsentlig påverkan på koncernen.

### Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2011 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i

kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som bedöms kunna komma att få påverkan på koncernens finansiella rapporter.

- IFRS 9, Finansiella instrument, hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 ersätter de delar i IAS 39 som är relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Vid klassificering till verkligt värde väljer koncernen initialt om redovisning av verkligt värde effekten skall ske över resultaträkningen eller i övrigt totalresultat. De effekter som redovisas i övrigt totalresultat kvarstår för evigt dvs. vid en framtida avyttring eller eventuell värdenedgång skall det ej längre ske en omklassificering från övrigt totalresultat till resultaträkningen. Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden senast det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2015. Per 2011-12-31 uppgår den totala värdeförändringen avseende finansiella instrument med redovisning av verkliga värden i övrigt totalresultat till -759,9 Mkr. Standarden har ännu inte antagits av EU.
- IFRS 10, Consolidated financial statements, bygger på redan existerande principer för hur man definierar kontroll i samband med konsolidering av koncern. Standarden ger ytterligare vägledning för att fastställa när kontroll över ett annat företag föreligger. Koncernen avser att tillämpa IFRS 10 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och har ännu inte utvärderat om den kommer att få några effekter på de finansiella rapporterna. Standarden har ännu inte antagits av EU.
- IFRS 11, Joint arrangements, hanterar gemensamt bedrivna verksamhet. Man definierar två typer av samarbete, joint operation och joint venture. En joint operation föreligger när parterna har direkt rätt till tillgångar och åtagande för skulder. I dessa fall ska tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisas utifrån innehavarens andel av dessa. En joint venture uppkommer när parterna har rätt till nettotillgångarna i den gemensamt bedrivna verksamheten. Redovisning ska i detta fall ske enligt kapitalandelsmetoden. Koncernen har för avsikt att tillämpa IFRS 11 för räkenskapsåret som inleds den 1 januari 2013 och har ännu inte utvärderat effekterna på de finansiella rapporterna. Standarden har antagits av EU.
- IFRS 12, Disclosures of interests in other entities, omfattar upplysningskrav för dotterföretaget, joint arrangements, intresseföretag och ej konsoliderade "structured entities". Koncernen har för avsikt att tillämpa IFRS 12 för räkenskapsåret som inleds den 1 januari 2013 och har ännu inte utvärderat eventuella effekter på de finansiella rapporterna. Standarden har antagits av EU.
- IFRS 13, Fair value measurement, syftar till en mer konsekvent och mindre komplex värdering till verkligt värde. Standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärdering och tillhörande upplysningar i det fall en värdering till verkligt värde är tillåtet. Koncernen har ännu inte utvärderat vilken effekt IFRS 13 kommer att få på de finansiella rapporterna. Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2013. Standarden har ännu inte antagits av EU.

### 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 styrelsen i 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.

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Brinova Fastigheter AB. 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, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26

dotterföretag 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 förvärv 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 överlättelse-dagen 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 företaget 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 fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2010 och 2011 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.

#### *Intresseföretag*

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel av intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. "Andel i intresseföretags resultat" redovisas som en del av rörelseresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

#### *Joint venture*

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett företag för vilket koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Intresseföretag. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt när det gemensamma inflytandet 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 upp-rättande 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.

#### **Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande**

Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av

det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

#### **Avyttring av ett bestämmande inflytande, betydande inflytande respektive gemensamt inflytande**

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, betydande inflytande eller ett gemensamt 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, joint venture 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 väsentliga risker och förmåner 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.

#### *Fastighetsintäkter*

Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida. Utfakturerad fastighetskontroll och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Brinova.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

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

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt 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, data och IR, revision samt finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

##### *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, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar förknippade med ägandet av instrumenten i allt väsentligt överförs till köparen och Brinova inte längre har kontroll över instrumentet.

#### 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. 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 baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

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

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

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

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt innehav av aktier som inte utgör dotter- eller intresseföretag, lånefordringar, obligationer och derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, i årsredovisningen benämnd som kundfordran, redovisas när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom för dem som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

Finansiella placeringar som utgörs av aktier tillhör antingen kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller finansiella tillgångar som kan säljas.

Räntebärande värdepapper som anskaffats med avsikt att innehas till förfall tillhör kategorin finansiella tillgångar som hålls till förfall och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin innefattar finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget valt att placera i denna kategori. I denna kategori redovisar Brinova derivat som inte innehas för säkringsredovisning.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordring-

arna uppkommer vid kontant utlåning och då Brinova tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan med än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

#### Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. I denna kategori har Brinova klassificerat samtliga värdepappersinnehav som inte är dotterföretag, intresseföretag eller joint ventureföretag. Finansiella tillgångar som kan säljas ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter balansdagen. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändring mot övrigt totalresultat i den mån det inte handlar om en värdenedgång (skillnad mellan anskaffningsvärde och aktuellt verkligt värde) som bedömts vara betydande eller långvarig. Vid den tidpunkt placeringarna bokas bort från balansräkningen omförs tidigare redovisat ackumulerad vinst eller förlust i övrigt totalresultat.

#### Finansiella tillgångar som hålls till förfall

Finansiella tillgångar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och fastställd löptid och som koncernledningen har för avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde. Brinova har inga tillgångar klassificerade i denna kategori.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat (fristående och inbäddade) som inte används för säkringsredovisning. Skulder i kategorin värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas 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. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån redovisas i resultaträkningen vid löstidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

#### Derivat och säkringsredovisning

2010

Innehavet av finansiella derivatinstrument utgörs av ränteswappar och avtal om räntetak som ska skydda mot ränterisker. Dessa instrument klassificeras som säkringsinstrument avseende prognostiserade framtida räntebetalningar tillhörande upplåningen som löper till rörlig ränta (kassafördessäkning). Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. För att uppfylla kraven för säkringsredovisning finns en tydlig koppling mellan derivaten och de säkrade posterna. Vidare sker löpande en beräkning av effektiviteten och samtliga säkringsförhållanden är dokumenterade i enlighet med de krav som ställs i IAS 39. Värdeförändringar på derivaten redovisas, till den del som är effektiv, initialt i särskild kategori inom övrigt totalresultat i avvaktan på att det säkrade flödet redovisas i resultaträkningen. Ineffektiv del redovisas som övriga finansiella intäkter och kostnader.

2011

Under 2011 har Brinova upphört med säkringsredovisning. Detta

innebär att samtliga derivat, dvs ränteswappar och avtal om räntetak redovisas antingen i kategorin "Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen" eller i kategorin "Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen".

#### Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt ränteswappar sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. För avtal om räntetak fastställs värdet med hjälp av optionsvärderingsmodell. I samtliga fall tillämpas nivå 2 (enligt IFRS 7 p. 27b). Verkligt värde för tillgångar som kan säljas används noterade marknadspriser, dvs nivå 1 (enligt IFRS 7 p. 27a).

#### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när följande kriterier är uppfyllda:

- Det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, och
- Företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller samtidigt realisera tillgångarna och skulderna.

Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittning sker.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 20, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

#### 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.

#### 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 till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Lånekostnader under produktionstiden ingår i anskaffningsvärdet för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställas.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med 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.

#### Rörelsefastigheter

Med rörelsefastigheter avses en fastighet som innehas för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål. Brinova äger en fastighet som redovisas som rörelsefastighet.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen gällande byggnader, ombyggnader eller markanläggningar sker när fastigheten tillträds (vid förvärv) eller när fastigheten, lokalen eller ytan kan tas i bruk.

Rörelsefastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme inkl. grund och markarbete, byggherrekostnader 100 år

VA och elsystem, stomkomplettering, innerväggar 50 år  
Yttertak, fasad inkl isolering, puts, köksinredning 40 år  
Värme och ventilationssystem, hissar 35 år  
Fönster 30 år  
Ytskikt, vitvaror, övrigt, gemensamma utrymmen 15 år

Följande avskrivningar tillämpas för inventarier:

Inventarier och installationer 5-20 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 fastighetsintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till-, eller ombyggnad samt fastighetsinventarier. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förväret direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Värderingar till verkligt värde sker under löpande år enligt en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 11. Om det under löpande år föreligger väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter görs värdeförändringen av dessa i samband med kvartalsrapporteringarna. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom att ett urval av fastigheter externvärderas minst en gång om året.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med realiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar.

Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. Fastighetsintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet "Rörelsens intäkter".

När en förvaltningsfastighet övergår till att användas i egen verksamhet, omklassificeras denna från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastighetens verkliga värde vid omklassificeringstidpunkten utgör därefter underlag för framtida komponentavskrivningar.

#### 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.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en förvaltningsfastighet och som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnader kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

#### Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

#### Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 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 tillgångens eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

#### Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av

nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

För ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas utgör en indikation på ett nedskrivningsbehov en betydande värdenedgång som överstiger 20 procent. En ytterligare indikation på ett nedskrivningsbehov uppkommer vid en bestående värdenedgång varat i minst 14 månader. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omfattas tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i övrigt totalresultat till resultaträkningen.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna investeringar som hålls till förfall och lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. 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.

Nedskrivningar av investeringar som hålls till förfall eller lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Nedskrivningar av egetkapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas vilka tidigare redovisats i resultaträkningen får inte senare återföras via resultaträkningen. Det nedskrivna värdet är det värde från vilket efterföljande omvärderingar görs, vilka redovisas direkt mot övrigt totalresultat.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

#### **Aktiekapital**

##### *Återköp av egna aktier*

Innehav av egna aktier och andra egetkapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Förvärv av sådana instrument redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av 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 räkenskapsåren 2011 och 2010 inga instrument som medför utspädnings effekter.

#### **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 åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för

finansiell rapportering UFR 6, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2011 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. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,6 Mkr (0,8 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 procent (146). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

##### *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd 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 endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. 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 eventalförpliktelse 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 företagens 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.

#### **Leasing – leasetagare**

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och om så inte är fallet är det fråga om operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

#### **Leasing – leasegivare**

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 4. Redovisningsprinciper för redovisning av fastighetsintäkter framgår ovan.



**NOT 3** Information om rörelsesegment

	Logistik		Bostäder/ Kommersiellt		Omsorg		Projekt		Aktie- innehav		Central administra- tion och eliminering		Summa	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Intäkter</b>														
Fastighetsintäkter	230,6	230,8	106,6	127,0	19,0	9,3	17,6	2,5	-	-	-	-	373,8	369,6
Intern försäljning	-	-	-	-	-	-	1,3	1,3	-	-	-1,3	-1,3	-	-
Fastighetskostnader	-63,6	-59,1	-58,7	-66,0	-3,8	-2,5	-22,1	-12,2	-0,1	-	-	-	-148,3	-139,8
<b>Driftnetto</b>	<b>167,0</b>	<b>171,7</b>	<b>47,9</b>	<b>61,0</b>	<b>15,2</b>	<b>6,8</b>	<b>-3,2</b>	<b>-8,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>225,5</b>	<b>229,8</b>
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,7	-27,3	-24,7	-27,3
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	13,0	2,1	13,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2,0	-0,2	31,0	21,5	-	-	11,0	6,7	-	-	-	-	44,0	28,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	5,3	22,4	-	-	10,1	5,5	-	-	-	-	-	-	15,4	27,9
Andelar i joint venture- och intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	26,4	23,4	-	-	26,4	23,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>174,3</b>	<b>193,9</b>	<b>78,9</b>	<b>82,5</b>	<b>25,3</b>	<b>12,3</b>	<b>7,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>26,3</b>	<b>23,4</b>	<b>-23,9</b>	<b>-15,6</b>	<b>288,7</b>	<b>294,8</b>
Finansiella intäkter	13,4	12,4	21,2	20,8	0,2	0,3	2,4	0,5	147,9	90,0	-53,6	-26,7	131,5	97,3
Finansiella kostnader	-58,8	-38,8	-25,5	-20,3	-6,5	-1,8	-8,5	-3,7	-57,3	-40,7	-16,7	30,1	-173,3	-75,2
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>128,9</b>	<b>167,5</b>	<b>74,6</b>	<b>83,0</b>	<b>19,0</b>	<b>10,8</b>	<b>1,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>116,9</b>	<b>72,7</b>	<b>-94,2</b>	<b>-12,2</b>	<b>246,9</b>	<b>316,9</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,7	-40,1
<b>Årets resultat</b>													<b>232,2</b>	<b>276,8</b>
	Logistik		Bostäder/ Kommersiellt		Omsorg		Projekt		Aktie- innehav		Central administra- tion och eliminering		Summa	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Balansräkning</b>														
Förvaltningsfastigheter	2 249,9	2 356,0	892,1	1 152,1	237,8	183,0	372,1	171,7	-	-	-	-	3 751,9	3 862,8
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	22,0	22,1	-	-	0,9	1,3	22,9	23,4
Andelar i joint venture- och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	528,9	447,6	-	-	528,9	447,6
Övriga tillgångar	12,1	17,0	42,0	41,7	0,1	0,3	39,5	26,9	2 473,6	3 044,2	216,1	258,7	2 783,4	3 388,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 262,0</b>	<b>2 373,0</b>	<b>934,1</b>	<b>1 193,8</b>	<b>237,9</b>	<b>183,3</b>	<b>433,6</b>	<b>220,7</b>	<b>3 002,5</b>	<b>3 491,8</b>	<b>217,0</b>	<b>260,0</b>	<b>7 087,1</b>	<b>7 722,6</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>456,9</b>	<b>532,8</b>	<b>305,2</b>	<b>375,0</b>	<b>39,9</b>	<b>69,5</b>	<b>152,7</b>	<b>125,8</b>	<b>2 108,4</b>	<b>2 571,2</b>	<b>47,7</b>	<b>67,3</b>	<b>3 110,8</b>	<b>3 741,6</b>
Skulder till kreditinstitut	1 549,2	1 581,6	558,5	754,0	185,0	112,1	239,8	81,0	889,0	916,5	36,0	30,0	3 457,5	3 475,2
Övriga skulder	255,9	258,6	70,4	64,8	13,0	1,7	41,1	13,9	5,1	4,1	133,3	162,7	518,8	505,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 262,0</b>	<b>2 373,0</b>	<b>934,1</b>	<b>1 193,8</b>	<b>237,9</b>	<b>183,3</b>	<b>433,6</b>	<b>220,7</b>	<b>3 002,5</b>	<b>3 491,8</b>	<b>217,0</b>	<b>260,0</b>	<b>7 087,1</b>	<b>7 722,6</b>
<b>Övriga upplysningar</b>														
Investeringar i förvaltningsfastigheter samt materiella anläggningstillgångar	-88,9	-73,7	-33,5	-246,5	-44,8	-145,0	-147,3	-93,7	-	-	-0,1	-0,9	-314,6	-559,8
Avskrivningar	-	-	-	-0,1	-	-	-0,2	-0,4	-	-	-0,5	-0,5	-0,7	-1,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5,3	22,4	-	-	10,1	5,5	-	-	-	-	-	-	-15,4	27,9
Verkligt värde derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-47,1	7,4	-47,1	7,4

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknadsmässiga villkor.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. I segmentens investeringar i materiella anläggningstillgångar och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar frånsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Moderbolagets resultat, efter utfördelning av resultat av försäljning av andelar i koncernföretag, ingår i det ofördelade beloppet. Moderbolagets tillgångar och skulder, efter eliminering av andelar i koncernföretag och koncernintern avräkning samt omfördelning av andelar i jointventure och intressebolag, ingår i det ofördelade beloppet.

**Koncernens segment består av följande områden:**

Logistik – utgörs av uthyrning av logistikfastigheter belägna i närheten av bra kommunikationsleder, det vill säga de stora trafiklederna Malmö-Göteborg, Göteborg-Stockholm och Stockholm-Malmö.

Bostäder/Kommersiellt – utgörs av uthyrning av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, exklusive logistikfastigheter, belägna i södra och mellersta Sverige.

Omsorg – utgörs av uthyrning av fastigheter till vård-, äldre- och seniorboenden, belägna i södra och mellersta Sverige.

Projekt – utgörs av projektfastigheter och obebyggd mark som ska exploateras. När en fastighet är färdigutvecklad inom Brinova Projekt avyttras fastigheten eller överförs den till något av de fastighetsförvaltande affärsområdena.

Aktieinnehav – innehar aktier i noterade fastighetsbolag samt delägda bolag.

Brinovas rörelsesegment har fastställts baserat på information vilken Brinovas styrelse (den högste verkställande beslutsfattaren hos Brinova) inhämtar för att utvärdera och fatta strategiska beslut.

Intäkter om cirka 106,1 Mkr (103,9) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter hänför sig till rörelsesegmentet Logistik.

All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

## NOT 4 Fastighetsintäkter

	Logistik		Bostäder/Kommersiellt		Omsorg		Projekt		Brinova Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Göteborg/Borås	14,9	18,9	6,5	6,6	–	–	–	–	21,4	25,5
Helsingborg	42,0	43,0	1,3	3,1	4,5	–	1,3	2,0	49,1	48,1
Jönköping	21,7	18,4	–	–	–	–	–	–	21,7	18,4
Kristianstad/ Hässleholm	0,7	–	40,9	45,3	2,5	2,4	–	–	44,1	47,7
Malmö	14,6	12,3	21,4	21,2	10,1	5,1	–	–	46,1	38,6
Stockholm	46,2	68,1	–	–	–	–	14,4	0,3	60,6	68,4
Örebro	51,0	53,5	–	–	–	–	–	–	51,0	53,5
Övriga orter	39,5	16,6	36,5	50,8	1,9	1,8	1,9	0,2	79,8	69,4
<b>Totalt</b>	<b>230,6</b>	<b>230,8</b>	<b>106,6</b>	<b>127,0</b>	<b>19,0</b>	<b>9,3</b>	<b>17,6</b>	<b>2,5</b>	<b>373,8</b>	<b>369,6</b>

### Löptider för hyreskontrakt per 2011-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontrakterad kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
<b>Logistik/Kommersiellt/Omsorg</b>			
2012	98	57,0	16,6
2013	56	51,5	15,0
2014	53	81,3	23,6
2015	19	20,2	5,9
2016	8	12,6	3,6
2017	3	14,6	4,2
2018-	29	78,7	22,8
Bostäder och övrigt	680	28,6	8,3
<b>Totalt</b>	<b>946</b>	<b>344,5</b>	<b>100,0</b>

### Kontrakterade fastighetsintäkter per 2011-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakterad fastighetsintäkt per kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade fastighetsintäkter på årsbasis, %
<b>Lokalhyresavtal</b>		
>3,0	28	64,6
2,0 - 3,0	5	3,5
1,0 - 2,0	27	11,7
0,5 - 1,0	27	5,4
0,25 - 0,5	36	3,7
<0,25	143	2,8
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>266</b>	<b>91,7</b>
Bostadshyresavtal	444	7,9
P-platser och övrigt	236	0,4
<b>Totalt</b>	<b>946</b>	<b>100,0</b>

## NOT 5 Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2011	2010
Driftskostnader	31,3	27,5
Reparationer och underhåll	41,6	30,4
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	13,8	19,4
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	18,3	19,5
Övriga externa kostnader	16,8	14,2
Fastighetsadministration	26,3	28,4
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,2	0,4
<b>Totalt</b>	<b>148,3</b>	<b>139,8</b>
Central administration	2011	2010
Personalkostnader	9,8	10,4
Köpta tjänster	14,4	16,3
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6
<b>Totalt</b>	<b>24,7</b>	<b>27,3</b>

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

## NOT 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011	2010
<i>Mazars SET Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	1,6	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1,1	1,4
Skatterådgivning	0,1	0,3
Övriga tjänster	0,2	0,3
<i>Andra revisionsbolag</i>		
Övriga tjänster	–	0,2
<b>Totalt</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Mazars SET Revisionsbyrå AB har i huvudsak belastat moderbolaget. Med andra revisionsbolag avses Ernst & Young AB.

**NOT 7** Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2011	2010
Minimileaseavgifter <sup>1)</sup>	9,1	8,7
<b>Totalt</b>	<b>9,1</b>	<b>8,7</b>

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2011	2010
Inom ett år	9,4	9,1
Mellan ett och fem år	36,9	36,0
Senare än fem år	281,9	289,4

Bolagets operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till obetydlig del av operationella billeasingavtal.

**NOT 8** Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2011	varav män	2010	varav män
Anställda i Sverige	24	56%	29	52%

Könsfördelning i företagsledningen	Ledande befattningshavare			
	2011	2010	2011	2010
Män	97%	98%	100%	100%
Kvinnor	3%	2%	0%	0%

	2011	2010
<b>Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar</b>		
Styrelseordförande	0,3	0,3
Övriga styrelseledamöter (130 tkr vardera)	0,5	0,5
Verkställande direktören		
Grundlön	2,2	2,3
Övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)		
Grundlön	4,5	4,6
Övriga ersättningar	0,6	0,3
Övriga anställda	7,1	8,8
<b>Summa</b>	<b>15,3</b>	<b>16,9</b>

	2011	2010
<b>Pensionskostnader</b>		
Verkställande direktören <sup>1)</sup>	0,3	1,1
Övriga ledande befattningshavare	1,4	1,3
Övriga anställda	1,0	1,2
<b>Summa</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>

	2011	2010
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</b>		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	0,8	1,0
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)	1,9	1,8
Övriga anställda	2,5	3,0
<b>Summa</b>	<b>5,4</b>	<b>6,0</b>
<b>Totalt</b>	<b>23,4</b>	<b>26,5</b>

1) I pensionskostnad för 2010 avseende verkställande direktören ingår en retoraktiv premiejustering.

Bonus ingår i posten övriga ersättningar och uppgår till 0,3 Mkr (0,2) för gruppen övriga ledande befattningshavare.

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget.

**Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor****Principer**

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och övriga ersättningar (som består av bonus och körsättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Brinova de fyra personer som tillsammans med

verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 31.

Pensionsförmåner samt övriga ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

Marknadsmässig ersättning utgick till av styrelseledamoten Erik Paulsson ägt och delägt bolag och till av styrelseledamoten Göran Hellström delägt bolag för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning, finansierings- och fastighetsrådgivning med 0,6 (1,2) respektive 1,2 (0,7) Mkr. Beloppen ingår ej i tabellen ovan.

**Bonus**

Bonus Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är inte heller pensionsgrundande. Alla bonusmål sätts upp och dokumenteras skriftligen. Ledande befattningshavare inkl. VD kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus med maximalt två månadslöner utifrån de verksamhetsmål som fastställts för respektive befattningshavares verksamhetsområde.

Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. För ett mindre antal personer engagerade i uthyrnings- och utvecklingsarbetet i bolaget finns ett prestationsbaserat bonussystem inom ramen för ersättningspolicy där uthyrnings- och utvecklingsarbete utöver budget ger möjligheter till maximal bonus om en månadslön. I vissa fall kan målet vara icke-mätbart. Denna typ av bonus får endast uppgå till 20 procent av den totala bonusen.

Bolagets åtaganden i denna del uppgår till 0,3 Mkr (0,2) för 2011 och har fastställts av ersättningsutskottet.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2011, efter beslut i ersättningskommittén. Kommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

**Pensioner**

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 30 procent av pensionsgrundande lön. Avtalsenlig ITP ska först utnyttjas och därefter skall resterande del fördelas på andra pensionsförsäkringar. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler.

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare (sammanlagt 4 personer) är 65 år. Deras pensioner tryggs via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 20-35 procent av den pensionsgrundande lönen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

**Avgångsvederlag**

För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, utöver lön under 6 månaders uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande maximalt 18 månadslöner, som utbetalas halvårsvis. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras avgångsvederlaget med inkomst från ny arbetsgivare. Avräkning sker i tre sexmånadersperioder. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Anställningsavtalen med vice VD och övriga ledande befattningshavarna kan sägas upp av Brinova med en uppsägningstid om 6 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner, som utbetalas vid uppsägningstidens utgång. Om Brinova befriar befattningshavarna från arbetsskyldighet under uppsägningstiden skall eventuell inkomst från ny arbetsgivare eller egen verksamhet avräknas från lönen som utbetalas från Brinova. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Under året har, i likhet med föregående år, inget avgångsvederlag utbetalats till ledande befattningshavare som slutat sin anställning.

**Berednings- och beslutsprocess**

Ersättningsutskottet har under året givit styrelsen rekommendationer gällande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Rekommendationen har innefattat proportionerna mellan fast och rörlig ersättning samt storleken på eventuella löneökningar. Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet förhandlar och avtalar med verkställande direktören om dennes ersättning. Efter förslag från verkställande direktören beslutar ersättningsutskottet om övriga ledande befattningshavares ersättningar. Ersättningsutskottet beslutar även om eventuell bonus och utvärderar sedan systemet och utfallet.

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har under 2011 sammanträtt vid ett tillfälle. För upplysning om ersättningsutskottet sammansättning och arbetsordning, se sidan 31.

## NOT 9 Finansiella intäkter och kostnader

Värdet förändringar derivat	2011	2010
Räntederivat	-47,1	7,4
<b>Summa</b>	<b>-47,1</b>	<b>7,4</b>
<b>Övriga finansiella intäkter</b>		
Utdelning	119,8	91,5
Kapitalvinst aktier	1,5	-
Ränteintäkter	10,2	5,8
<b>Summa</b>	<b>131,5</b>	<b>97,3</b>
<b>Övriga finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	-118,4	-63,4
Räntederivat	-5,3	-17,5
Övriga finansiella kostnader	-2,5	-1,7
<b>Summa</b>	<b>-126,2</b>	<b>-82,6</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-41,8</b>	<b>22,1</b>

## NOT 10 Skatt

### Redovisad i resultaträkningen

	2011	2010
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-3,8	-0,8
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-0,7
<b>Summa</b>	<b>-3,8</b>	<b>-1,5</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-45,4	-39,9
Derivat	11,3	-1,9
Skattemässiga underskott	20,4	3,3
Periodiseringsfonder	2,8	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-10,9</b>	<b>-38,6</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-14,7</b>	<b>-40,1</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2011	2010
Resultat före skatt	246,9	316,9
Skatt enligt gällande skattesats; 26,3%	-64,9	-83,3
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2	-0,9
Ej skattepliktiga utdelningar	31,5	24,6
Ej skattepliktiga utdelningar, preferensaktier	11,3	7,0
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	9,1	8,3
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1,6	2,6
Omvärdering uppskjuten skatt	-7,7	-2,8
Skatt på andel i resultat från joint venture och intresseföretag	6,9	6,2
Övrigt	-2,3	-1,8
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-14,7</b>	<b>-40,1</b>

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 6,0 procent (12,7).

### Skatteposter som redovisats direkt mot övrigt totalresultat

	2011	2010
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av finansiella tillgångar och skulder	-0,5	-14,1
<b>Totalt</b>	<b>-0,5</b>	<b>-14,1</b>

### Redovisad i balansräkningen

	2010				2011				
	IB 2010	Redovisat över resultat-räkningen	Redovisat mot övrigt totalresultat <sup>1)</sup>	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2010	Redovisat över resultat-räkningen	Redovisat mot övrigt totalresultat <sup>1)</sup>	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2011
<b>Uppskjuten skattefordran</b>									
Förvaltningsfastigheter	36,6	-15,5	-	6,7	27,8	-10,0	-	-0,6	17,2
Finansiella tillgångar	13,2	-	-13,2	-	-	-	-	-	-
Derivat	2,8	-0,6	-0,2	-	2,0	9,0	-0,3	-	10,7
Skattemässiga underskott	0,2	3,3	-	-	3,5	20,4	-	-	23,9
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>52,8</b>	<b>-12,8</b>	<b>-13,4</b>	<b>6,7</b>	<b>33,3</b>	<b>19,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>51,8</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>									
Förvaltningsfastigheter	-213,1	-24,3	-	-3,5	-240,9	-35,4	-	5,9	-270,4
Derivat	-	-1,4	-0,7	-	-2,1	2,3	-0,2	-	0,0
Periodiseringsfonder	-3,4	-0,1	-	-	-3,5	2,8	-	-	-0,7
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-216,5</b>	<b>-25,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-246,5</b>	<b>-30,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>5,9</b>	<b>-271,1</b>

1) Redovisat belopp är hänförligt till effekter av säkringsredovisning samt omvärdering av tillgångar som kan säljas.

## NOT 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Årets förändring	2011	2010	Taxeringsvärden	2011	2010
Ingående värde	3 862,8	4 278,2	Taxeringsvärden, byggnader	1 283,3	1 423,4
Förvärv	101,2	444,2	Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 63,6 Mkr)	315,1	360,6
Ny-, till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	213,3	113,9	<b>Summa</b>	<b>1 598,4</b>	<b>1 784,0</b>
Orealiserade värdeförändringar	15,4	27,9			
Fastighetsregleringar mm <sup>2)</sup>	0,0	-63,5			
Försäljningar	-440,8	-937,9			
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 751,9</b>	<b>3 862,8</b>			

Påverkan på periodens resultat	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsintäkter	373,1	368,9
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	136,3	101,7
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	11,1	9,1

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställas. Dessa finns i egna bolag där samtlig upplåning avser dessa ny-, till- eller ombyggnader vilket innebär att ränta hänförlig till lån i dessa bolag är aktiverade. Aktiverade räntor uppgår till 1,3 Mkr (0,9).

2) Mer än hälften av bostadsrätterna i Brf Bruksgatan är sålda per 2010-12-31, därför konsolideras ej den fastigheten i koncernen längre.

Förvaltningsfastigheter uppdelade på affärsområden	Logistik	Bostäder/ Kommersiellt	Omsorg	Projekt	Totalt
Antal fastigheter	32	36	4	13	85
Uthyrbar yta, tkvm	432,6	124,2	11,8	58,5	627,1
Bokfört värde, Mkr	2 249,9	892,1	237,8	372,1	3 751,9

Verkligt värdet fastställs utifrån en intern värderingsmodell som uppdateras varje kvartal. Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en sexårig kassaflödesmodell. De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, i modellen är direktavkastningskravet och bedömd real tillväxt, dvs inflationsantagandet. Andra viktiga variabler är driftnettot och den långsiktiga vakansnivån.

Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bl a marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Men även fastighets specifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftnetto ställt i relation till det verkliga värdet.

Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation.

Driftnettot är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Utgångspunkten är aktuell prognos för driftnettot baserat på senaste årets utfall. Intäkterna och eller drift- och underhålls kostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognosvärden sker en normalisering av det enskilda årets belopp.

Intäkterna kan normaliseras om den bedömda hyresutvecklingen under aktuell sexårsperiod bedöms avvika från utgångsprognosens. Detta sker i så fall utifrån förväntade förändringar i fastighetsintäkterna baserat på de enskilda kontraktens nuvarande hyra kontra bedömd marknadshyra vid kontraktens förfalltidpunkt och förändringar i den långsiktiga vakansnivån.

Även drift- och underhållskostnader kan bli föremål för normalisering utifrån en analys av såväl historiska som aktuella kostnader med hänsyn till hyresgästens respektive hyresvärdens åtagande enligt hyresavtalet.

När alla variabler fastställs utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande fem årens driftnetto i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det sjätte årets driftnetto i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med utnyttjade byggrätter.

Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet. En viss avvikelse tillåts dock mellan det beräknade värdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/-0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

### Sammanställning av utfall för väsentliga variabler och de normaliserade värden som använts i den interna värderingsmodellen:

För definitioner se sid 73.

	Faktiskt utfall					Normaliserade värden <sup>1)</sup>
	Bostäder/ Logistik Kommersiellt Omsorg Projekt Totalt					Totalt
Hyresvärde, Mkr	236,0	101,3	18,4	38,6	394,3	407,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	100	40	87	90
Kontrakterad årshyra, Mkr	214,6	94,0	18,4	15,5	342,5	365,2
Driftnetto före fastighetsadm, Mkr	181,8	57,4	15,9	-2,9	252,2	307,5
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	8,1	6,4	6,7	-0,8	6,7	8,2
Överskottsgrad, % <sup>2)</sup>	84,7	61,1	86,4	-	73,6	84,2
Diskonteringsränta						10,2

1) Baserade på fastighetsbeståndet vid årets utgång.

2) Beräknad som driftnetto före fastighetsadministration genom kontrakterad årshyra.

Den stora avvikelsen mellan faktiskt utfall på driftnettot före fastighetsadministration och det normaliserade värdet beror till största delen på ett antal projekt som under 2011 endast genererat kostnader men som i de normaliserade värdena beräknats på det driftsnetto som genereras när projektet är färdigställt.

Forts. Not 11

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. I beräkningar av verkligt värde enligt ovan beskrivna modell ingår olika bedömningsfaktorer som innehåller viss grad av osäkerhet. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av fastighetsbeståndet. Sådana har gjorts vid två tillfällen under 2011, den senaste per 2011-12-31 och utfördes av Newsec Advise AB.

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden. Vid jämförelse mellan de internt beräknade värdena och de externa värderingarna accepteras därför ett avvikelseintervall på +/-10 procent mellan dessa värden innan de interna värdena eventuellt omprövas. Jämförelsen görs på totalnivå för det externvärderade beståndet.

	2011	2010
Antal fastigheter	23	20
Externt värde, Mkr	2 546	2 258
Motsvarande internt värde, Mkr	2 484	2 211
Avvikelse, Mkr	62	47
Avvikelse i %	2,5%	2,1%
Totalt bokfört värde, Mkr	3 752	3 863
Externvärderad andel, %	66,2%	57,2%

### Känslighetsanalys

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur m.m. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor.

För att belysa hur en förändring på +/- 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde kan följande känslighetsanalys göras:

	Påverkan	
Förändring	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-170	91
Hyresvärde, Mkr	149	-225

## NOT 12 Materiella anläggningstillgångar

	2011			2010		
	Rörelsefastigheter, byggnader och mark	Inventarier och installationer	Totalt	Rörelsefastigheter, byggnader och mark	Inventarier och installationer	Totalt
Ingående anskaffningsvärden	24,6	4,4	29,0	24,0	3,5	27,5
Investeringar	0,2	0,1	0,3	0,6	0,9	1,5
Försäljningar och utrangeringar	-	-1,3	-1,3	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>24,8</b>	<b>3,2</b>	<b>28,0</b>	<b>24,6</b>	<b>4,4</b>	<b>29,0</b>
Ingående avskrivningar	-2,6	-3,0	-5,6	-2,2	-2,4	-4,6
Försäljningar och utrangeringar	-	1,2	1,2	-	-	-
Årets avskrivningar	-0,2	-0,5	-0,7	-0,4	-0,6	-1,0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,3</b>	<b>-5,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-5,6</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22,0</b>	<b>0,9</b>	<b>22,9</b>	<b>22,0</b>	<b>1,4</b>	<b>23,4</b>

Taxeringsvärden	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	10,4	10,4
Mark	3,9	3,9
<b>Totalt</b>	<b>14,3</b>	<b>14,3</b>

### Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2011	2010
Central administration	0,5	0,6
Fastighetskostnader	0,2	0,4
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>

## NOT 13 Andelar i intresseföretag

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	371,9	328,4
Förvärv	25,1	-
Försäljning	-2,7	-
Utdelning	-5,0	-
Emission <sup>1)</sup>	37,5	2,0
Aktieägartillskott <sup>2)</sup>	-	21,0
Årets andel av resultat före skatt	24,6	25,9
Årets andel av skatt	-7,5	-5,4
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>443,9</b>	<b>371,9</b>

1) 37,5 Mkr avser nyemission i Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

2) 21 Mkr avser tillskott till TCL S.ä.r.l. genom apport genom försäljning av dotterföretag.

TCL S.ä.r.l., vilket avser Tornet koncernen, fokuserar på nyproduktion av hyresrätter samt utvecklar och förädlar befintligt bestånd i framförallt Stockholms-, Mälardals-, Göteborgs- och Öresundsregionen.

Trollhättan Property Investors AB äger 50,1 procent av Automobile Property AB som äger och förvaltar Saabs fabriksfastighet i Göteborg.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) äger, förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella lokaler i Göteborg.

Brinova bedriver finansiell verksamhet i Nyckel 0328 AB (publ), vilket avser Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB). Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Under 2011 har ett första MTN-lån tagits upp genom en treårig obligation om 650 Mkr säkerställd med pantbrev.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 57,0 Mkr (45,6).

Forts. Not 13

Koncernens andel av resultatet i intresseföretagen, vilka alla är onoterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärden från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

**2011**

Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Platzer Fastigheter Holding AB (publ)	556746-6437	Göteborg	24,75%	1 133,4	803,0	81,4	14,5	330,4
Nyckel 0328 AB (publ)	556871-6541	Stockholm	10,00%	91,9	65,0	0,1	0,0	26,9
TCL S.å.r.l.	B 63053	Luxemburg	10,00%	226,9	165,4	17,8	2,6	61,5
Trollhättan Property Investors AB	556855-9073	Stockholm	9,80%	62,6	37,5	3,0	–	25,1
				<b>1 514,8</b>	<b>1 070,9</b>	<b>102,3</b>	<b>17,1</b>	<b>443,9</b>

**2010**

Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Platzer Fastigheter Holding AB (publ)	556746-6437	Göteborg	25,00%	1 004,1	717,8	75,5	18,4	286,3
Nyckel 0328 SE	517100-0069	Stockholm	10,00%	26,9	0,0	3,2	0,0	26,9
TCL S.å.r.l.	B 63053	Luxemburg	10,00%	208,0	149,2	15,8	2,1	58,7
				<b>1 239,0</b>	<b>867,0</b>	<b>94,5</b>	<b>20,5</b>	<b>371,9</b>

**NOT 14** Andelar i joint venture

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	75,7	46,7
Förvärv/tillskott	–	22,9
Omvärdering till verkligt värde <sup>1)</sup>	–	3,2
Årets andel av resultat före skatt	10,4	2,7
Årets andel av skatt	-1,1	0,2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85,0</b>	<b>75,7</b>

1) Omklassificering av kvarstående innehav av dotterföretag (vid avyttring) till joint venture har i enlighet med ny redovisningsprincip värderats till verkligt värde. Som verkligt värde har använts det pris per aktie som erhöles vid avyttringen.

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

PeBri Projektutveckling AB bedriver projekt inom fastighetsområdet i Glumslöv utanför Helsingborg och i Göteborg.

Fastigheten Preppen HB bedriver utveckling av Pripps/Carlsbergs f d fastighet i Göteborg.

Log. Sunnanå AB driver projekt och utvecklar logistikposition i Burlöv utanför Malmö.

Log. Tostarp AB är ett fastighetsägande bolag som utvecklar logistikposition i östra Helsingborg.

Samtliga nedanstående joint ventures ägs tillsammans med Peab.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 63,4 Mkr (54,2).

Koncernens andel av resultatet i joint venture företagen, vilka alla är onoterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärden från förvärvsanalys) och skulder är som följer:

**2011**

Joint venture	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Fastigheten Preppen HB	969684-0983	Göteborg	50%	191,0	132,7	17,0	6,2	58,3
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50%	103,0	101,3	4,8	2,9	1,7
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50%	2,6	0,0	–	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50%	50,9	28,5	1,6	0,2	22,4
<b>Totalt</b>				<b>347,5</b>	<b>262,5</b>	<b>23,4</b>	<b>9,3</b>	<b>85,0</b>

**2010**

Joint venture	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Fastigheten Preppen HB	969684-0983	Göteborg	50%	187,6	135,4	15,2	3,2	52,2
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50%	98,6	99,8	14,6	-0,3	-1,2
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50%	2,6	0,0	–	–	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50%	54,8	32,7	–	–	22,1
<b>Totalt</b>				<b>343,6</b>	<b>267,9</b>	<b>29,8</b>	<b>2,9</b>	<b>75,7</b>

**NOT 15** Andra långfristiga värdepappersinnehav

2011

Finansiella tillgångar som kan säljas, aktier	Fabege AB (publ) 556049-1523	Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 556367-0230	Diös Fastigheter AB (publ) 556501-1771	Klövern AB (publ) 556482-5833	Totalt
Antal aktier	23 291 092	7 733 928	8 930 754	9 860 613	
Andel av röstetal, %	14,4	10,1	12,0	6,1	
Kurs 31/12	53,90	91,00	28,50	25,90	
Börsvärde, Mkr	1 255,4	703,8	254,5	255,4	2 469,1
<i>Anskaffningsvärde</i>					
Vid årets början	1 978,8	342,5	201,3	207,3	2 729,9
Förvärv	-	-	100,0	95,2	195,2
Försäljning	-	-	-8,6	-	-8,6
Utgående anskaffningsvärde	1 978,8	342,5	292,7	302,5	2 916,5
<i>Värdeförändringar</i>					
Vid årets början	-149,3	411,6	24,4	25,8	312,5
Värdeförändring	-574,1	-50,3	-62,6	-72,9	-759,9
Utgående verkligt värdereserv, före skatt	-723,4	361,3	-38,2	-47,1	-447,4
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 255,4</b>	<b>703,8</b>	<b>254,5</b>	<b>255,4</b>	<b>2 469,1</b>

2010

Finansiella tillgångar som kan säljas, aktier	Fabege AB (publ) 556049-1523	Wihlborgs Fastigheter AB (publ) 556367-0230	Diös Fastigheter AB (publ) 556501-1771	Klövern AB (publ) 556482-5833	Totalt
Antal aktier	23 291 092	3 866 964	5 847 420	6 856 452	
Andel av röstetal, %	14,3	10,1	15,6	4,3	
Kurs 31/12	78,55	195,00	38,60	34,00	
Börsvärde, Mkr	1 829,5	754,1	225,7	233,1	3 042,4
<i>Anskaffningsvärde</i>					
Ingående och utgående anskaffningsvärde	1 978,8	342,5	201,3	207,3	2 729,9
<i>Värdeförändringar</i>					
Vid årets början	-926,0	169,9	-37,6	-50,3	-844,0
Värdeförändring	776,7	241,7	62,0	76,1	1 156,5
Utgående verkligt värdereserv, före skatt	-149,3	411,6	24,4	25,8	312,5
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 829,5</b>	<b>754,1</b>	<b>225,7</b>	<b>233,1</b>	<b>3 042,4</b>

Värdeförändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot övrigt totalresultat, i den mån den inte bedöms som betydande eller långvarig, då den redovisas i resultaträkningen. För mer information se sid 45.



**NOT 16** Kundfordringar**Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte nedskrivna**

	2011	2010
< 30 dagar	0,1	0,4
31-60 dagar	0,5	0,3
61-90 dagar	0,1	0,1
>91 dagar	0,2	0,1
<b>Summa</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
Ej förfallna	2,3	1,3
<b>Totalt</b>	<b>3,2</b>	<b>2,2</b>

Koncernens totala kundfordringar uppgår till 5,0 Mkr (3,9).

<b>Nedskrivna fordringar</b>	2011	2010
<b>Reservering vid årets början</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>
Reservering för befarade förluster	1,5	1,4
Betalda tidigare befarade förluster	-0,1	-0,1
Konstaterade förluster	-1,3	-1,5
<b>Reservering vid årets slut</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>

Kundfordringar som överstiger 30 dagar reserveras om inte det kan bedömas att kundens betalningsproblem är av kortsiktig övergående karaktär.

**NOT 17** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Administration och fastighetskostnader	2,9	1,6
Förutbetald ränta mm	–	0,9
Förutbetalda projektkostnader	6,9	6,0
Förutbetald tomträttsavgift	2,8	0,5
Förutbetald försäkringspremie	–	0,2
Upplupna intäkter	1,3	–
<b>Totalt</b>	<b>13,9</b>	<b>9,2</b>

**NOT 19** Reserver

2011	Reserver			
	Verkligt värde	Ränte-swapavtal	Avtal om räntetak	Summa
<b>Vid årets början</b>	<b>312,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>311,2</b>
Värdeförändring	-759,9	1,1	0,7	-758,1
Skatt på värdeförändring	–	-0,3	-0,2	-0,5
<b>Vid årets slut</b>	<b>-447,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-447,4</b>

2010	Reserver			
	Verkligt värde	Ränte-swapavtal	Avtal om räntetak	Summa
<b>Vid årets början</b>	<b>-830,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-834,8</b>
Värdeförändring	1 156,5	0,9	2,7	1 160,1
Skatt på värdeförändring	-13,2	-0,2	-0,7	-14,1
<b>Vid årets slut</b>	<b>312,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>311,2</b>

Reserver i Brinova koncernen avser dels "Verkligt värde reserver" bestående av värdeförändringar på "Finansiella tillgångar som kan säljas" (innehav av långfristiga värdepapper, not 15) samt säkrings-reserv innehållande räntederivat, ränteswapavtal samt avtal om räntetak, vilka används för säkringsändamål (Kassaflödesräkning, not 20).

Från och med 2011 tillämpas ej säkringsredovisning avseende derivatinstrument.

**NOT 18** Eget kapital och resultat per aktie**Resultat per aktie**

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie).

	2011	2010
<i>Resultat per aktie före utspädning</i>		
Årets resultat	229,8	276,1
Utestående stamaktier	26 099 082	26 099 082
Vägt antal utestående stamaktier	26 099 082	26 024 861
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	<b>8,80</b>	<b>10,61</b>

Inga utspädningseffkter har uppstått under 2010 eller 2011.

**Kapital**

Brinovas mål med kapitalförvaltningen är att tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom styrelsen beslutade mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Kapital definieras i Brinova som totalt eget kapital så som det redovisas i balansräkningen.

Nedan anges Brinovas finansiella mål:	Mål 2011	Utfall 2011
Aktieutdelningen beräknad på Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar	>50%	48%
Räntetäckningsgrad	>1,8	2,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital i fastighetsrörelsen, riskfri ränta + 10% enheter	>13%	13%
Soliditet för fastighetsrörelsen	>30%	29%
Genomsnittlig direktavkastning för aktieportföljen	>3%	4,2%
Soliditet för aktieportföljen	>50%	62%

Brinova har utarbetat en finanspolicy som reglerar vilka finansiella instrument som får användas, vilka placeringar som får göras, hur utlåning ska ske samt hantering av räntexponering vid upplåning.

De huvudsakliga externa kapitalkrav som Brinova är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5 ggr och för aktiekrediter en maximal belåningsgrad om 75 procent av marknadsvärdet på aktierna. Brinova har uppfyllt samtliga externa krav i koncernens bolag förutom i två dotterföretag där kravet på räntetäckningsgrad ej uppfyllts. Moderbolag har för dessa bolag lämnat ytterligare borgen. För ett bolag där kravet på räntetäckningsgrad ej uppnåtts har en högre ränta erlagts under tiden då kravet ej uppfyllts.

2007 inleddes ett återköpsprogram av egna aktier i enlighet med beslut av årsstämman. Även årsstämman 2011-04-20 gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Aktierna förvärvas på Stockholmsbörsen till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Brinova ägde inga egna aktier varken per den 31 december 2011 eller 2010.

För utveckling av aktiekapital under 2010 och 2011, se not 16 i moderbolaget.

## NOT 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som skall tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Brinova har som policy att nettoskulden (räntebärande skulder minus likvida medel) huvudsakligen ska vara täckt av upplåning med en lånebindningstid mellan noll och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. Brinova har som mål att, i den mån det är möjligt, anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Låneportföljen har anpassats till riskstrategin genom användande av fasträntelån, ränteswappar och avtal om räntetak för att anpassa räntebindning.

### Finansiering och finansieringsrisker

Räntebärande skulder i Brinova är i huvudsak skulder till kreditinstitut och skulder till joint venture. Skulder till kreditinstitut uppgick per 2011-12-31 till 3 457,5 Mkr (3 475,2).

Finansieringen består av dels fastighetslån och dels lån med aktier som säkerhet. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr och aktielånen är villkorade av att belåningsgraden högst ska uppgå till 75 procent av marknadsvärdet. För information om måluppfyllelse, se not 18.

Målet med Brinovas likviditetsplanering är att se till att det alltid finns likviditet till tillgå för att möta betalningsåtaganden vid en given tidpunkt. Brinova gör övergripande likviditetsprognoser kvartalsvis som sedan ligger till grund för det löpande arbetet. För att minimera kostnaden för Brinovas upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Vidare arbetar Brinova med att sprida låneförfallen jämt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2011-12-31 fanns kreditlöften om 4 239,5 Mkr varav 782,1 Mkr var outnyttjat.

Tabellen nedan visar när de finansiella tillgångarna och skulderna förfaller till omförhandling eller amortering.

#### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2011-12-31

År	Finansiella tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2012	2 687,6	1 422,4	354,1	92,0
2013		305,0		70,1
2014		39,5		69,6
2015		1 378,3	427,9	19,8
2016		250,0		12,1
>2017		234,3		391,9
<b>Totalt</b>	<b>2 687,6</b>	<b>3 629,5</b>	<b>782,0</b>	<b>655,5</b>

#### Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2010-12-31

År	Finansiella tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2011	3 346,3	400,3	591,8	82,1
2012		2 933,4		75,9
2013		–		10,8
2014		141,8		10,8
2015		–		7,7
>2016		176,3		293,1
<b>Totalt</b>	<b>3 346,3</b>	<b>3 651,8</b>	<b>591,8</b>	<b>480,4</b>

De fastigheter som Brinova äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av lån från banker och andra kreditinstitut. Finansieringsrisken är risken för att en framtida finansiering via nya lån får en negativ påverkan på Brinovas resultat pga ökade upplåningskostnader. Brinova hanterar denna risk genom att upplåningen är fördelad till olika förfallotidpunkter.

### Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2011	2010
2011	–	223,7
2012	1 250,4	2 933,4
2013	305,0	–
2014	39,5	141,8
2015	1 378,3	–
2016	250,0	–
>2017	234,3	176,3
<b>Totalt</b>	<b>3 457,5</b>	<b>3 475,2</b>

Utöver ovanstående skulder finns beviljade checkräkningskrediter om 50 Mkr (varav inget är utnyttjat).

### Förfallostrukturen för redovisade långfristiga skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder till kreditinstitut	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 245,3	223,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 946,1	3 036,0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	227,6	142,6
<b>Totalt</b>	<b>3 419,0</b>	<b>3 401,6</b>

Av de långfristiga skulderna förfaller 1 245,3 Mkr till omförhandling inom ett år, men då de delvis täcks av outnyttjade långfristiga ramar samt avsikten är att refinansiera dessa lån på lång sikt, betraktas de som långfristiga.

### Övriga långfristiga skuldernas förfallostruktur

Långfristiga skulder till joint venture	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25,0	25,0
<b>Totalt</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>

Även skulden till joint venture omförhandlas normalt årligen.

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur	Nominellt belopp i originalvaluta		Säkrat belopp <sup>2</sup>		Genomsnittlig effektivränta <sup>1)</sup>	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Skulder till kreditinstitut	3 457,5	3 475,2	3 275,0	3 227,4	3,5%	2,5%

1) Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswappavtal och räntetakavtal som används för att säkra framtida räntebetalingar.

2) Avser lån till rörlig ränta där 747,0 Mkr (324,4) säkras via ränteswappar och 2 528,0 Mkr (2 903,0) säkras via avtal om räntetak.

### Ränterisk

Ränterisken är risken för förändringar i marknadsräntor negativt påverkar kassaflödet eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Brinovas finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisker ska bedrivas. Ett övergripande mål är att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid. Detta sker huvudsakligen genom att anpassa låneportföljen till riskstrategin genom användande av ränteswappar och avtal om räntetak.

De totala räntebärande skulderna uppgick per 2011-12-31 till 3 457,5 Mkr (3 475,2), varav 38,5 Mkr (73,6) kommer att amorteras under 2012. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 3,5 procent (2,5) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,2 år (0,2), utan hänsyn till skulder med säkrade räntetak. Med hänsyn till skulder säkrade med räntetak är den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 1,9 år (2,6). Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Av koncernens räntebärande skulder har 3 414,8 Mkr (3 432,2) en räntebindningstid som är kortare än ett år, av dessa löpte 3 418,8 Mkr (3 429,6) med rörlig ränta vilka har säkrats med swappar och räntetak. Ränta på de rörliga lånen baseras på 3-månaders Stibor med tillägg av en marginal. Av lån till rörlig ränta är 747,0 Mkr (324,4) säkrade via ränteswappar och 2 528,0 Mkr (2 903,0) säkrade via avtal om räntetak. Det genomsnittliga skyddet för lån med räntetak säkerställer en räntenivå på cirka 4,5 procent.

Forts. Not 20

**Ränteförfallostruktur**

År	Varav Mkr	Varav swappar	Effektiv-räntetak	Effektiv-ränta % <sup>1)</sup>	Andel i %
2012	719,6	79,7	500,0	3,6	21%
2013	113,9	71,3	0,0	4,6	3%
2014	1 124,0	96,0	1 028,0	3,5	33%
2015	1 000,0	–	1 000,0	3,6	29%
2021	500,0	500,0	–	2,9	14%
<b>Totalt</b>	<b>3 457,5</b>	<b>747,0</b>	<b>2 528,0</b>	<b>3,5</b>	<b>100%</b>

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswap och räntetakavtal.

I Brinova är det endast ränterisken som säkras. Tabellen nedan visar verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat samt de finansiella tillgångar och skulder där bokfört och verkligt värde skiljer sig åt. Övriga för koncernen upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2011-12-31.

	Nominellt värde	Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	747,0	-32,2	-7,4	-32,2	-7,4
Avtal om räntetak	2 528,0	2,6	23,1	2,6	23,1
Lån med fast ränta	42,7	42,2	44,4	42,7	45,6

Av redovisat värde för ränteswapavtalen avser -32,2 långfristig del och 0,0 kortfristig del.

Av redovisat värde för avtalen om räntetak avser 0,0 långfristig del och 2,6 kortfristig del.

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal ger en resultat effekt om -23,4 Mkr (-33,7).

**Aktieprisrisk**

Med aktieprisrisk avses risken för värdeförändring i ett finansiellt instrument på grund av förändringar i aktiekursen. Brinovas innehav i noterade fastighetsbolag är klassificerade som tillgångar som kan säljas, trots detta är det ett långsiktigt engagemang som ligger till grund för behandlingen av aktieprisrisken. Av detta följer att en stor aktieprisrisk inte nödvändigtvis behöver leda till någon åtgärd. Aktiepriset följs och analyseras löpande av Brinovas ekonomifunktion. Värdeförändringar på aktieinnehavet bokförs mot övrigt totalresultat och ger ingen resultatpåverkan om värdeförändringen ej är långvarig eller betydande.

För information om börskurs per 2011-12-31 hänvisas till not 15. En förändring av börskursen med en procentenhet ger en effekt i övrigt totalresultat med 24,7 Mkr (30,4).

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar. Förluster på kundfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Brinovas kunder har hög kreditvärdighet. En kreditprövning görs avseende kundens kreditvärdighet och där osäkerhet föreligger kräver Brinova bankgaranti eller borgensförbindelse. Alla hyror förskotts faktureras. Brinova har under 2011 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen.

För tidsanalys över förfallna kundfordringar och upplysningar om kundförluster hänvisas till not 16.

Övriga fordringar avser i huvudsak fordringar mot joint venture vilka ännu inte är förfallna till betalning och där kreditrisken bedöms som mycket låg.

Kreditriskexponering	2011-12-31	2010-12-31
Likvida medel	59,8	87,6
Kundfordringar	3,2	2,2
Derivatinstrument	2,6	23,1
Övriga kortfristiga fordringar	93,5	137,5
Övriga långfristiga fordringar	90,8	53,5
<b>Totalt</b>	<b>249,9</b>	<b>303,9</b>

**Koncentrationsrisk**

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Brinovas 10 (10) största hyresgäster, i huvudsak, tillhörande affärsområde Brinova Logistik, svarade 2011-12-31 för sammanlagt 62 procent (65) av koncernens kontrakterad årshyra.

**Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultat-räkningen**

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänföbara till finansiella instrument exklusive räntor. För uppgifter om ränteintäkter och räntekostnader se not 9 Finansiella intäkter och kostnader.

	Nettovinst/förlust i resultat-räkningen	Nettovinst/förlust i övrigt totalresultat efter skatt
<b>2011</b>		
Lånefordringar och kundfordringar	-1,4	–
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	-759,9
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	-21,2	–
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	-25,9	–
Derivat för säkringsredovisning	–	1,3

	Nettovinst/förlust i resultat-räkningen	Nettovinst/förlust i övrigt totalresultat efter skatt
<b>2010</b>		
Lånefordringar och kundfordringar	-1,4	–
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	1 143,3
Derivat för säkringsredovisning	7,4	2,7

**NOT 21** Klassificering av finansiella instrument

2011	Värderingskategorier				Redovisat värde
	Värderade till verkligt värde via RR	Som kan säljas	Derivat för säkringsredovisning	Låne och kundfordringar	
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	2 469,1			2 469,1
Övriga långfristiga fordringar	-			60,7	60,7
Kundfordringar	-			3,2	3,2
Räntederivat	2,6			-	2,6
Övriga kortfristiga fordringar	-			93,5	93,5
Likvida medel	-			59,8	59,8
<b>Summa</b>	<b>2,6</b>	<b>2 469,1</b>	<b>-</b>	<b>217,2</b>	<b>2 688,9</b>
Icke finansiella tillgångar					4 398,2
<b>Totalt</b>					<b>7 087,1</b>

	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat för säkringsredovisning	Redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-3 419,0		-3 419,0
Långfristiga skulder till joint venture	-	-25,0		-25,0
Räntederivat	-32,2	-		-32,2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-38,5		-38,5
Leverantörsskulder	-	-23,2		-23,2
Kortfristiga skulder till joint venture	-	-25,0		-25,0
Upplupna kostnader	-	-66,6		-66,6
<b>Summa</b>	<b>-32,2</b>	<b>-3 597,3</b>	<b>-</b>	<b>-3 629,5</b>
Icke finansiella skulder				-346,8
<b>Totalt</b>				<b>-3 976,3</b>

Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 3 457,1 Mkr, redovisat värde uppgår till 3 457,5 Mkr. För övriga balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

2010	Värderingskategorier				Redovisat värde
	Värderade till verkligt värde via RR	Som kan säljas	Derivat för säkringsredovisning	Låne och kundfordringar	
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	3 042,4			3 042,4
Övriga långfristiga fordringar	-			53,5	53,5
Kundfordringar	-			2,2	2,2
Räntederivat	-		23,1	-	23,1
Övriga kortfristiga fordringar	-			137,5	137,5
Likvida medel	-			87,6	87,6
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 042,4</b>	<b>23,1</b>	<b>280,8</b>	<b>3 346,3</b>
Icke finansiella tillgångar					4 376,3
<b>Totalt</b>					<b>7 722,6</b>

	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat för säkringsredovisning	Redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-3 401,6		-3 401,6
Långfristiga skulder till joint venture	-	-25,0		-25,0
Räntederivat	-	-	-7,4	-7,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-73,6		-73,6
Leverantörsskulder	-	-13,7		-13,7
Kortfristiga skulder till joint venture	-	-86,2		-86,2
Upplupna kostnader	-	-44,3		-44,3
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-3 644,4</b>	<b>-7,4</b>	<b>-3 651,8</b>
Icke finansiella skulder				-329,2
<b>Totalt</b>				<b>-3 981,0</b>

Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 3 474 Mkr, redovisat värde uppgår till 3 475,2 Mkr. För övriga balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

**NOT 22** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	2 514,9	2 559,2
Aktier för skulder till kreditinstitut <sup>1) 2)</sup>	3 566,3	3 842,8
Företagsinteckningar för skulder till kreditinstitut	0,5	0,5
<b>Totalt</b>	<b>6 081,7</b>	<b>6 402,5</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Ansvar för joint ventures skulder (HB/KB)	162,2	160,3
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	40,0	40,0
Borgensförbindelser, övriga	2,8	2,8
Övriga eventalförpliktelser	17,6	17,6
<b>Totalt</b>	<b>226,6</b>	<b>220,7</b>

1) Skulle värdet på pantförskrivna värdepapper sjunka så att belåningsgraden blir 50-75 procent kan kreditgivaren kräva ytterligare säkerhet alternativt amortering av lån och i sista hand välja att realisera värdepapperna.

2) Avser aktier i koncernföretag samt andra långfristiga värdepappersinnehav.

**NOT 23** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda hyror	55,6	59,7
Upplupna driftskostnader och försäljningsgarantier	48,7	29,6
Upplupna räntekostnader	8,7	5,2
Upplupna lönerelaterade kostnader	4,5	5,6
Övriga upplupna kostnader	4,7	3,9
<b>Totalt</b>	<b>122,2</b>	<b>104,0</b>

**NOT 24** Närstående

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson (tillsammans med familj och bolag), styrelseledamot i Brinova. Erik Paulssons innehav (tillsammans med familj och bolag) uppgick per 2011-12-31 till 29,9 procent (29,9) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulsson har även ett betydande inflytande i Peab-koncernen. Utöver ovanstående närståenderelationer äger Brinova följande joint ventureföretag, i vilka Peab är delägare, Log. Sunnanå AB, Log.Tostarp AB, Fastigheten Preppen HB och PeBri Projektutveckling AB. Se not 14 Andelar i joint venture.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Brinova Fastigheter AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av

Brinova, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2011. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Brinova har i ett (ett) fall utställt borgensförbindelse för joint ventureföretag. Se not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

SFFAB ägs gemensamt av Brinova, Peab, Wihlborgs och Fabege.

Brinovas ägarandel är 10 procent. Avsikten är att bredda basen i Brinovas finansiering med en ny finansieringskälla. I december 2011 lanserade SFFAB ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdr. Via programmet finansierar Brinova en fastighet ägd till 50 procent. Fastighetens andel av obligationsvolymen uppgår till 72 Mkr av den totala obligationen om 650 Mkr. Obligationen är säkerställd med pantbrev i fastigheten.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

	År	Försäljning av tjänster och tillgångar till närstående	Inköp av varor, tjänster och tillgångar från närstående	Skuld till närstående per 31 december	Fordran på närstående per 31 december
Intresseföretag	2011	0,0	0,1	-	1,0
Intresseföretag	2010	19,7	-	-	-
Joint ventureföretag	2011	3,0	1,0	50,2	80,6
Joint ventureföretag	2010	16,4	0,8	107,1	121,5
Andra närstående	2011	0,4	126,4	15,7	0,0
Andra närstående	2010	26,0 <sup>1)</sup>	65,6 <sup>2)</sup>	13,9	0,3

1) I beloppet ingår avyttring av 50 procent av Brinovas aktier i Log. Sunnanå AB och Log. Tostarp AB till Peab.

2) I beloppet ingår förvärvet av Brinova Omsorg Limhamn AB från Peab.

**Övrig information**

Skulder och fordringar till joint ventureföretag avser förutom avräkningssaldon som räntebelastas, en reversskuld på 25 Mkr (25) till Fastigheten Preppen HB och en reversfordran på PeBri Projektutveckling AB på 53,8 Mkr (53,8), båda räntebelastas och är amorteringsfria.

Aktieägartillskott till intresseföretag har skett med - Mkr (21), se not 13, Andelar i intresseföretag.

Till intresseföretaget Platzer Fastigheter Holding AB (publ) har tillskott skett genom nyemission med 37,5 Mkr.

Till joint ventureföretaget PeBri Projektutveckling AB har tillskott skett med - Mkr (1,4).

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**NOT 25** Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Brinova hyr ut fastigheten Mosås 4:57 i Örebro om 12 089 kvadratmeter till Örebro Terminal AB. Uthyrningen löper per 4 år.

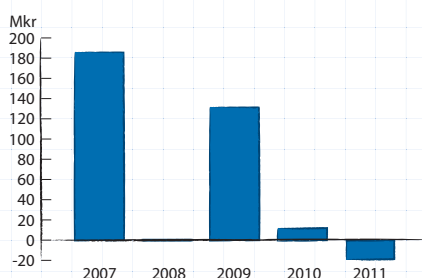
**NOT 26** Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen utdelning	155,3	91,5
Erhållen ränta	6,3	5,5
Erlagd ränta	-159,8	-76,0
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	1,0
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-48,5	-48,8
Förändringar i värdet av derivat	47,1	-7,4
Resultatandel i intresseföretag	-26,4	-23,4
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-10,9	-7,2
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-4,5	-
	<b>-42,6</b>	<b>-85,8</b>
<b>Förvärv av tillgångar via dotterföretag</b>		
Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	57,1	401,5
Finansiella tillgångar	-	24,0
Rörelsefordringar	0,0	21,6
Likvida medel	0,3	9,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1,0
Uppskjutna skatteskulder	-	-1,3
Långfristiga skulder	-	-131,5
Kortfristiga rörelseskulder	-2,9	-34,8
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>54,5</b>	<b>288,3</b>
Köpeskilling	54,5	178,8
Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderbolag	-	109,5
<b>Summa</b>	<b>54,5</b>	<b>288,3</b>
Apportemission	-	-104,7
Likvida medel i den förvärvade enheten	-0,3	-9,8
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>54,2</b>	<b>173,8</b>
<b>Avyttring av verksamheter</b>		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	383,3	927,4
Rörelsefordringar	5,7	17,0
Likvida medel	25,8	7,3
Uppskjutna skatteskulder	-5,3	-11,1
Långfristiga skulder	-48,5	-489,9
Kortfristiga skulder	-4,5	-164,7
Kvarstående aktieinnehav	-	-24,7
Realisationsresultat	33,1	20,9
<b>Summa</b>	<b>389,6</b>	<b>282,2</b>
Köpeskilling	156,6	106,6
Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderbolag	233,0	175,6
<b>Summa</b>	<b>389,6</b>	<b>282,2</b>
Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-25,8	-7,3
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>363,8</b>	<b>274,9</b>
<b>Förvärv av övriga finansiella tillgångar</b>		
Förvärv av andelar i intresseföretag, joint venture och bostadsrättsförening	-220,3	-50,0
Lämnade kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture	-37,5	-3,5
Förändringar i räntebärande poster	-55,6	-3,0
<b>Summa investering i finansiella tillgångar</b>	<b>-313,4</b>	<b>-56,5</b>
<b>Försäljning av finansiella tillgångar</b>		
Försäljning av bostadsrätter	-	22,0
Försäljning av värdepapper	12,5	3,0
Utdelning från intresseföretag	5,0	-
Lösen av finansiell fordran	5,0	-
<b>Summa avyttring av finansiella tillgångar</b>	<b>22,5</b>	<b>25,0</b>
<b>Övriga justeringar vid upprättande av kassaflödesanalys</b>		
Under 2010 lämnat tillskott om 21 Mkr har skett genom erhållande av aktier i ett intresseföretag och ingår därav inte i investeringar i finansiella tillgångar.		

# Resultaträkning

Mkr	Not	2011	2010
Nettoomsättning	2	26,2	35,5
Kostnad för utförda tjänster	3,4,5,6	-50,5	-50,0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-24,3</b>	<b>-14,5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	7	81,3	76,9
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57,0</b>	<b>62,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		42,2	38,6
Resultat från andelar i koncernföretag		-4,8	-9,4
Resultat från andelar i joint venture		-	-1,4
Resultat från andelar i intresseföretag		5,5	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-113,9	-55,9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14,0</b>	<b>34,3</b>
Skatt på årets resultat	9	-5,0	-22,6
<b>Årets resultat</b>	16	<b>-19,0</b>	<b>11,7</b>
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
<b>Årets resultat</b>		-19,0	11,7
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-19,0</b>	<b>11,7</b>

Resultat efter skatt



# Balansräkning

Mkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1, 21, 22		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	0,9	1,3
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	2 468,3	2 464,1
Andelar i intresseföretag	12	302,4	241,9
Andelar i joint venture	13	21,5	21,5
Uppskjuten skattefordran	9	33,0	10,6
Räntederivat	17	-	19,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 825,2</b>	<b>2 757,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 826,1</b>	<b>2 758,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	0,1	0,4
Fordringar hos koncernföretag		1 195,5	1 274,8
Fordringar hos joint venture		80,0	121,5
Övriga fordringar		1,4	0,1
Räntederivat	17	2,6	3,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7,5	8,6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 287,1</b>	<b>1 409,0</b>
<b>Kassa och bank</b>	17	<b>49,8</b>	<b>80,1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 336,9</b>	<b>1 489,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 163,0</b>	<b>4 247,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		261,0	261,0
Reservfond		944,3	944,3
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 205,3</b>	<b>1 205,3</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		587,3	587,3
Balanserat resultat		157,5	250,2
Årets resultat		-19,0	11,7
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>725,8</b>	<b>849,2</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 931,1</b>	<b>2 054,5</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	-	30,0
Skulder till joint venture	17	25,0	25,0
Uppskjuten skatteskuld	9	6,5	14,6
Räntederivat	17	27,3	0,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58,8</b>	<b>70,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1,5	3,7
Skulder till koncernföretag	17	2 126,8	2 010,0
Skulder till joint venture	17	25,0	86,2
Övriga skulder		1,5	6,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18,3	16,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 173,1</b>	<b>2 123,0</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 231,9</b>	<b>2 193,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 163,0</b>	<b>4 247,8</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>	19		
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>871,3</b>	<b>723,9</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>1 384,0</b>	<b>836,3</b>

# Förändringar i eget kapital

## Not 16

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2010-01-01</b>	<b>251,0</b>	<b>944,3</b>	<b>515,2</b>	<b>319,0</b>		<b>2 029,5</b>
Årets totalresultat					11,7	11,7
Nyemission	10,0		72,1			82,1
Transaktioner med egna aktier				22,6		22,6
Utdelningar				-91,4		-91,4
<b>Utgående eget kapital 2010-12-31</b>	<b>261,0</b>	<b>944,3</b>	<b>587,3</b>	<b>250,2</b>	<b>11,7</b>	<b>2 054,5</b>
<b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>	<b>261,0</b>	<b>944,3</b>	<b>587,3</b>	<b>261,9</b>		<b>2 054,5</b>
Årets totalresultat					-19,0	-19,0
Utdelningar				-104,4		-104,4
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>	<b>261,0</b>	<b>944,3</b>	<b>587,3</b>	<b>157,5</b>	<b>-19,0</b>	<b>1 931,1</b>

## Kassaflödesanalys

## Not 20

Mkr	2011	2010
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-14,0	34,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-17,0	-61,4
Betald skatt	-	-0,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-31,0</b>	<b>-27,3</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	0,0	1,3
Förändring av rörelseskulder	-9,7	1,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-40,7</b>	<b>-24,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,9
Förvärv av finansiella tillgångar	-117,6	-160,1
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar	262,5	270,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>144,8</b>	<b>109,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	82,1
Amortering av lån	-30,0	-104,0
Utdelning	-104,4	-91,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-134,4</b>	<b>-113,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-30,3</b>	<b>-28,3</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>80,1</b>	<b>108,4</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>49,8</b>	<b>80,1</b>



# Noter

## NOT 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

Brinova Fastigheter AB (publ), 556594-9566, är moderbolag i en koncern innefattande bolag som äger och förvaltar fastigheter, äger aktier eller driver fastighetsrelaterade projekt. Alla koncernsamordnande funktioner är samlade i moderbolaget.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt som detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, beskrivna i koncernens not 2, utom i de fall som anges nedan.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

#### Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen.

Ovanstående princip är en ändring mot föregående år då alla koncernbidrag redovisades i eget kapital. Den ändrade principen har skett retroaktivt.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital och att andra avsättningar redovisas som egen huvudrubrik i balansräkningen.

## NOT 2 Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

## NOT 3 Kostnad för utförda tjänster

	2011	2010
Personalkostnader	22,5	23,6
Övriga externa kostnader	27,5	25,8
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6
<b>Totalt</b>	<b>50,5</b>	<b>50,0</b>

## NOT 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2011	varav män	2010	varav män
Anställda i Sverige	22	57%	24	59%

Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2011	2010	2011	2010
Män	80%	83%	100%	100%
Kvinnor	20%	17%	0%	0%

	2011	2010
<b>Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar</b>		
Styrelseordförande	0,3	0,3
Övriga styrelseledamöter (130 tkr vardera)	0,5	0,5
Verkställande direktören <sup>1)</sup>		
Grundlön	2,2	2,3
Övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)		
Grundlön	4,5	4,6
Övriga ersättningar	0,6	0,3
Övriga anställda	6,0	6,3
<b>Summa</b>	<b>14,2</b>	<b>14,4</b>

### Pensionskostnader

Verkställande direktören	0,3	1,1
Övriga ledande befattningshavare	1,4	1,2
Övriga anställda	0,9	1,0
<b>Summa</b>	<b>2,6</b>	<b>3,3</b>

### Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt

Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	0,8	1,0
Övriga ledande befattningshavare	1,9	1,8
Övriga anställda	2,2	2,2
<b>Summa</b>	<b>5,1</b>	<b>5,2</b>
<b>Totalt</b>	<b>21,9</b>	<b>22,9</b>

1) I pensionskostnad 2010 för verkställande direktören ingår en retroaktiv premiejustering.

För information om styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor, ersättningar till närstående, bonus, pensioner, avgångsvederlag mm hänvisas till koncernens not 8.

## NOT 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011	2010
<b>Mazars SET Revisionsbyrå AB</b>		
Revisionsuppdrag	1,6	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1,1	1,4
Skatterådgivning	0,1	0,3
Övriga tjänster	0,2	0,3
<b>Totalt</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Mazars SET Revisionsbyrå AB avseende samtliga dotterföretag har belastat moderbolaget.

## NOT 6 Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2011	2010
Minimileaseavgifter <sup>1)</sup>	0,3	0,2
<b>Totala leasingkostnader</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

1) Det finns inga variabla avgifter

### Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2011	2010
Inom ett år	0,3	0,2
Mellan ett och fem år	0,3	0,4
<b>Totalt</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

Moderbolagets operationella leasingavtal består av operationella billeasingavtal.

## NOT 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2011	2010
<b>Intäkter från andelar i koncernföretag</b>		
Försäljning av andelar i aktiebolag	47,6	53,5
Försäljning av andelar i handels- och kommanditbolag	25,2	7,8
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	8,5	18,6
	<b>81,3</b>	<b>79,9</b>

### Kostnader från andelar i koncernföretag

Försäljning av andelar i aktiebolag	-	-2,7
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	-	-0,3
	-	<b>-3,0</b>

<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>81,3</b>	<b>76,9</b>
---	-------------	-------------

## NOT 8 Finansiella intäkter och kostnader

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2011	2010
Ränteintäkter, koncernföretag	37,6	31,3
Ränteintäkter, övriga	4,6	3,7
Räntederivat	-	3,6
<b>Summa</b>	<b>42,2</b>	<b>38,6</b>

Resultat från andelar i koncernföretag	2011	2010
Mottagna koncernbidrag	94,7	99,0
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-99,5	-108,4
<b>Summa</b>	<b>-4,8</b>	<b>-9,4</b>

Resultat från andelar i joint venture	2011	2010
Nedskrivning	-	-1,4
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-1,4</b>

Resultat från andelar i intresseföretag	2011	2010
Utdelning	5,0	-
Försäljning	0,5	-
<b>Summa</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>

Räntekostnader och liknande kostnader	2011	2010
Räntekostnader, koncernföretag	-62,4	-53,5
Räntekostnader, övriga	-2,2	-1,7
Räntederivat	-48,0	-
Övriga finansiella kostnader	-1,3	-0,7
<b>Summa</b>	<b>-113,9</b>	<b>-55,9</b>

<b>Finansnetto</b>	<b>-71,0</b>	<b>-28,1</b>
--------------------	--------------	--------------

## NOT 9 Skatt

### Redovisad i resultaträkningen

	2011	2010
<b>Aktuell skatt</b>		
Periodens skatt	-35,5	-20,1
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	17,2	-3,1
Uppskjuten skatt till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	21,4	0,8
Uppskjuten skatt avseende föllanförlost vid bolagsförsäljning	-8,1	-0,2
<b>Totalt</b>	<b>30,5</b>	<b>-2,5</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5,0</b>	<b>-22,6</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	-14,0	34,3
Skatt enligt gällande skattesats; 26,3%	3,7	-9,0
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-0,1
Nedskrivning aktier och andelar	-26,2	-28,9
Ej skattepliktig realisationsvinst aktier	19,2	15,4
Övrig förändring uppskjuten skatt HB/KB	-1,6	0,0

<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-5,0</b>	<b>-22,6</b>
---------------------------------	-------------	--------------

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till -35,7 (65,9).

Uppskjuten skattefordran	Redovisat över resultaträkningen		Redovisat över resultaträkningen		UB 2011
	IB 2010	UB 2010	IB 2010	UB 2010	
Andelar i handels- och kommanditbolag	9,6	-0,2	9,4	-8,1	1,3
Räntebärande skulder	0,9	-0,7	0,2	9,1	9,3
Underskottsavdrag	0,2	0,8	1,0	21,4	22,4
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>10,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>10,6</b>	<b>22,4</b>	<b>33,0</b>

### Uppskjuten skatteskuld

Andelar i handels- och kommanditbolag	11,5	0,8	12,3	-5,8	6,5
Räntebärande skulder	0,7	1,6	2,3	-2,3	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>12,2</b>	<b>2,4</b>	<b>14,6</b>	<b>-8,1</b>	<b>6,5</b>

**NOT 10** Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	4,0	3,0
Investeringar	0,1	1,0
Försäljningar och utrangeringar	-1,1	0,0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>
Ingående avskrivningar	-2,7	-2,1
Förvärv	1,1	-
Årets avskrivningar	-0,5	-0,6
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,7</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>
<b>Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen</b>		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Administrationskostnader	0,5	0,6

**NOT 11** Andelar i koncernföretag

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 649,3	2 469,7
Förvärv	54,5	178,7
Resultatandelar HB / KB	8,5	18,3
Försäljning	-83,7	-75,8
Lämnade koncernbidrag <sup>1)</sup>	99,5	55,9
Lämnade kapitaltillskott	32,9	2,5
Vid årets slut	2 761,0	2 649,3
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-185,2	-58,5
Uttag HB / KB	-8,0	-18,3
Årets nedskrivningar <sup>2)</sup>	-99,5	-108,4
Vid årets slut	-292,7	-185,2
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 468,3</b>	<b>2 464,1</b>

<sup>1)</sup> Redovisning av koncernbidrag i moderbolaget har ändrats till följande princip. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter provas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Tidigare är redovisades alla koncernbidrag i eget kapital. Ändringen har skett retroaktivt.

<sup>2)</sup> Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 8. För ett utav Brinova dotterföretag har under 2010 nedskrivning skett till koncernmässigt substansvärde, dvs efter det att koncernbidrag lämnats. Med koncernmässigt substansvärde menas t ex att koncernens fastigheter värderas till verkligt värde.

**Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag**

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag framgår nedan. Övriga koncernföretag återfinns i respektive dotterföretags årsredovisningar.

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	Redovisat värde
Avonbri 7 AB	556786-2247	Helsingborg	1 000	100,0	27,9
Avonirb 10 AB	556814-2979	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Avonirb 11 AB	556824-7562	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Brunnhög AB	556649-9108	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	136 594	100,0	29,1
Brinova Hässleholm AB	556040-3957	Helsingborg	50 000	100,0	22,5
Brinova Högsbo AB	556649-7730	Helsingborg	1 000	100,0	3,8
Brinova Inter AB	556592-5913	Helsingborg	1 000	100,0	1 028,7
Brinova Invest AB	556549-0454	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Konen AB	556802-4771	Helsingborg	1 000	100,0	3,5
Brinova Log. Backa AB	556595-0002	Helsingborg	1 000	100,0	14,6
Brinova Log. Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	1 000	100,0	1,6
Brinova Log. Borås AB	556519-4155	Helsingborg	10 000	100,0	3,9
Brinova Log. Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	1 000	100,0	0,0
Brinova Log. Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	50 000	100,0	12,9
Brinova Log. Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg	100 000	100,0	0,1
Brinova Log. Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	1 000	100,0	0,0
Brinova Log. Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg	1 000	100,0	60,0
Brinova Log. Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg	1 000	100,0	2,6
Brinova Log. Järfälla KB	969628-1634	Helsingborg		99,0	1,0
Brinova Log. Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	210 000	100,0	29,6
Brinova Log. Jönköping Två AB	556691-3215	Helsingborg	1 000	100,0	2,8
Brinova Log. Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Log. Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	1 000	100,0	0,9
Brinova Log. Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg		99,0	14,5
Brinova Log. Ljungby AB	556536-7595	Helsingborg	10 000	100,0	1,0
Brinova Log. Luleå AB	556761-5173	Helsingborg	1 000	100,0	1,0
Brinova Log. Malmö AB	556537-6166	Helsingborg	100 000	100,0	22,6
Brinova Log. Malmö Två AB	556824-2944	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Log. Mosås AB	556710-4459	Helsingborg	1 000	100,0	0,1

Forts. Not 11

Dotterföretag / Org nr / Säte	Org. Nr.	Ort	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	Redovisat värde
Brinova Log. Norrköping AB	556703-2809	Helsingborg	100 000	100,0	48,0
Brinova Log. Regulatorn AB	556584-0005	Helsingborg	1 000	100,0	37,6
Brinova Log. Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg	70 000	100,0	40,8
Brinova Log. Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg	1 000	100,0	1,9
Brinova Log. Vanda AB	556672-1402	Helsingborg	1 000	100,0	19,1
Brinova Log. Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg	1 000	100,0	22,2
Brinova Log. Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg	1 000	100,0	0,7
Brinova Log. Ädelmetallen AB	556740-9874	Helsingborg	100 000	100,0	50,9
Brinova Log. Örebro AB	556636-3270	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Log. Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg	1 000	100,0	2,0
Brinova Nova 175 AB	556692-4139	Helsingborg	1 000	100,0	1,3
Brinova Nova 183 AB	556713-8564	Helsingborg	1 000	100,0	28,0
Brinova Nova 184 AB	556713-8572	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Nova 186 AB	556713-8614	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Nova 190 AB	556824-2951	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Nova 192 AB	556860-9225	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Omsorg Beckomberga AB	556588-3054	Helsingborg	1 000	100,0	0,2
Brinova Omsorg Limhamn AB	556754-7152	Helsingborg	100 000	100,0	19,9
Brinova Omsorg Löddekorset AB	556706-9181	Lomma	1 000	100,0	5,7
Brinova Omsorg Renen AB	556688-7526	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Oxie AB	556471-9317	Helsingborg	7 000	100,0	0,7
Brinova Projekt AB	556824-7570	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Sydväst AB	556189-1465	Helsingborg	330 000	100,0	39,5
Brinova Tigern AB	556704-6460	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Ulvsunda AB	556703-5349	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Utvecklings AB	556126-0745	Helsingborg	8 000	100,0	0,9
Brinova Ättehögen AB	556659-9360	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Brinova Öresund AB	556351-8595	Helsingborg	2 000	100,0	5,9
Bröderna Skooghs Förvaltnings AB	556285-1187	Kristianstad	25 000	100,0	643,3
Fartygsmekano AB	556345-8586	Helsingborg	1 500	100,0	3,5
Fastighets AB Fosema	556498-3996	Helsingborg	3 396 754	99,4	116,6
HB Elefanten Oskarshamn	916423-3455	Helsingborg		99,0	0,0
HB Ladan	916752-4587	Helsingborg		99,0	4,2
KB Soliden 1 Torsby	969646-4206	Helsingborg		99,0	2,0
Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Helsingborg	75 000	75,0	0,1
Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Helsingborg	6 120	51,0	6,1
Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg	1 000	100,0	0,1
Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg	10 000	100,0	80,7
<b>Totalt</b>					<b>2 468,3</b>

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

## NOT 12 Andelar i intresseföretag

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	241,9	241,9
Förvärv	25,1	–
Försäljning av del av intresseföretag	-2,1	–
Emission	37,5	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>302,4</b>	<b>241,9</b>

Forts. Not 12

**2011**

Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Platzer Fastigheter Holding AB (publ)	556746-6437	Göteborg	24,75%	277,3
Trollhättan Property Investors AB	556855-9073	Stockholm	9,80%	25,1
				<b>302,4</b>

**2010**

Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Platzer Fastigheter Holding AB (publ)	556746-6437	Göteborg	25,00%	241,9

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (Platzer) äger, förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella lokaler i Göteborg.  
Trollhättan Property Investors AB äger 50,1 procent av Automobile Property AB som äger och förvaltar Saabs fabriksfastighet i Göteborg.

**NOT 13 Andelar i joint venture**

	2011	2010
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21,5	0,1
Förvärv	-	21,4
Tillskott	-	1,4
Nedskrivning	-	-1,4
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21,5</b>	<b>21,5</b>

**2011**

Joint venture	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50%	0,1
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50%	0,1
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50%	21,3
				<b>21,5</b>

**2010**

Joint venture	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50%	0,1
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50%	0,1
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50%	21,3
				<b>21,5</b>

PeBri Projektutveckling AB bedriver projekt inom fastighetsområdet i Glumslöv utanför Helsingborg och i Göteborg.  
Log. Sunnanå AB driver projekt och utvecklar logistikposition i Burlöv utanför Malmö.  
Log. Tostarp AB är ett fastighetsägande bolag som utvecklar logistikposition i östra Helsingborg.  
Samtliga ovanstående joint ventures ägs tillsammans med Peab.

**NOT 14 Kundfordringar**

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,1 (0,4) Mkr. Av dessa är 0,1 (0,4) Mkr ej förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

**NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda projektkostnader	5,9	6,0
Övriga förutbetalda poster	1,6	2,6
<b>Totalt</b>	<b>7,5</b>	<b>8,6</b>

**NOT 16 Eget kapital**

**Antalet utgivna aktier per 31 december 2011**

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde	Totalt kvotvärde	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
A-aktie	1 307 426	10 kr	13 074 260 kr	10	13 074 260
B-aktie	24 791 656	10 kr	247 916 560 kr	1	24 791 656
		<b>26 099 082</b>	<b>260 990 820 kr</b>		<b>37 865 916</b>

Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Forts. Not 16

**Aktiekapitalets utveckling**

År	Transaktion	Aktiekapital, kronor	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
2010	Vid årets början	251 010 170	25 101 017	24 826 725
2010	Försäljning återköpta aktier	–	–	274 292
2010	Nyemission	9 980 650	998 065	998 065
2010	Vid årets slut	260 990 820	26 099 082	26 099 082
2011	Vid årets början och slut	260 990 820	26 099 082	26 099 082

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2011 uppgick till 4,00 kr per aktie och således totalt 104,4 Mkr. För 2011 föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 kr per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2011, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 104,4 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 47,7 procent av beräknat utdelningsgrundande resultat, 218,9 Mkr (för Brinovas beräkning av utdelningsgrundande resultat, se avsnitt om Aktien, sid 33).

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 18 för koncernen.

**NOT 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

**Finanspolicy**

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 20.

**Finansiering och finansieringsrisker**

Inga skulder till kreditinstitut fanns i moderbolaget per 2011-12-31 (30,0 Mkr).

**Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur**

	Nominellt belopp		Säkrat belopp		Genomsnittlig effektivränta	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Skulder till kreditinstitut	–	30,0	–	30,0	–	2,7%
Skulder till koncernföretag	2 126,8	2 010,0	–	–	2,9%	2,7%
Skulder till joint venture	50,0	111,2	–	–	2,5%	0,4%

Utöver ovanstående skulder finns beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr (varav inget är utnyttjat).

I moderbolaget är det koncernens ränterisk som säkras. Samtliga redovisade värden i moderbolaget motsvarar verkliga värden. Nedanstående tabell visar redovisade värden på bokslutsdagen.

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Avtal om räntesäkring	492,4	–	-27,3	-0,7
Avtal om räntetak	2 221,0	–	2,6	22,9

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym ger en resultat effekt om -21,8 Mkr (-21,5).

**NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna försäljningsgarantier	5,2	8,5
Upplupna lönerelaterade kostnader	4,3	5,2
Upplupna räntekostnader	4,0	0,2
Övriga upplupna kostnader	4,8	2,9
<b>Totalt</b>	<b>18,3</b>	<b>16,8</b>

**NOT 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Aktier i koncernföretag, för egna skulder till kreditinstitut	643,3	643,3
Aktier i koncernföretag, för koncernföretags skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	228,0	80,6
<b>Totalt</b>	<b>871,3</b>	<b>723,9</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	195,3	294,9
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag <sup>2)</sup>	1 145,8	498,5
Borgensförbindelser till förmån för joint venture	40,0	40,0
Borgensförbindelser, övriga	2,8	2,8
Övriga ansvarsförbindelser	0,1	0,1
<b>Totalt</b>	<b>1 384,0</b>	<b>836,3</b>

1) Skulle värdet på pantförskrivna värdepapper sjunka så att belåningsgraden blir 50-75 procent kan kreditgivaren kräva ytterligare säkerhet alternativt amortering av lån och i sista hand välja att realisera värdepapperna.

2) Ytterligare borgensförbindelser om 103 Mkr är villkorade uppsägning av hyreskontrakt.

**NOT 20** Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31	Förvärv av finansiella tillgångar	
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>				
Erhållen ränta	42,2	35,0	Förvärv av aktier i dotterföretag <sup>1)</sup>	-54,5 -156,2
Erlagd ränta	-61,7	-57,9	Lämnade kapitaltillskott till dotterföretag	- -3,9
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			Investering i intresseföretag och joint venture	-62,6 -
Av- och nedskrivningar av tillgångar	100,0	110,4	Övrigt	-0,5 -
Förändringar i värdet av derivat	46,8	-14,1	<b>Totalt</b>	<b>-117,6 -160,1</b>
Mottagna koncernbidrag	-94,7	-99,0	<b>Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar</b>	
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-73,3	-58,7	Försäljning av aktier och andelar i dotterföretag	159,2 113,0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	4,2	-	Förändring av koncernmässiga finansiella skulder och tillgångar <sup>2)</sup>	103,3 157,2
<b>Totalt</b>	<b>-17,0</b>	<b>-61,4</b>	<b>Totalt</b>	<b>262,5 270,2</b>

1) Förvärv avser till huvuddelen förvärv av tillgångar via dotterföretag.

2) Avser nettoförändringar.

**NOT 21** Närstående**Närståenderelationer**

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen se not 24, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 11 Andelar i koncernföretag. Utöver ovanstående närståendetransaktioner äger Brinova följande joint venture bolag, i vilka Peab är delägare, Pebri Projektutveckling AB, Log. Sunnanå AB och Log. Tostarp AB, se not 13 Andelar i joint venture.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Brinova eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Brinova, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2011. Se not 4 Anställda och personalkostnader.

Brinova har i ett (ett) fall utställt borgensförbindelse för joint venture bolag, se not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

	År	Försäljning av tjänster och tillgångar till närstående	Inköp av varor, tjänster och tillgångar från närstående	Skuld till närstående per 31 december	Fordran på närstående per 31 december
Dotterföretag	2011	27,1	6,5	2 126,8	1 194,7
Dotterföretag	2010	26,2	5,9	2 010,0	1 274,8
Intresseföretag	2011	-	-	-	1,0
Intresseföretag	2010	18,4	-	-	-
Joint venture-företag	2011	3,0	1,0	50,2	80,6
Joint venture-företag	2010	16,4	0,6	107,1	121,5
Andra närstående	2011	-	2,3	0,2	-
Andra närstående	2010	24,9 <sup>1)</sup>	22,2 <sup>2)</sup>	0,2	0,3

1) I beloppet ingår avyttring av 50 procent av Brinovas aktier i Log. Sunnanå AB och Log. Tostarp AB till Peab.

2) I beloppet ingår förvärvet av Brinova Omsorg Limhamn AB från Peab.

**Övrig information**

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas, förutom till joint venture-företag där det även finns en reversskuld på 25 Mkr (25) till Fastigheten Preppen HB och en reversfordran på PeBri Projektutveckling AB på 53,8 Mkr (53,8), båda räntebelastas och är amorteringsfria.

Till intresseföretaget Platzer Fastigheter Holding AB (publ) har tillskott skett genom nyemission med 37,5 Mkr. Till joint ventureföretaget PeBri Projektutveckling AB har tillskott skett med - Mkr (1,4). Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**NOT 22** Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Brinova Fastigheter AB:s finansiella ställning.

# Förslag till vinstdisposition beträffande bolagets vinst

Organisationsnummer 556594-9566

Såvitt styrelse och verkställande direktör känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2012. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2012.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel och andra fria fonder 725 844 060 kr disponeras enligt följande:

## Till aktieägarna utdelas

4,00 kr per aktie	104 396 328 kr
Balanseras i ny räkning	621 447 732 kr
<b>Summa</b>	<b>725 844 060 kr</b>

Helsingborg per 15 mars 2012

Bo Forsén  
Ordförande

Boel Flodgren

Göran Hellström

Bo Nilsson

Erik Paulsson

Gustaf Hermelin  
Verkställande direktör

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.



# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556594-9566

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-70.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma

granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2011.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets

vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Helsingborg den 15 mars 2012

Willard Möller  
Auktoriserad revisor

# Flerårsöversikt

## Nyckeltal Koncernen

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003 <sup>1)</sup>	2002 <sup>1)</sup>
<b>Finansiella</b>										
Avkastning på eget kapital, %	6,8	9,2	16,4	12,2	13,7	16,1	19,3	11,8	9,1	-
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,4	7	7,1	8,8	10,4	10,5	8,5	7,2	-
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	5,2	3,6	2,3	3,5	4,1	3,4	2,0	1,5	-
Soliditet, %	43,9	48,5	33,9	23,8	40,2	43,0	34,7	29,0	24,2	18,5
Rörelseresultat, Mkr	288,7	294,8	360,7	288,5	340,6	470,1	345,7	176,5	165,2	0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	246,9	316,9	330,5	247,5	388,7	428,4	247,6	88,5	60,4	0,7
Årets resultat, Mkr	232,2	276,8	312,1	241,1	351,2	346,0	212,2	65,6	46,2	0,5
Balansomslutning, Mkr	7 087,1	7 722,6	6 795,2	6 298,2	6 086,7	6 214,9	4 662,5	1 998,7	2 240,2	2 537,5
<b>Aktierelaterade</b>										
<i>Före utspädning</i>										
Eget kapital per aktie, kr	118,79	143,05	92,56	60,35	98,20	118,31	91,62	68,35	63,89	55,45
Resultat per aktie, kr	8,80	10,61	12,55	9,86	14,68	17,15	18,43	7,16	5,06	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	-1,07	-1,44	3,41	-4,39	5,74	-15,92	14,07	12,29	5,19	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	24,8	24,8	24,9	22,6	17,7	8,5	8,5	8,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,0	24,8	24,4	23,9	20,2	10,7	8,5	8,5	8,5
P/E-tal	11	11	6	4	7	8	6	10	11	-
<b>Fastighetsrelaterade</b>										
Fastighetsintäkter, Mkr	373,8	369,6	427,5	381,0	308,8	297,5	212,4	237,4	290,3	-
Driftnetto, Mkr	225,5	229,8	288,4	237,0	216,4	219,4	149,1	159,3	177,1	-
Hyresvärde, Mkr	396,3	398,1	432,0	439,1	341,0	335,7	251,8	204,2	241,7	319,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	90	94	94	94	96	96	96	96	95
Överskottsgrad, %	65	64	71	58	68	79	77	76	73	-
Uthyrbar yta, tkvm	628,6	649,3	694,3	730,8	606,4	612,6	448,0	395,2	467,5	556,7
Direktavkastning före fast.adm., %	6,7	6,7	7,2	6,7	7,4	7,5	8,2	8,7	8,5	8,5

1) Ej omräknade enligt IFRS.

# Definitioner

## Finansiella

### Avkastning på eget kapital, procent

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital, procent

Resultat efter finansiella poster med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### Direktavkastning aktieportfölj

Erhållen utdelning i förhållande till bokfört värde per balansdagen.

### Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, procent

Beräknad räntekostnad på årsbasis vid periodens slut i procent av räntebärande skulder.

### Intresseföretag

Bolag där det föreligger ägarförhållande utan att det är ett dotterföretag.

### Joint Venture

Ett joint venture är ett samarbete där företag går ihop i ett nytt bolag för att kunna utveckla ett projekt tillsammans.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

### Samverkansbolag

Bolag som ägs tillsammans med byggbolag, kommuner och andra företag.

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens slut.

### Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

### Sysselsatt kapital, Mkr

Balansomslutning vid periodens slut med avdrag för ej räntebärande skulder och avsättningar.

## Aktierelaterade

### Direktavkastning

Utdelning i förhållande till under året genomsnittlig slutkurs.

### Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

### Kassaflöde per aktie, kr

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### P/E-tal

Börskurs vid årets slut i förhållande till periodens resultat per aktie.

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Utdelning per aktie, kr

Faktisk utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

## Fastighetsrelaterade

### Belåningsgrad, procent

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens slut.

### Direktavkastning, procent

Driftsöverskott exklusive fastighetsadministration i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### Driftnetto, Mkr

Fastighetsintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

### Driftsöverskott, Mkr

Driftnetto enligt resultaträkning.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

### Ekonomisk vakansgrad, procent

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i procent av hyresvärde.

### Enanvändarfastighet

Fastighet där en hyresgäst ensam opererar en fastighet.

### Hyresvärde, Mkr

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Kontrakterad årshyra

Kontrakterad hyra är hyran på det uthyrda befintliga beståndet per balansdagen.

### Logistikfastighet

Fastighet med en yta på minst 5 000 kvm, bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution åt logistikbolagens kunder.

### Omsorgsfastighet

Fastighet avsedd för äldre- eller seniorboende.

### Projektfastighet

En fastighet där ny- eller ombyggnadsbehovet motsvarar minst 50 procent av fastighetens bokförda värde före ombyggnaden eller att ombyggnaden beräknas kosta minst 20 Mkr.

### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

### Vakansgrad ytor, procent

Vakant yta i procent av uthyrbar yta vid periodens slut.

### Överskottsgrad, procent

Driftsöverskott i procent av kontrakterad årshyra.

## Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Vårdeår	Taxeringsvärde tkr	Hyresvärde tkr	Kontrakterad hyra, tkr	Bostäder, kvm	Logistik, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Lager/industri, kvm	Om-sorg, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
<b>Logistik</b>														
Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	3 545	693	693	0	0	130	725	895	0	0	1 750
Backa 97:10	Hisingbacka	Exportgatan 43	1979	41 680	8 123	7 909	0	11 965	1 470	0	0	0	0	13 435
Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	76 711	19 217	17 272	0	33 346	980	0	0	0	0	34 326
Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	2 081	684	684	0	0	220	950	148	0	0	1 318
Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8	2002	34 400	4 591	4 591	0	4 715	901	0	0	0	0	5 616
Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	51 881	9 385	8 135	0	18 720	880	0	0	0	0	19 600
Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	93 860	16 909	16 235	0	31 841	4 529	0	2 111	0	0	38 481
Jakobsberg 22:16	Järfälla	Mossvägen 4	1992	10 471	1 626	1 626	0	2 155	300	0	0	0	0	2 455
Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	67 600	6 560	6 560	0	26 600	0	0	0	0	0	26 600
Källbäckryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	3 755	523	523	0	0	154	283	810	0	0	1 247
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10,13	2004	49 470	17 710	17 710	0	20 000	4 442	0	0	0	150	24 592
Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	21 943	3 778	30	0	12 089	0	0	0	0	0	12 089
Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	2007	30 621	7 160	7 160	0	7 785	1 100	0	0	0	0	8 885
Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	9 200	13 268	13 268	0	0	0	0	0	0	186	186
Regulatorn 2	Huddinge	Elektronv. 1 / Regulatorv. 10	1967	132 454	29 361	29 167	0	47 910	390	0	0	0	0	48 300
Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommandantvägen 5	Spec	0	6 730	6 224	0	14 062	1 064	0	0	0	0	15 126
Släggan 1	Ljungby	Kännavägen 40	1964	4 864	1 118	1 118	0	6 700	200	0	0	0	0	6 900
Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1979	18 499	4 160	0	0	0	462	0	11 695	0	0	12 157
Storheden 1:75	Luleå	Betongvägen 40	1990	2 881	686	686	0	0	200	0	1 250	0	0	1 450
Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	3 962	740	740	0	0	159	218	1 050	0	0	1 427
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	13 382	2 793	0	0	0	452	0	5 248	0	0	5 700
Terminalen 3	Malmö	Terminalgatan 7	Spec	0	12 198	12 198	0	25 000	8 300	0	0	0	0	33 300
Terminalen 4	Malmö	Terminalgatan 5	1979	8 435	2 317	2 272	0	1 010	260	0	0	0	150	1 420
Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	12 058	2 268	2 268	0	0	450	0	2 190	0	0	2 640
Torsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	141 928	34 301	34 301	0	52 400	2 855	0	0	0	0	55 255
Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	27 988	4 509	4 509	0	0	1 357	1 986	2 056	0	0	5 399
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	56 381	10 445	6 830	0	15 030	1 867	0	0	0	0	16 897
Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	2 545	739	739	0	0	126	898	488	0	0	1 512
Ädelmetallen 1	Jönköping	Industrigatan 7	1976	37 602	7 142	7 142	0	20 362	395	0	0	0	0	20 757
Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	10 805	1 720	1 720	0	0	333	0	3 135	0	270	3 738
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	19 165	3 826	1 631	0	1 200	764	0	6 745	0	0	8 709
Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 770	702	702	0	0	115	1 215	0	0	0	1 330
<b>Summa Logistik:</b>				<b>992 937</b>	<b>235 981</b>	<b>214 643</b>	<b>0</b>	<b>352 890</b>	<b>34 855</b>	<b>6 275</b>	<b>37 821</b>	<b>0</b>	<b>756</b>	<b>432 597</b>
<b>Bostäder/Kommersiellt</b>														
Hammar 138:6	Kristianstad	Ångavägen 1	1985	2 473	450	450	0	0	0	538	0	0	0	538
Alkronan 3	Kristianstad	Alevägen 2	1991	4 634	955	955	0	0	548	0	1 010	0	0	1 558
Bronsringen 1, 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	27 192	7 054	7 054	0	0	690	0	2 450	0	2 010	5 150
Centrum 5	Broby	Storg 1/Torgg 2	1968	4 278	1 275	1 275	865	0	74	520	0	0	77	1 536
Darehallen 1	Hässleholm	Löjtnant Granlunds väg 4	Spec	0	341	341	0	0	0	0	0	0	700	700
Elefanten 2	Bjuv	Norra Storgatan 6	1981	2 111	456	456	0	0	0	487	0	0	210	697
Gästgivaren 10	Broby	Tivoligatan 6	1986	4 895	1 339	1 339	0	0	0	1 390	0	0	0	1 390
Gästgivaren 9	Broby	Östra Järnvägsgatan 7	2000	1 232	313	313	0	0	0	322	0	0	0	322
Hantverkaren 12	Åhus	Stormgatan 19	Spec	0	1 083	1 083	0	0	458	285	40	0	1 359	2 142
Intendenten 3	Hässleholm	Transportgatan 4	Spec	0	3 083	2 849	0	0	1 540	0	3 360	0	0	4 900
Jupiter 4	Helsingborg	Grenadjärgatan 14	1972	8 748	1 598	1 283	0	0	900	0	2 320	0	0	3 220
Kastanjen 19	Åstorp	Storgatan 12, 14	1976	1 201	224	224	0	0	0	470	0	0	0	470
Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	1977	1 586	978	978	0	0	0	0	727	0	0	727
Kristianstad 3:86	Kristianstad	Björkhemsvägen 8	Mark	125	72	63	0	0	0	0	0	0	150	150
Ladan 21	Båstad	Ladugårdsvägen 32 B	1991	1 100	69	69	84	0	0	0	0	0	0	84
Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 194	753	304	0	0	574	0	1 355	0	0	1 929
Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9A	1995	6 566	1 673	1 673	0	0	0	0	3 595	0	0	3 595
Magasinet 1, 4	Hässleholm	Stjärneholmsv/Transportg	1950	11 051	1 073	1 039	0	0	160	1 980	538	0	2 270	4 948
Mullvaden 10	Åstorp	Ormastorpsg. 26-32,34 ABC	1964	21 012	4 498	4 389	5 011	0	0	0	205	0	0	5 216
Mullvaden 11	Åstorp	Ormastorpsg 36,38/ Idrottsg 2,4	1965	21 636	4 999	4 963	5 204	0	72	0	25	0	497	5 797

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Värdeår	Taxeringsvärde tkr	Hyresvärde, tkr	Kontrakterad hyra, tkr	Bostäder, kvm	Logistik, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Lager/industri, kvm	Omsorg, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
Mullvaden 9	Åstorp	Ormastorpsg. 12-24 (jämna nr)	1964	26 164	5 914	5 896	6 084	0	0	550	338	0	104	7 075
Musslan 1	Åstorp	Idrottsg 13,15,17 Ormastorpsg 50	1970	18 961	4 203	4 167	4 122	0	0	0	19	0	450	4 591
Musslan 2	Åstorp	Idrottsg 7ABC,9A-D,11ABC	1968	17 334	3 918	3 894	4 354	0	0	0	8	0	296	4 658
Oxievång 2, 3, 6	Oxie	Keramikv./Lertegelv./Stengodsv	1981	35 466	15 779	14 930	2 713	0	1 837	5 114	104	0	4 156	13 923
Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/ Persbogatan 1-3	1985	10 035	2 942	2 371	0	0	601	0	5 749	0	0	6 350
Remonten 1	Hässleholm	Löjtnant Granlunds väg 4	1960	2 206	1 186	992	95	0	1 182	0	303	0	661	2 241
Sjöhem 10	Kristianstad	Björkhemsvägen 3,5	2006	19 691	2 920	2 884	0	0	757	0	0	0	955	1 712
Sjöhem 2	Kristianstad	Blekingevägen 6	1967	25 736	6 596	2 648	1 434	0	2 224	735	626	0	7 540	12 559
Sjöhem 4	Kristianstad	Björkhemsvägen 13,15,17	1992	96 071	18 695	18 676	0	0	13 890	0	0	0	4 813	18 703
Tigern 7	Landskrona	EnochThulinsv 19 Rönnebergsg 81	1970	2 649	940	745	0	0	500	410	645	0	25	1 580
Tre Överstar 1	Hässleholm	Löjtnant Granlunds väg 16	Spec	0	2 151	2 112	0	0	1 560	0	0	0	40	1 600
Tre Överstar 4	Hässleholm	Löjtnant Granlunds väg 12	1962	6 583	1 355	1 355	0	0	1 600	0	0	0	0	1 600
Trängaren 1	Hässleholm	Löjtnant Granlunds väg 2	1959	3 061	624	421	0	0	785	0	0	0	13	798
Vesslan 45	Åhus	Dragaregatan 1 B	1990	1 540	90	90	94	0	0	0	0	0	0	94
Västerport 20-23, 25,26,29	Åhus	Köpmannagatan 41-47	2002	22 216	1 240	1 240	1 042	0	0	0	0	0	0	1 042
Åhus 42:534-537,541	Åhus	Nitvägen 64-74	1991	13 124	513	504	570	0	0	0	0	0	0	570
<b>Summa Bostäder/Kommersiellt</b>				<b>422 871</b>	<b>101 353</b>	<b>94 025</b>	<b>31 671</b>	<b>0</b>	<b>29 952</b>	<b>12 801</b>	<b>23 417</b>	<b>0</b>	<b>26 326</b>	<b>124 165</b>
<b>Omsorg</b>														
Renen 27	Helsingborg	Malmögatan 25 A, B, C	Spec	0	4 513	4 513	0	0	486	0	0	2 475	0	2 961
Solliden 1	Torsby	Kyrkogatan 14	Spec	0	1 867	1 867	0	0	0	0	0	2 298	0	2 298
Stora Högesten 1	Limhamn	Lilla Högestensgatan 2	Spec	0	9 546	9 546	0	0	0	0	0	5 076	0	5 076
Tunnbindaren 1	Kristianstad	Genvägen 42	Spec	0	2 437	2 437	0	0	0	0	0	1 480	0	1 480
<b>Summa Omsorg</b>				<b>0</b>	<b>18 363</b>	<b>18 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 329</b>	<b>0</b>	<b>11 815</b>
<b>Projekt</b>														
Backsippan 14	Åstorp	Skolgatan 32	Mark	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Backsippan 15	Åstorp	Storgatan 39	Mark	1 625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Backsippan 16	Åstorp	Skolgatan 30	Mark	1 625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beckomberga 1:7	Bromma	Beckomberga sjukhusomr by 6	Spec	0	0	0	0	0	0	0	0	2 900	0	2 900
Everöd 18:22	Everöd	Stora Vägen/Taxivägen	Mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Everöd 19:14	Everöd	Norr om Medspårsvägen	Mark	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Karantänen 1	Helsingborg	Båthusgatan 6	1940	720	47	43	0	0	0	0	400	0	0	400
Lyngby 19:24	Everöd	Norr om Medspårsvägen	Mark	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Löddeköpinge 37:28	Löddeköpinge	Ådalsvägen 2, 4	Spec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Motståndet 2	Bromma	Ulvsvandavägen 178 A, B	1956	8 824	1 377	138	0	0	1 369	0	328	0	0	1 697
Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	13 128	23 300	9 843	0	24 092	2 520	0	0	0	0	26 612
Rödspottan 9	Helsingborg	Sehlstedtsgatan 1A,B	1988	14 222	1 999	1 990	500	0	1 033	0	0	0	0	1 533
Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	152 000	13 475	5 067	0	26 048	0	0	0	0	0	26 048
Varvet 2	Helsingborg	Redaregatan 10	1989	3 824	433	430	0	0	190	0	430	0	190	810
<b>Summa Projekt</b>				<b>196 818</b>	<b>40 632</b>	<b>17 512</b>	<b>500</b>	<b>50 140</b>	<b>5 112</b>	<b>0</b>	<b>1 158</b>	<b>2 900</b>	<b>190</b>	<b>60 000</b>
<b>Totalt</b>				<b>1 612 626</b>	<b>396 329</b>	<b>344 543</b>	<b>32 171</b>	<b>403 030</b>	<b>70 405</b>	<b>19 076</b>	<b>62 396</b>	<b>14 229</b>	<b>27 272</b>	<b>628 577</b>

#### Huvudkontor:

Brinova Fastigheter AB (publ)  
Box 852,  
SE-251 08 Helsingborg  
Tel: +46 (0)42 – 449 22 00  
Fax: +46 (0)42 – 449 22 99

#### Övriga kontor:

Brinova Fastigheter AB  
J A Prippts gata 2,  
SE-421 32 Västra Frölunda  
Tel: +46 (0)31 – 334 46 50  
Fax: +46 (0)31 – 334 46 59

Brinova Fastigheter AB  
Kungsbroplan 3 A,  
SE-112 27 Stockholm  
Tel: +46 (0)8 – 508 90 675  
Fax: +46 (0)8 – 508 90 679

