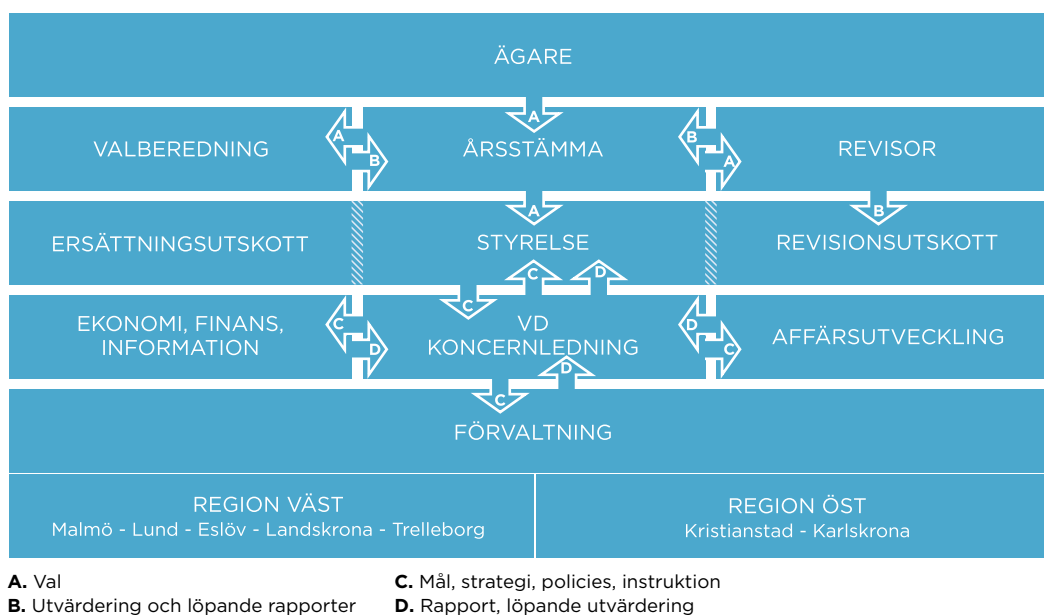


Bolagsstyrning

Brinova är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm First North Premier. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och regler, Nasdaq Stockholms regelverk och rekommendationer för emittenter på den aktuella listan samt interna riktlinjer och policies.



Brinovas styrelse och ledning strävar efter att Brinova ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och alla andra intressenter ställer på Brinova. Bolaget följer sedan årsstämman den 4 maj 2017 Svensk kod för bolagsstyrning.

Avvikelse från koden

I en rapport skall bolaget redovisa eventuella avvikelser från koden. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek. Brinova avviker från Kodens med avseende på att endast en av ledamöterna, av totalt 4 personer, som är oberoende i förhållande till ledningen även är oberoende i förhållande till större ägare.

Bolagsstämmor

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och

revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Brinovas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Årsstämma den 4 maj 2017

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

- i enlighet med styrelsens förslag att ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2016 utan att samtliga fria vinstmedel ska balanseras i ny räkning.
- bevilja styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2016. Det antecknades att styrelsens ledamöter och den verkställande direktören avstått från att rösta om ansvarsfrihet för egen del och att beslutet i övrigt var enhälligt.
- styrelsen, för tiden intill nästa årsstämma, ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.

- omvälja Erik Selin, Johan Ericsson, Mikael Hofmann och Svante Paulsson som ordinarie styrelseledamöter och att nyvälja Erik Paulsson och Johan Edenström som ordinarie styrelseledamöter samt att omvälja Erik Selin till styrelsens ordförande. Det noterades att Lars Rosvall inte stod till förfogande för omval.
- ett årligt arvode till styrelseledamöter, som inte utgör tre av de största aktieägarna i bolaget, ska utgå med 100 000 kronor per person och räkenskapsår, samt att övriga styrelseledamöter inte ska erhålla något arvode.
- ett registrerat revisionsbolag ska utses som revisor och att ersättning till revisorn ska utgå enligt löpande räkning.
- omvälja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill nästa årsstämma.
- bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B. Bemyndigandet får högst omfatta maximalt så många aktier som bolaget kan emittera med beaktande av de gränser för bolagets aktiekapital och antal aktier som finns i bolagets bolagsordning. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen.
- ändra bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag och med vad som framgår av förslaget på bolagets webbplats.
- anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt på bolagets webbplats publicerat förslag.
- intill slutet av nästa årsstämma, anta principer för utseende av valberedningen. Dessa bygger på att de tre största aktieägarna i bolaget äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Principerna i sin helhet finns publicerade på bolagets hemsida.
- godkänna förvärv av K-Fast Eslöv AB och indirekt fastigheten Eslöv Färgaren 21, Backastad Omsorg Vellinge AB och indirekt fastigheten Vellinge Påfågeln 1 samt Trehörningen 15 AB och indirekt fastigheten Kävlinge

Trehörningen. Stämman godkände överlåtelsen av Brinova Hässleholm AB, och indirekt fastigheterna Hässleholm Intendenten 3, Hässleholm Magasinet 1 och Hässleholm Magasinet 4, i enlighet med villkor angivna i styrelsens redogörelse. Underlagen för dessa beslut finns att tillgå på bolagets webbplats.

Valberedning

Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvodet, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. I enlighet med beslut på Brinovas årsstämma den 4 maj 2017, har följande valberedning utsetts: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder och Johan Tollgerdt, utsedd av ER-HO Förvaltning AB. Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande. De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 90 procent av rösterna i Brinova per den 1 oktober 2017. Vid ägarförändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

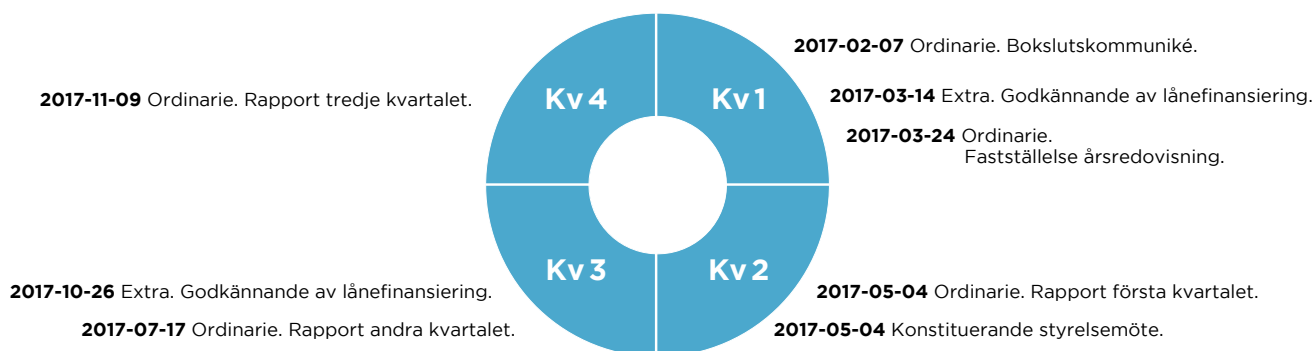


Anders Nelson

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sex ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 4 maj. Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta moderbolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2017



kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 82-83.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2017 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidan 82. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten. Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudansvariga revisor Per Karlsson, Ernst & Young AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 27 februari då rapporten för det fjärde kvartalet behandlades.

Arbetsordning

Styrelsen i Brinova arbetar efter en arbetsordning som behandlar arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen är ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Brinovas bolagsordning. Den ses över varje år.

Styrelsen utser VD och utvärderar också VDs arbete. Styrelsen genomförde under februari 2018 en årlig utvärdering av VDs prestationer. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte väl.

Löpande på styrelsemötena rapporteras Brinovas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, behandlas ärenden av investeringskaraktär och andra aktuella frågor.

Årligen fastställer styrelsen också de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Utvärdering av styrelsen

Årlig utvärdering av styrelsen har genomförts avseende styrelsens arbete. Samtliga ledamöter har utvärderat och svarat på en enkät. Den visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2018.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Sedan våren 2017 då utskottet tillsattes har ersättningsutskottet bestått av Erik Paulsson samt Erik Selin.

Revisionsutskott

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

Revisor

Revisorerna rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse. Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.



Per Karlsson

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån.

Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, inköbspolicy, investeringspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en kommunikation och insiderpolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten och regleras i en mötespolicy.

Möjligheter och risker

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

Riskhantering är en viktig del i styrningen av Brinovas verksamhet. Den innefattar att löpande utvärdera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

Identifierade risker

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

Risker utanför bolagets kontroll

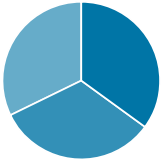

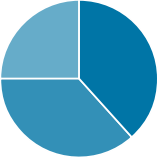

Risker som bygger på händelser som Brinova inte kan påverka men som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar.

Även eventuella risker för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Brinovas agerande hanteras med försäkringslösningar till adekvata värden som kan täcka tänkbara skador.

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

- lågt riskvärde,
- ▲ mellan riskvärde,
- högt riskvärde.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
<p>Hyresintäkter och hyresnivå</p> <p>För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror. Nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyresnivån.</p>	<p>Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna succesivt då avtalen normalt sträcker sig 3-5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, d.v.s. helt eller delvis inflationsjusterade. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i. Bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån.</p>	<p>Hyresintäkter per fastighetstyp</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Bostäder ■ Kommersiellt ■ Samhällsfastigheter 	
<p>Uppsaidade kontrakt</p> <p>Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanter och hyresintäkter varierar med fastighetstyp, kontraktstider och kundstruktur. Det vill säga hyresgästernas verksamhet, storlek och finansiella status.</p>	<p>Brinova har ett attraktivt bestånd med en balanserad mix av olika fastighetstyper. Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god och förväntas att förbli så även fortsättningsvis. Brinovas kommersiella ytor är primärt belägna i anslutning till bolagets bostäder och samhällsfastigheter vilket gör dem attraktiva för olika servicefunktioner. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner Brinova verkar i, vilket gör det lätt att hyra ut bolagets moderna lägenheter till nya hyresgäster i samband med avflyttning.</p>	<p>Bokfört värde per fastighetstyp</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Bostäder ■ Kommersiellt ■ Samhällsfastigheter 	

Risk

Hantering

Exponering

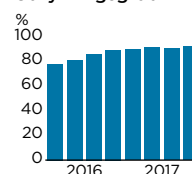
Riskvärde

Vakanser

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

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Återstående löptid följs upp kontinuerligt.

Uthyrningsgrad



Kundförluster

Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

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

Andel av kontraktsvärde - tio största hyresgästerna, Mkr

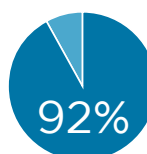
Eslöv Kommun	13,3
Malmö stad	9,0
Landskrona stad	8,8
Region Skåne	8,8
Skatteverket	4,0
Vardaga Skåneborg AB	3,8
Capio	3,6
Arbetsförmedlingen	3,6
Trafikverket	6,3
LM Ericsson	3,5
Totalt	62,1

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

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

Kostnaden för fastighetsskatten i samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandling av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde

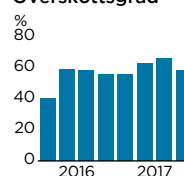


Drift och underhåll

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

Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för renoveringar. Därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

Överskottsgrad



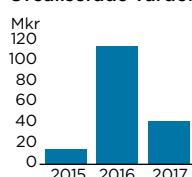
Värdetförändringar

Fastigheter

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

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova värderar varje kvartal sina fastigheter externt.

Orealiserade värdetförändringar



Risk

Företagsförvärv

Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.

Hantering

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.

Exponering

Fastighetsvärde, förvärv i Mkr

Bolagsform	352,1
Direkta fastighetsförvärv	146,5
Totalt förvärvat fastighetsvärde	498,6

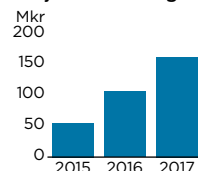


Projekt

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

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av projektens framtida potential som också genomförs under strikt kontroll. Bostäder har normalt nästintill obefintliga vakanser. Lokaler påbörjas normalt inte förrän kontrakt tecknas med framtida hyresgäster.

Projektutveckling

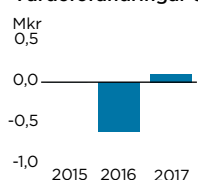


Finansiella instrument

För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat, i form av ränteswapar. Räntederivaten redovisas löpande till verklig värde i rapport över finansiell ställning.

Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är under- eller övervärdet alltid noll.

Värdoförändringar derivat



Finansiella risker

Ränterisk

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

Brinova arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswapar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid.

Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 256,2	1,5	67
2019	208,0	2,2	11
2020	103,4	2,1	6
2024	100,0	2,4	5
2026	100,0	2,7	5
2027	100,0	1,6	5
Totalt	1 867,6	1,7	100



Refinansieringsrisk

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

Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långgivare för att minska risken för brist på kapital. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

Kapitalbindning

År	Avtals-		Ej utnyttjat, Mkr
	volym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
2018	281,4	251,4	30,0
2019	1 626,0	1 466,5	159,5
2020	147,7	147,7	0,0
2021	2,0	2,0	0,0
Totalt	2 057,1	1 867,6	189,5



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde										
<p>Likviditetsrisk</p> <p>Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.</p>	<p>Brinova hanterar detta med outnyttjade lånelöften samt likvida medel. Brinova har per balansdagen likvida medel om 66,2 Mkr. Bolaget har löpande kontakter med finansinstitut för att säkerställa tillgångar på likvida medel.</p>	<p>Likvida medel vid periodens slut</p> <table border="1"> <caption>Likvida medel vid periodens slut (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Medel (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>	År	Medel (Mkr)	2016	150	2016	250	2017	100	2017	120	
År	Medel (Mkr)												
2016	150												
2016	250												
2017	100												
2017	120												

Transaktionsrelaterade risker

Miljöförhållanden

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

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

Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015-2017, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.



Tekniska problem

Risikförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.

Vid varje förvärv genomförs en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera de risker som är förknippade med investeringen.



Organisatoriska risker

Personberoende

Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Brinova har en koncernledning med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi. Bolagets avtal med nyckelpersoner och succionsplan säkerställer kompetensen inom centrala områden.

Per Johansson:
VD sedan 2016. Över 20 års erfarenhet av fastigheter och har varit regionschef för Klöver AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB.

Malin Rosén:
CFO sedan 2015. Över 20 års erfarenhet av fastigheter och har varit redovisningschef på tidigare Brinova och Catena AB.




Kompetensbrist


Ett bolag med liten organisation har ett beroende av nyckelpersoner.


En kontinuerlig dialog med medarbetarna och marknadsmässiga villkor för ersättning bidrar till en låg personalomsättning.





Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde
Bristfälliga rutiner, kontroll Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare.	Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken för skada till följd av bristfälliga rutiner. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.	Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslost beteende.	


Legala risker

Twister Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade.	Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.	
---	---	--	---

Skada på person och egendom Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har adekvata försäkringar tecknats.	Under de år Brinova har varit verksam som fastighetsbolag, 2015-2017, har bolaget inte haft något betydande försäkringsärende.	
---	---	--	---

Fastigheter som förvaltnings- och handelsobjekt När transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Beskattningen av utdelningar, vinst vid försäljning av andelar och försättningar för koncernbidrag påverkas.	Brinova kartlägger regelbundet skattesituationen i sin legala struktur och vidtar åtgärder för att behålla klassificeringen av de fastighetsägande bolagen som kapitaltillgångar.		
--	---	--	---

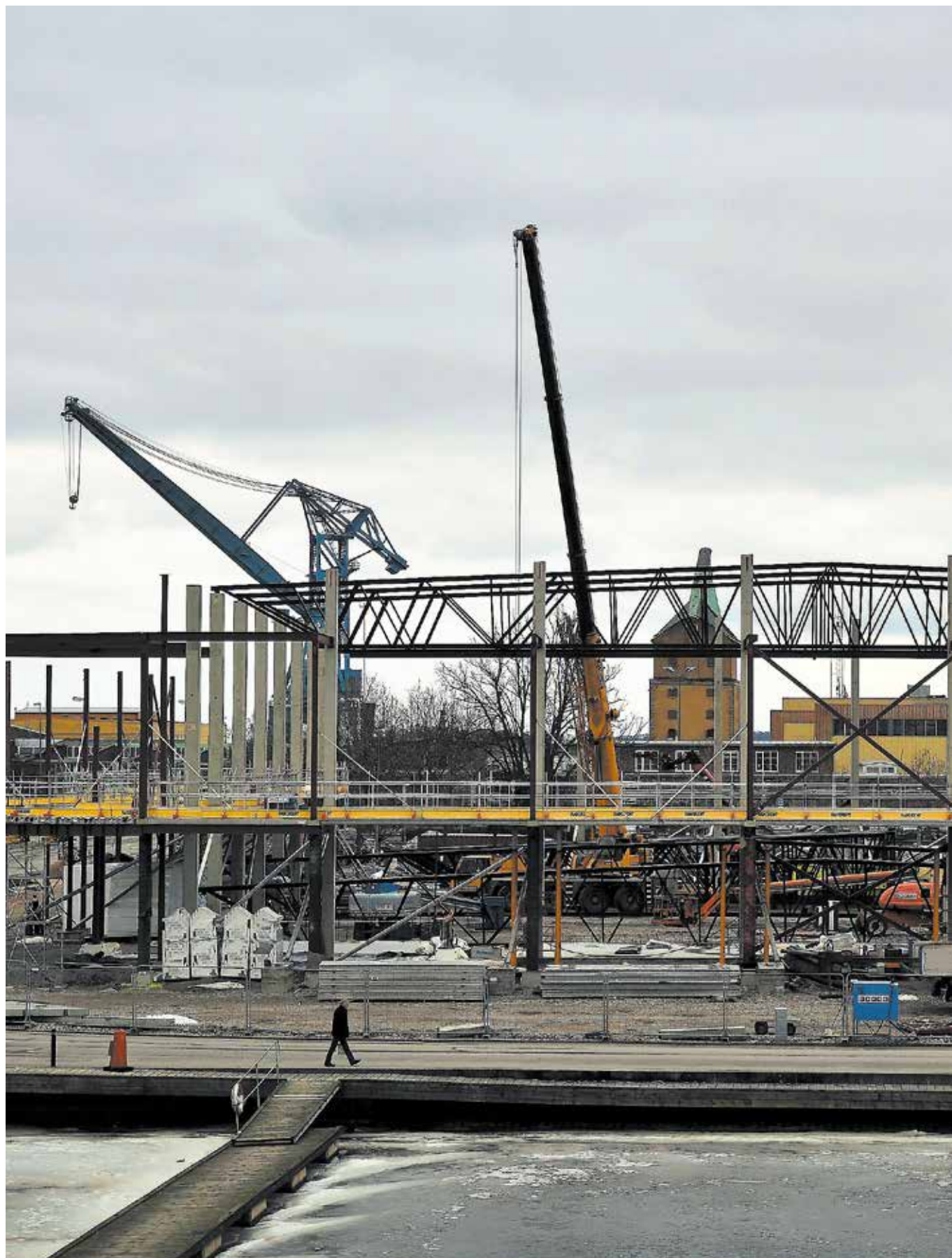
Skatter Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighets-skatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.		
---	---	--	---

Underskottsavdrag Förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.	Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.	Uppskjuten skatt till följd av underskottsavdrag uppgår till 9,2 Mkr (14,0).	
---	---	--	---

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+/-2,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+/-2,4
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5	+10,8/-1,5
Fastighetskostnader	+/-1	+0,8/-1,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-5	+/-156,8



Karlskrona Arena är Brinovas hittills största projekt. En idrotts- och eventarena för upp till 3 000 personer. Byggnaden, som ska stå klar sommaren 2019, tog en mer konkret form i början på mars då takstolarna restes och lokalerna kom under tak. Projektet följs löpande upp med kontroller och avstämningar. Hyresavtal på totalt 8 000 kvadratmeter är tecknat med Karlskrona kommun.

Styrelse



	Erik Selin	Svante Paulsson	Johan Edenström
Född	1967	1972	1982
Befattning	Styrelsens ordförande	Ledamot	Ledamot
Invald	2015	2015	2017
Utbildning och erfarenheter	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	High School i USA.	Civilingenjör.
Huvudsaklig sysselsättning	VD Fastighets AB Balder.	Ansvarelig för strategi och projekt, Backahill AB.	VD Pejoni AB.
Övriga befattningar	Styrelseordförande Skandrenting AB. Styrelseledamot och vice ordförande, Collector Bank AB (publ). Styrelseledamot Västsvenska Handelskammaren, Hedin Bil AB, Ernström & Co och Hexatronic Scandinavia AB.	Styrelseordförande i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot i Backahill AB och i AB Cernelle.	Styrelseledamot och VD Pejoni AB. Styrelseordförande Pejoni NG AB. Styrelseledamot Stronghold Invest AB, Newsec Asset Management AB, Newsec AB, Trafalgar Capital AB, Collage Intressenter Stockholm AB, Boappa AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2017	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.	87 500 B-aktier genom Svantab AB.	-
Beroende/oberoende	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Beroende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.



	Mikael Hofmann	Johan Ericsson	Erik Paulsson
Född	1967	1951	1942
Befattning	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Invald	2015	2016	2015
Utbildning och erfarenheter	Gymnasieingenjör. Drivit familjeföretaget ER-HO Fastigheter AB och ER-HO Bygg AB sedan 1986.	Civilekonom, FRICS. Tidigare koncernchef Catella AB.	Folkskola. Företagsledare och entreprenör sedan 1959. En av grundarna till Peab AB och SkiStar AB.
Huvudsaklig sysselsättning	Företagsledare för ER-HO Fastigheter AB och ER-HO Bygg AB sedan 1986.	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.
Övriga befattningar	Styrelseledamot och ordförande Backerhof Sunnanå AB. Styrelseledamot och VD Deramont Grundläggning AB. Styrelseledamot ER-HO Fastigheter AB, ER-HO Bygg AB, Margretetorp Utvecklings AB, Fina Fågeln i Vellinge AB och HME Investment AB.	Styrelseledamot och ordförande Master Training AB. SHH Bostad AB och Castar Europe AB. Styrelseledamot i Oscar Robur AB. VD i Logistea AB och VD i Klockarebäcken Property Investment AB.	Styrelseordförande Fabega AB, Backahill AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot Catena AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2017	125 000 B-aktier. 2 400 000 A-aktier och 6 146 776 B-aktier genom ER-HO Förvaltning AB, 100 000 B-aktier genom HME-Investment AB.	37 500 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.	9 400 000 A-aktier och 12 170 513 B-aktier genom Backahill AB, samt 1 925 000 B-aktier i av Backahill delägda bolag.
Beroende/oberoende	Beroende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Oberoende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.

Koncernledning



Född	1960	1968
Befattning	CEO	CFO
Anställd sedan	2016	2015
Utbildning	Gymnasieekonom. Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år.	Civilekonom.
Tidigare befattningar	Regionchef Klöver samt VD Dagon AB och Tribona AB.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova Fastigheter AB och på Catena AB.
Övriga uppdrag	Ledamot i distriktstyrelsen för Fastighetsägarna Syd, Malmö, SIPA (Scandinavian International Property Association) och styrelseledamot Bästa bostaden AB.	
Egna och närståendes aktieinnehav 2017	12 500 B-aktier.	3 750 B-aktier.