

Ett nytt Brinova med samma förvaltningsfilosofi

Q1
2025



T4-området, Hässleholm

Brinova är en betydande aktör i det expansiva och centrurnära T4-området i Hässleholm. På bilden syns fastigheterna Magasinet 1, Magasinet 4, Tre Överstar 7 och Kommissarien 1 – samtliga moderna bostadsfastigheter i varierande utföranden. Området kännetecknas av närhet till natur, god tillgänglighet och en attraktiv blandning av boendeformer. Brinova har cirka 860 hyresbostäder i Hässleholm.

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter

Fastighetsvärde

8 542 Mkr

Fastighetsvärde/kvm

24 260 kr

Uthyrbar yta

352 tkvm

Hyresvärde

608 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad

96 %

Januari–mars

Hyresintäkterna ökade med 6 procent som en effekt av främst hyreshöjningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 7 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 31 procent som en effekt av förbättrat driftsöverskott samt minskade finansiella kostnader.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3,8 Mkr (0,2) och värdeförändringar på derivat till 0,8 Mkr (26,0). Resultatet uppgick till 21,4 Mkr (29,0). Resultatet hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 16,9 Mkr (29,0) motsvarande ett resultat per aktie om 0,17 kronor (0,30). Skillnaden mellan resultat hänförligt till moderbolagets ägare och periodens resultat är hänförligt till ett delägt dotterbolag som avyttrats under kvartalet och är därmed en engångspost.

Väsentliga händelser under kvartalet

- En extra bolagsstämma hölls den 7 mars 2025 där beslut togs om emissionsbemyndigande samt att ändra bolagsordningen för att möjliggöra fullföljandet av fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB.
- Bolaget har tecknat avtal om refinansiering om cirka 2,5 Mdkr av befintliga fastigheter, finansiering av delar av de fastigheter som har förvärvats från K-Fast Holding AB, samt borgensåtaganden för dotterbolag gällande från 1 april 2025.
- Under kvartalet har två hyresavtal med Eslövs Kommun gällande förskolor förlängts på fyra år med en total yta om 1 748 kvm med i övrigt oförändrade villkor.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova fullföljer den 1 april fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB, genomför nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier till en kurs om

32,46 kr per aktie samt tillträder fastigheter till ett fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Brinova blir genom denna affär initialt ett dotterbolag till K-Fast Holding AB, där deras avsikt är att vid en senare tidpunkt dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, se vidare sida 22.

- Bolaget har i samband med ovanstående tillträde tecknat avtal om refinansiering om cirka 3,1 Mdkr av befintliga fastigheter, finansiering av delar av de fastigheter som har förvärvats från K-Fast Holding AB, samt borgensåtaganden för dotterbolag.
- Genom förvärvet från K-Fast Holding AB övertog Brinova pågående nybyggnationsprojekt av hyresbostäder i Köpenhamn. Den 1 april stod Etapp 1 klart och inflyttning påbörjades av de 36 hyresbostäderna. Se vidare sida 22.
- Efter kvartalets utgång har Brinova tecknat avtal med Landskrona Stad att utöka ytan för kulturskolan om 350 kvm som ger en totalyta om 2 100 kvm och samtidigt förlängt avtalet med 11 år.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Koncernen i siffror

	2025 jan–mar	2024 jan–mar	Förändring, %	2024 apr– 2025 mar	2024 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	144,2	135,9	6	553,7	545,4
Driftsöverskott, Mkr	88,7	82,6	7	359,7	353,6
Överskottsgrad, %	61,5	60,8		65,0	64,8
Förvaltningsresultat, Mkr	39,1	29,9	31	160,0	150,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,40	0,31	29	1,64	1,54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	39,9	30,1	33	164,3	154,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-3,8	0,2		-10,2	-6,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	0,8	26,0		-64,7	-39,5
Periodens resultat, Mkr	21,4	29,0	-26	38,4	46,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,17	0,30	-43	0,35	0,47
Eget kapital per aktie, kr	29,54	29,19	1	29,54	29,37
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,18	31,76	4	33,18	32,90
Fastighetsvärde, Mkr	8 541,9	8 312,5	3	8 541,9	8 539,8
Uthyrbar yta, tkvm	352,1	345,1	2	352,1	352,3
Hyresvärde, Mkr	607,5	570,8	6	607,5	590,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,8		95,5	95,6

✓ Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

Vi ska förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå som bidrar till en hållbar stadsutveckling och skapar trygghet genom tillgänglighet och lokal närvaro.

En lönsam och ansvarsfull verksamhet

Vi är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av hyresbostäder och samhällsfastigheter som genom stabila kassaflöden skapar finansiell kapacitet för våra åtaganden gentemot alla intressenter.

Den framtida miljön

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

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare

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

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

Ett nytt Brinova med samma förvaltningsfilosofi

Året har inletts väl med fortsatt god utveckling för Brinovas viktigaste nyckeltal. Hysesintäkterna ökade med 6 procent och driftsöverskottet med 7 procent under kvartalet, vilket bekräftar styrkan i vår förvaltningsmodell och vår portfölj.

Under kvartalet har två betydelsefulla projekt färdigställts och är i sin helhet inflyttade: bostadsprojektet i Oxie med tillhörande livsmedelsbutik samt konverteringsprojektet i Lund med 126 lägenheter. Båda projekten håller hög kvalitet och är värdefulla tillskott till vår portfölj.

Vi är också mycket nöjda med att ha tillträtt fastigheterna som förvärvats från K-Fast Holding AB den 1 april. Förvärvet var den största fastighetstransaktionen i Sverige under 2024 och gör oss till en ledande noterad aktör inom bostadssegmentet. Se vidare information på sidan 22.

Ett värdeskapande förvärv

Förvärvet stärker oss på så många plan. Vi ökar rejält vår synlighet som noterat bolag. Vi får en volym som skapar många, fina synergier i vår förvaltningsmodell. Vi adderar fastighetsbestånd med moderna, energi- och underhållseffektiva bostäder.

Efter förvärvet uppgår vårt samlade fastighetsvärde till 18,1 miljarder kronor. Vi har pågående projekt till ett värde om 1,1 miljarder, vilket ger oss ett totalt värde om 19,3 miljarder.

Vår portfölj omfattar nu 6 900 lägenheter med en total yta om 658 000 kvm inklusive pågående projekt.

76 procent av de förvärvade fastigheterna från K-Fast Holding AB är uppförda 2015 eller senare – ett modernt bestånd med låg energiförbrukning och begränsat underhållsbehov.

Vi har nu inlett arbetet med att integrera fastigheterna i vår modell där lokal närvaro och aktiv förvaltning är viktiga och uppskattade hörnstenar.

En beprövad modell i större skala

Vår förvaltningsmodell bygger på egen personal, närhet till hus och kunder, lokal marknadskunskap och starkt engagemang i våra orter. Vår modell ligger fast och blir en mall för oss när vi nu tar över det nya beståndet fastigheter.

I samband med förvärvet har vi anställt flera nya medarbetare som blir centrala i integrationsarbetet som vi ser pågår under 2025 och ger gradvis effekt i form av ökad lönsamhet.

Vår region, södra Sverige, har god strukturell tillväxt. Vår koncentration ger skalfördelar och möjliggör effektiv förvaltning och vi kommer fort-

satt att identifiera bra projektmöjligheter att växa med. Historiskt har vår projektutveckling, med egna projektresurser, varit ett starkt framgångsrecept.

Nya projekt stärker vår position

Första etappen av bostadsprojektet i Danmark är nu inflyttat och fullt uthyrt. Inflyttning i etapp II och III följer under hösten.

Genom affären med K-Fast Holding AB har vi tillförts två projekt i attraktiva lägen – ett i Helsingborg med 41 lägenheter på Tågaborg, med livsmedelsbutik och garage, samt ett i Malmö med 154 lägenheter. Båda projekten är påbörjade med markarbeten med planerad inflyttning 2026–2027.

Vi har genomfört refinansieringar i samband med förvärvet och stärkt vår finansiella position.

Värdeskapande förvärv,
på alla plan

Två projekt färdig-
ställda och inflyttade

Nya projekt stärker
vår position



Vi står väl rustade att utveckla vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt.

Fokus framåt är bostäder i olika former.

Vi har ett tydligt mål: att vara Sveriges främsta bostadsaktör med hållbarhet i fokus. Brinova-staden – det trygga samhället – är vår ambition.

Jag vill tacka alla Brinovas medarbetare och K-Fastigheter för ett väl genomfört förvärvsarbete.

2025 blir ett av våra mest händelserika år hittills.

Per Johansson, VD
Helsingborg, 24 april 2025

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	144,2	135,9	553,7	545,4
Övriga intäkter	0,5	0,4	2,2	2,1
Fastighetskostnader	-56,0	-53,7	-196,2	-193,9
Driftsöverskott	88,7	82,6	359,7	353,6
Central administration	-7,5	-7,1	-26,7	-26,3
Finansiella intäkter	0,1	0,8	1,2	1,9
Finansiella kostnader	-42,2	-46,4	-174,2	-178,4
Förvaltningsresultat	39,1	29,9	160,0	150,8
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar ²⁾	0,0	-10,1	0,0	-10,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	8,1	-1,2	5,2	-4,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-11,9	1,4	-15,4	-2,1
Värdeförändringar derivat	0,8	26,0	-64,7	-39,5
Resultat före skatt	36,1	46,0	85,1	95,0
Skatt	-14,7	-17,0	-46,7	-49,0
Periodens resultat	21,4	29,0	38,4	46,0
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	16,9	29,0	33,9	46,0
Innehav utan bestämmande inflytande	4,5	0,0	4,5	0,0
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,2	0,3	0,3	0,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,7	97,7	97,7	97,7

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

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2025 utgör 6,5 Mkr (6,5) serviceintäkter.

²⁾ Realiserade långfristiga fordringar avser handpenning som skrevs ner vid ej fullföljt tillträde.

Hyresintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 6 procent till 144,2 Mkr (135,9). Ökningen är primärt en effekt av hyreshöjningar och färdigställda projekt. Hyresförhandlingarna för 2025 resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om cirka 5 procent för bostadsbeståndet. Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter om 579,4 Mkr (536,9) utgörs 60 procent (61) av hyror som är kopplade till indexering och resterande 40 procent (39) utgörs av hyror på bostäder där höjning sker efter årlig förhandling.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 56,0 Mkr (53,7).

Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 88,7 Mkr (82,6), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 61,5 procent (60,8).

Brinova har kunnig personal, med kompetens inom drift- och energiområdet som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

För att säkerställa en över tid stabil kostnadsutveckling gällande energi sker löpande upphandlingar och säkringar.

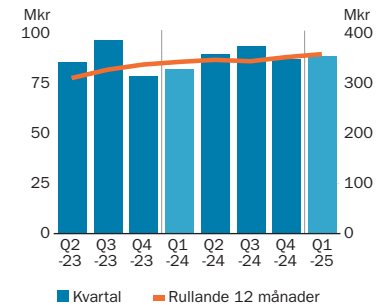
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 39,1 Mkr (29,9). Förvaltningsresultatet för perioden förbättrades med 31 procent, som en effekt av förbättrat driftsöverskott samt minskade finansiella kostnader.

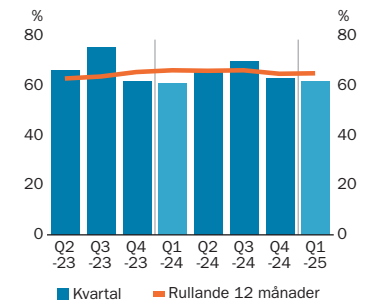
Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -42,1 Mkr (-45,6). Den betalda genomsnittsräntan för perioden uppgick till 3,2 procent (3,6). För mer information, se sidan 7.

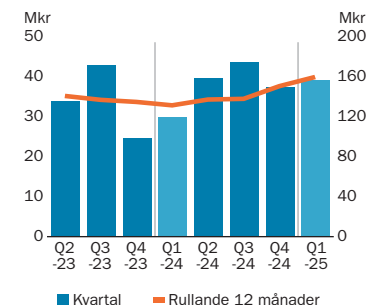
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till -11,9 Mkr (1,4). I det första kvartalet har i princip ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheterna jämfört med årsskiftet.

Under perioden har ett delägt fastighetsprojekt avyttrats vilket gett en realiserad värdeförändring som uppgick till 8,1 Mkr.

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivatet för det första kvartalet uppgick till 0,8 Mkr (26,0).

Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det första kvartalets skatt uppgick till -14,7 Mkr (-17,0), vilket huvudsakligen hänför sig till förändring av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 21,4 Mkr (29,0). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 16,9 Mkr (29,0)

Närstående

Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om cirka 1,0 Mkr.

Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett med olika motparter till mindre belopp och summerar för året till 0,4 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknads-mässiga villkor.

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

Efter periodens utgång har närstående transaktioner skett med K-Fast Holding AB där Brinova fullföljt fastighetsförvärv samt genomfört en riktad nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier som erläggande av köpeskillingen som uppgår till cirka 4,3 Mdkr.

Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma

Segmentsredovisning

Mkr	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Intäkter ¹⁾	94,7	86,9	49,5	49,0	0,5	0,4	144,7	136,3
Driftsöverskott	57,9	51,8	30,3	30,4	0,5	0,4	88,7	82,6
Förvaltningsresultat	22,2	2,9	13,6	6,7	3,3	20,3	39,1	29,9
Värdeförändringar fastigheter	-2,1	-0,5	-1,7	0,7	0,0	0,0	-3,8	0,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	26,0	0,8	26,0
Resultat före skatt	20,1	2,4	11,9	7,4	4,1	36,2	36,1	46,0
Fastighetsvärde	5 823,7	5 626,4	2 718,2	2 686,1	-	-	8 541,9	8 312,5
Årets fastighetsförsäljningar	-11,9	-5,0	0,0	0,0	-	-	-11,9	-5,0
Årets fastighetsförvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	0,0	0,0
Övriga investeringar i fastigheter	21,2	34,3	4,7	10,6	-	-	25,9	44,9

¹⁾ Av intäkterna utgör 3,3 Mkr (3,1) serviceintäkter från region Väst, respektive 3,2 Mkr (3,4) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	144,2	138,8	135,4	135,3	135,9	128,1	128,7	130,0
Driftsöverskott, Mkr	88,7	87,2	93,9	89,9	82,6	79,0	96,8	85,7
Överskottsgrad, %	61,5	62,8	69,4	66,4	60,8	61,7	75,2	65,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,6	95,4	95,8	95,8	95,5	95,8	95,9
Förvaltningsresultat, Mkr	39,1	37,5	43,6	39,8	29,9	24,7	43,0	34,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,40	0,38	0,45	0,41	0,31	0,25	0,44	0,35
Periodens resultat, Mkr	21,4	22,8	-20,6	14,8	29,0	-138,3	-44,2	-75,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-3,8	-35,2	11,6	17,2	0,2	-56,9	-83,8	-139,7
Värdeförändringar derivat, Mkr	0,8	39,6	-74,6	-30,5	26,0	-129,4	-3,8	15,2
Avkastning på eget kapital, %	0,7	0,8	-0,7	0,5	1,0	-4,8	-1,5	-2,4
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	0,5	1,2	1,1	0,8	0,2	0,0	-0,7
Soliditet, %	33,3	33,1	33,1	33,3	33,3	33,1	34,5	34,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,17	0,23	-0,21	0,15	0,30	-1,42	-0,45	-0,77
Eget kapital per aktie, kr	29,54	29,37	29,13	29,34	29,19	28,90	30,31	30,77
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,18	32,90	32,46	32,32	31,76	31,56	31,89	32,31

som redovisats i den senaste årsredovisningen. Den interna rapporteringen kommer även efter tillträdet av fastigheter från K-Fast Holding AB att rapporteras med utgångspunkt i segment regioner. Region Väst kommer adderas med orten Höganäs och region Öst kommer adderas med orterna Hässleholm, Osby, Älmhult och Växjö.

Indelning i fastighetskategorierna bostads-, samhälls- och kommersiella fastigheter görs inte i segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassan inte rättvisande kan särredovisas för de enskilda kategorierna.

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

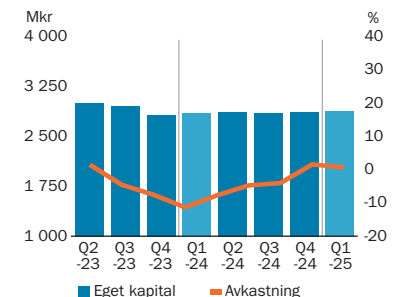
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 541,9	8 312,5	8 539,8
Inventarier	1,0	1,5	1,1
Nyttjanderättstillgångar	3,6	4,2	3,8
Uppskjuten skattefordran	0,0	11,8	0,0
Derivatinstrument	49,8	95,7	52,9
Andra långfristiga fordringar	4,6	1,6	2,0
Summa anläggningstillgångar	8 600,9	8 427,3	8 599,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	30,9	34,9	31,4
Derivatinstrument	4,5	6,5	9,5
Likvida medel	27,5	104,6	31,0
Summa omsättningstillgångar	62,9	146,0	71,9
SUMMA TILLGÅNGAR	8 663,8	8 573,3	8 671,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 886,4	2 852,5	2 869,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,9
Summa eget kapital	2 886,4	2 852,5	2 870,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	393,6	365,0	381,2
Skulder till kreditinstitut	4 273,6	3 793,9	1 989,9
Derivatinstrument	16,9	0,0	25,8
Leasingskulder	30,0	29,1	29,7
Summa långfristiga skulder	4 714,1	4 188,0	2 426,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	929,6	1 383,7	3 237,0
Leasingskulder	2,2	3,0	2,5
Övriga kortfristiga skulder	131,5	146,1	135,0
Summa kortfristiga skulder	1 063,3	1 532,8	3 374,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 663,8	8 573,3	8 671,5

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 2 886,4 Mkr, jämfört med 2 870,4 Mkr vid årets ingång, eller 29,5 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 33,3 procent (33,1) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 27,5 Mkr (31,0).

Eget kapital och avkastning¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	2 870,4	2 823,5	2 823,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	2 869,5	2 823,5	2 823,5
Periodens resultat och totalresultat	16,9	29,0	46,0
Utgående eget kapital	2 886,4	2 852,5	2 869,5
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,9	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat	4,5	0,0	0,0
Försäljning dotterbolag	-5,4	0,0	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,9
Utgående eget kapital	0,0	0,0	0,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 886,4	2 852,5	2 870,4

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång uppgick till 5 203,2 Mkr, jämfört med 5 226,9 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju nordiska banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (1,3). Av den totala skulden är 18 procent (62) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 60,6 procent (60,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr (1,9). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,2 procent (3,3). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av det första kvartalet uppgick säkringsgraden till 77,8 procent (73,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

Vid tillträdet den 1 april till de fastigheter som förvärvats från K-Fast Holding AB övertogs befintliga samt refinansierades lån om 5,9 Mdkr samt tecknades borgensåtaganden för dotterbolag motsvarande samma belopp.

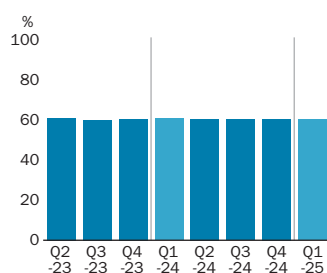
Efter periodens utgång har cirka 2,2 Mdkr refinansierats av Brinovas befintliga skuldportfölj med en löptid om 2–3 år, samt räntesäkringar tecknats om 800 Mkr.

Se vidare för utvalda finansiella nyckeltal som påverkas av tillträdet på sidan 22.

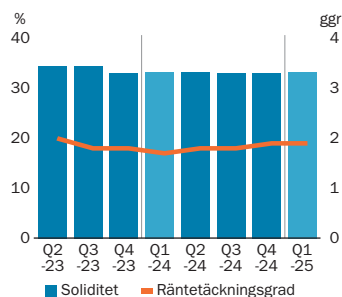
Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgår till 0,8 Mkr (26,0) vilket innebär att övervärdet uppgick till 37,4 Mkr (36,6). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med periodens ingång har inte inneburit ytterligare utökning av ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2024 års årsredovisning.

Belåningsgrad netto



Soliditet och räntetäckningsgrad



Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 030	930	100
1–2	492	492	0
2–3	2 025	2 025	0
3–4	1 756	1 756	0
Totalt	5 303	5 203	100

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
<1	2 004	5,6	38
1–2	250	0,8	5
2–3	300	1,1	6
3–4	599	2,5	11
4–5	300	1,7	6
5–6	400	1,4	8
6–7	1 000	1,6	19
8–9	350	2,8	7
Totalt	5 203	3,2	100

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utfördelad i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 3,9 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2019	2025	0,0	100,0
2022	2025	0,3	750,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2021	2029	0,8	100,0
2024	2029	2,1	200,0
2020	2030	0,0	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2025	2031	2,5	250,0
2025	2032	1,9	200,0
2025	2032	2,1	100,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			4 050,0

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	36,1	46,0	95,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3,9	-15,5	59,9
Betald skatt	-0,1	-0,4	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39,9	30,1	154,5
Förändring av rörelsefordringar	23,8	-1,6	0,1
Förändring av rörelseskulder	-25,8	-24,3	-58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37,9	4,2	95,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-82,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8,9	2,8	28,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-25,9	-44,9	-200,4
Förvärv av inventarier	0,0	0,0	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17,0	-42,1	-255,4
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,9
Upptagna lån	233,4	210,0	1 203,3
Leasingskulder	-0,7	-0,7	-2,8
Amortering av låneskulder	-257,1	-192,7	-1 136,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24,4	16,6	64,6
Periodens kassaflöde	-3,5	-21,3	-94,9
Likvida medel vid periodens början	31,0	125,9	125,9
Likvida medel vid periodens slut	27,5	104,6	31,0

Nyponrosen 4, Helsingborg

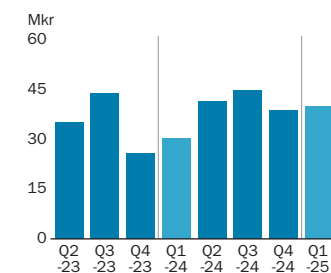
Fastigheten Nyponrosen är belägen i stadsdelen Rosengården i östra Helsingborg. Fastigheten är belägen i centrum av området och innehåller bland annat vårdcentral, BVC, apotek, livsmedelsbutik och bibliotek. Fastigheten består av 64 lägenheter fördelade på 2–3 rum och kök, 5 722 kvm.

Kassaflöde

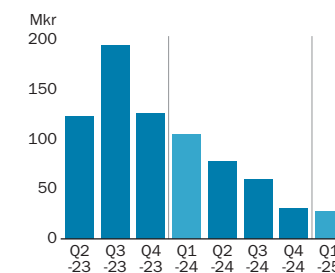
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till mars uppgick till 39,9 Mkr (30,1).

Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -25,9 Mkr (-44,9).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	17,6	17,0	69,3
Rörelsens kostnader	-22,2	-21,5	-84,7
Rörelseresultat	-4,6	-4,5	-15,4
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	6,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27,4	34,6	94,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,7	-5,0	-58,8
Värdeförändringar derivat	4,9	18,8	-4,5
Resultat efter finansiella poster	19,0	43,9	21,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	28,5
Resultat före skatt	19,0	43,9	50,1
Skatt på periodens resultat	-2,0	-3,9	-6,1
Periodens resultat och periodens totalresultat	17,0	40,0	44,0

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	101,1	102,4	101,4
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,4	1,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 105,8	986,6	1 105,3
Summa anläggningstillgångar	1 207,9	1 090,4	1 207,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 948,9	1 897,6	1 915,0
Kortfristiga fordringar	13,6	15,0	17,0
Kassa och bank	17,5	102,0	22,0
Summa omsättningstillgångar	1 980,0	2 014,6	1 954,0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 187,9	3 105,0	3 161,8
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	390,9	390,9	390,9
Fritt eget kapital	1 766,9	1 745,9	1 749,9
	2 157,8	2 136,8	2 140,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	117,6	119,8	118,3
Övriga långfristiga skulder	16,9	2,4	25,8
Summa långfristiga skulder	134,5	122,2	144,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2,2	1,8	2,0
Skulder till koncernföretag	871,7	822,8	853,5
Övriga kortfristiga skulder	21,7	21,4	21,4
Summa kortfristiga skulder	895,6	846,0	876,9
Summa eget kapital och skulder	3 187,9	3 105,0	3 161,8

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 8 541,9 Mkr (8 539,8) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 2,1 Mkr (41,3) för perioden.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 124 fastigheter (124) med en total uthyrningsbar yta om 352 tkvm (352). Det totala hyresvärdet för beståndet vid periodens utgång uppgick till 607,5 Mkr (590,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 579,4 Mkr (554,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96).

Se vidare hur fastighetsportföljen och fastighetsrelaterade nyckeltal påverkas av tillträdet den 1 april av K-Fastigheter Syds fastigheter på sidan 22.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförs.

Värderingarna utgörs i huvudsak av en beräkning via avkastningsmetoden kompletterat med ortsprismetoden.

Avkastningsmetoden innebär att en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet görs där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, hyresnivåer efter hyresavtalets utgång, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Vidare görs en bedömning om det finns andra indikationer på

fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar, och kommande inflyttningar och rådande marknadsförhållanden. Ett restvärde bedöms efter kalkyltidens utgång.

Nuvärdet av kassaflödet och restvärdet beräknas med marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

Ortsprismetoden bygger på analyser av marknadsöverlåtelse för fastigheter som anses vara jämförbara.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt eventuellt nedskrivningsbehov. Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid periodens utgång avseende samhällsfastigheter om 5,7 procent (5,8), bostadsfastigheter 4,7 procent (4,7) samt kommersiella fastigheter 6,1 procent (6,1).

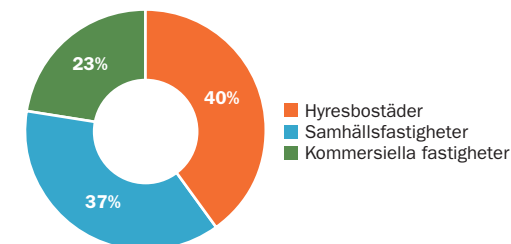
I värderingarna har följande indata använts: Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,5 procent 2025 och 2026 och därefter 2,0 procent årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10–25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50–100 procent av KPI eller en fast uppräkningsgrad om 2–3 procent årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3 procent för 2025 till 2026 och därefter 2 procent årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100 procent av KPI.

Vid värdering av byggrätter tillämpas ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 52,5 Mkr (60,0) avseende byggrätter.

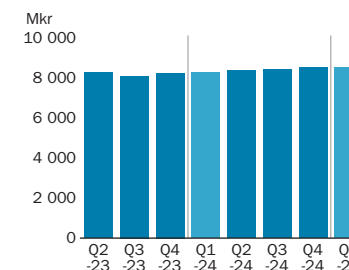
Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2024.

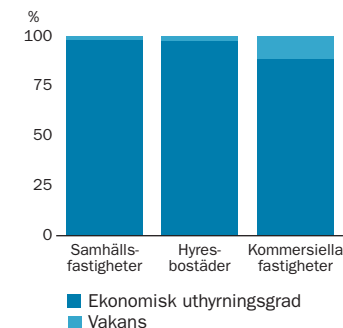
Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	78	5 824	401	383	96	229
Öst	46	2 718	207	196	95	123
Summa	124	8 542	608	579	96	352

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	8 539,8
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	0,0
Fastighetsförsäljningar	-11,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	25,9
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-11,9
Summa	8 541,9

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa förvärderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värde- påverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5%	234,8/-234,8
Driftskostnader	+/- 5%	-133,8/133,8
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%- enheter	-379,8/406,7

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 21 600 kvm vakant yta, exkluderat för projektytor. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Hyresbostäderna är fullt uthyrd och innehåller endast kortare planerade vakansperioder där lägenheter är outhyrd med anledning av renovering vilket oftast också resulterar i en ökad hyra. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt.

Magasinet 1 och Kommissarien 1, Hässleholm

Radhuskänsla möter moderna flerfamiljshus med solceller och grön innergård. Mellan husen finns ett inbjudande utegym – en plats för rörelse, gemenskap och vardagsliv i det centrurnära T4-området i Hässleholm.



Bostadsfastigheter

Med cirka 147 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 40 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt används kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de närliggande större städerna med en ansvarsfull hyra. Effektiv boyta och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 40 procent yngre än 10 år.

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

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

Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad

1 618 kr

Genomsnittlig
hyra/kvm

närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö.

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

Bostäder är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisiker, stor efterfrågan och där hyrorna inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter är 1 618 kr/kvm.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för alla typer av boendekategorier. Vi arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

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

I och med tillträdet av K-Fastigheters Syds fastigheter den 1 april kommer andelen bostäder i Brinova att uppgå till 66 procent av kontrakterad hyra.

Hyresförhandlingen för 2025 är klar på samtliga orter och gav en genomsnittlig hyreshöjning om cirka 5 procent.

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde hyra/kvm
1 rok	15	2 078
2 rok	85	1 717
3 rok	96	1 570
4 rok	28	1 430
5 rok	4	1 300
6 rok	1	956
Blockförhyrning	9	1 669
Summa	238	1 618

40% Bostadsfastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Hammar, Kristianstad

I stadsdelen Hammar i Kristianstad har Brinova sedan 2019 ett etablerat bestånd med två miljöcertifierade punkthus innehållande 60 moderna lägenheter. Genom förvärvet av K-Fastigheters närliggande fastigheter stärker vi nu vår position ytterligare i området. Med ett större och samlat bestånd skapas synergier och effektivare förvaltning, vilket ger både oss och våra hyresgäster fördelar i form av ökad närvaro, bättre service och samordnade resurser.



Samhällsfastigheter

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad till samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

7,2 år

Återstående
hyrestid

Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 116 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Hyresandelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade årshyra motsvarar 37 procent. Samhällsfastigheter definieras enligt ovan. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter för utbildning och barnomsorg, fritid, vård och anpassade bostäder.

Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt från stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Förutsättningarna för samhällsfastigheter kännetecknas av trygga hyresgäster med långa KPI-justerade kontrakt och säkra flöden. Genomsnittlig återstående hyrestid för hyreskontrakten i Brinovas samhällsfastigheter uppgår till 7,2 år.

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

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

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

Fem största hyresgästerna

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	25
Karlskrona Kommun	12	24
Malmö Stad	10	21
Landskrona Stad	7	15
Eslövs Kommun	9	14
Summa	50	99

Svedala Värby 44:565, Svedala

Fastighet i centrala Bara från 2018 som innehåller folktandvård samt fastighet från 2020 där vårdcentralen har sin verksamhet. Framför byggnaden finns ett torg med cykelparkering, sittplatser och planteringar. Det centrala läget omges av bostäder, bibliotek och skolor med busstrafik precis i närheten.

37% Samhällsfastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Vård	34	63	1 863	29
Särskilt boende	32	66	2 083	30
Utbildning/barnomsorg	25	50	1 969	23
Anpassad samhällsservice	17	26	1 495	12
Friskvård	8	12	1 489	6
Summa	116	217	1 865	100



Kommersiella fastigheter

Den största delen av den kommersiella andelen ytor är ett bestånd med kontorsytor med hyresgäster som driver skattefinansierad verksamhet eller banker. Typiska hyresgäster är Försäkringskassan, Skatteverket, Arbetsförmedlingen och Transportstyrelsen.

Beståndet kompletteras även med kommersiella ytor som adderar till attraktionen för de boende eller där tydliga synergier finns i ortens samlade fastighetsbestånd.

Kompletterande övriga kommersiella ytor är typiskt livsmedelsbutiker, apotek, restauranger och caféer samt vårt lagerkoncept Bolagret. Dessa fastigheter adderar till levande kvarter och ger service i närområdet.

Hyresandelen från kommersiella ytor som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 23 procent.

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



Fem största hyresgästerna

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

Typer av kommersiella ytor

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad årshyra/kvm, kr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor samhällsservice	25	2 061	100
Butik	23	1 356	93
Bank	17	2 528	100
Kontor	15	1 710	65
Garage/parkering	7	2 493	83
Restaurang/café	7	1 913	96
Livsmedel/apotek	5	1 684	94
Lager/förråd	1	288	47
Summa	100	1 724	89

23% Kommersiella fastigheters hyresandel av Brinovas totala kontrakterade hyra



Oxievång 7
Fastigheten Oxievång 7 i Oxie, Malmö, omfattar 862 kvm livsmedelsyta där Willys är hyresgäst i bottenplan. Övanför butiken finns 34 moderna hyreslägenheter i varierande storlekar, samtliga med hög standard. Byggnaden är utrustad med solceller som täcker fastighetsdelen och är idag fullt uthyrd. Brinova har en stark närvaro i området med flera fastigheter innehållande både bostäder och samhällsservice såsom vårdcentral, bibliotek och folktandvård.



Projektutveckling

Egen projektutveckling är den bästa möjligheten att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan i egna projekt jämfört med avkastning vid förvärv är oftast 25–35 procent bättre.

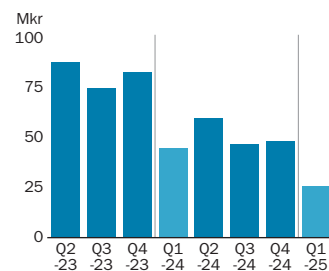
Brinova har en egen lokal förvaltning med väl utarbetade processer som främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling, pågående projekt som tillträtts vid färdigställande och pågående planarbeten. Se definition i kolumnen till höger.

Under kvartalet färdigställdes sista delen av nybyggnation i Malmö, Oxie avseende livsmedelsdelen och i centrala Lund ett konverteringsprojekt om 126 lägenheter, där kontor har blivit attraktiva hyresbostäder.

I förvärvet av K-Fastigheters Syds fastigheter den 1 april ingår 3 pågående projekt som förvärvats till ett fast fastighetsvärde och garanterad finansiering. I Köpenhamnsområdet uppförs 153 hyresbostäder som blir klara under perioden kvar-

Genomförda investeringar



tal 2 till kvartal 4 2025. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder och i Malmö byggs 154 hyresbostäder som blir klara vid årsskiftet 2026–2027.

Projektportföljen¹⁾ Pågående projekt

I fastigheten Nattskärnan 7 i Malmö pågår konvertering av ett omsorgsboende till hyreslägenheter. I fastigheten Oxievång 2 i Malmö pågår ombyggnation till en vårdcentral. Värderingen av projekten sker till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt eventuellt nedskrivningsbehov. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

¹⁾ Information om projektportföljen inkluderar såväl interna som externa bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.



Färdigställda projekt 2025

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

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Nattskärnan 7	Malmö	1 918	24	Bostäder	Q2-2025
Oxievång 2	Malmö	199	-	Vårdcentral	Q2-2025
Summa		2 117	24		

Hållbarhet

Hållbarhet, långsiktighet och samhällsengagemang är integrerade delar i Brinovas verksamhet och utgör viktiga förutsättningar för framtida värdeskapande. Samtidigt bidrar arbetet till att minska risker kopplade till klimat, sociala faktorer och andra hållbarhetsrelaterade utmaningar.

Vårt hållbarhetsramverk, som bygger på FN:s globala mål, är strukturerat kring fyra fokusområden: *Lönsam och ansvarsfull verksamhet, Den framtida miljön, Det trygga samhället* samt *Engagerade medarbetare*.

Dessa speglar områden där vi har verklig möjlighet att påverka – både inom koncernen och genom samverkan med externa aktörer. Till varje område finns tydliga kort- och långsiktiga mål som vägleder vår styrning och uppföljning.

Ramverket utgör även grunden i vår affärsplan för perioden 2025–2027. Med tanke på den betydande expansionen av Brinovas fastighetsbestånd kommer affärsplanen att revideras under 2025 för att säkerställa fortsatt relevans och måluppfyllelse.

Under 2025 planerar vi att:

- Genomföra en *dubbel väsentlighetsanalys* för att tydliggöra våra mest centrala hållbarhetsfrågor – både ur ett påverkan- och ett finansiellt perspektiv.
- *Stärka interna processer* kopplat till datainsamling och uppföljning.
- *Vidareutveckla hållbarhetsrapporteringen* i linje med nya regulatoriska krav.

Vi följer även utvecklingen av EU:s föreslagna Omnibusdirektiv och analyserar löpande dess potentiella påverkan på verksamhet och rapportering.

Läs mer i vår hållbarhetsrapport på www.brinova.se

Urval av resultat och insatser från kvartalet

- Energianvändning avseende fjärrvärme har minskat med 3,6 procent jämfört med samma period 2024, medan elanvändningen avseende fastighetsel är densamma. Vattenförbrukning har minskat med 1,5 procent jämfört med samma period 2024.

Energi- och vattenanvändning

	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Energianvändning värme ¹⁾ , kWh/m ² Atemp	35,2	36,5
Energianvändning, fastighetsel, kWh/m ² Atemp	6,3	6,3
Vattenförbrukning, liter	175,1	177,8

Siffrorna för mars är delvis prognostiserade värden.

¹⁾ Normalårskorrigerad.

- Fastigheten Orkesterdiket 10 har fått ny styrutrustning installerad. Det är en åtgärd som både kommer att innebära energibesparingar och underlätta driften, då anläggningen nu är uppkopplad.
- Varje vecka bidrar vi till samhällsnyttan genom vårt engagemang som läxhjälpare i OV Handboll och skola – ett projekt som stöttar barn i socialt utsatta bostadsområden. Genom vår insats hjälper vi till att bryta negativa mönster av utanförskap och ger barnen verktyg för att lyckas – både i skolan och längre fram i livet. På så vis gör vi konkret skillnad för individen, samtidigt som vi bidrar till ett mer inkluderande och hållbart samhälle.
- Genom vårt initiativ inom social hållbarhet "Brinova Kompis" tar vi ansvar för att långsiktigt främja trivsel, samhörighet och trygghet i de lokalsamhällen där vi verkar. Programmet bidrar till förändring och värdefull utveckling genom gemensamma aktiviteter och nätverk, vilket skapar positiva effekter för både människor och samhälle. Under första kvartalet 2025 har vi stöttat tre olika aktiviteter och initiativ i våra lokala miljöer.
- I vår strävan att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats noterar vi att könsfördelningen per den 31 mars uppgick till cirka 51 procent kvinnor och 49 procent män, av totalt 56 anställda (FTE).

URVAL AV MÅL I AFFÄRSPLAN 2025–2027

- Energiförbrukning för uppvärmning ska uppgå till max 75 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet.
- Energiförbrukning för fastighetsel ska uppgå till max 20 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet.
- Minska vattenförbrukningen per kvadratmeter med 10 procent (basår 2024).
- All upphandlad el ska vara ursprungsmärkt och komma från förnybara källor.
- Alla nya fastigheter ska uppföras med Energiklass B eller bättre.
- Netto noll CO₂-avtryck till år 2045.
- Socialt ansvar genom Brinova Kompis, Brinovas koncept som samlar initiativ inom social hållbarhet.
- Årlig medarbetarundersökning med målet att NMI ska överstiga 4,5 (av 5).
- Årlig kundmätning med målet att NKI ska överstiga 4,0 (av 5).

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



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2025 var 16,55 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 december 2024 som var 20,00 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 17 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 15 procent.

Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 5 procent. Under det första kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 20,30 kronor den 2 januari och som lägst 16,10 kronor den 28 mars. Per den 31 mars 2025 hade Brinova 3 330 aktieägare (3 415) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,5 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

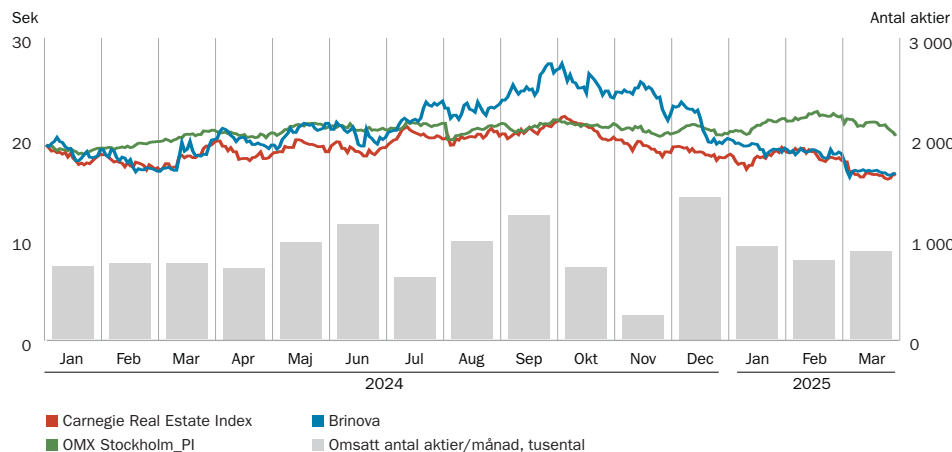
Efter periodens utgång har styrelsen, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 7 mars 2025, beslutat om en emission av 26 043 831 A-aktier och 106 502 041 B-aktier till en teckningskurs om 32,46 kr per aktie. Se vidare sidan 22.

Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför förslår styrelsen till bolagsstämman 2025 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024. I affärsplanen för 2022–2024, var den långsiktiga målsättningen att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets långsiktiga tillväxtmål hade uppnåtts.

Brinova har i den nya affärsplanen för perioden 2025–2027, som utdelningspolicy angett att bolagets tillväxt prioriteras över aktieutdelning och att Brinova över tid ska vara ett utdelande bolag men under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj.

Kursutveckling



Ägarstruktur 2025-03-31

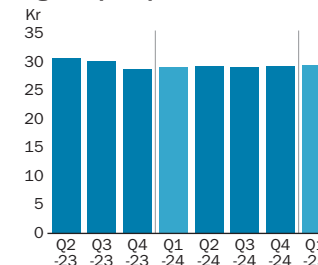
Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,4
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 716	10,4	11,7
Bevaclean AB		7 498	7,7	2,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 907	5,0	1,8
SEB Investment Management AB		4 244	4,3	1,6
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 967	3,0	1,1
Verdipapirfondet Odin Eiendom		2 683	2,8	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 847	1,9	0,7
Lannebo Fonder		1 111	1,1	0,4
Övriga aktieägare		20 426	20,9	7,5
Summa	19 200	78 515	100,0	100,0

Aktieinformation

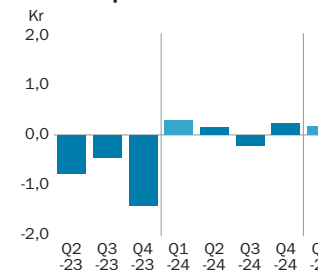
Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. 2018 bytte bolaget lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Från 2021 är Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Nordic Mid-Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

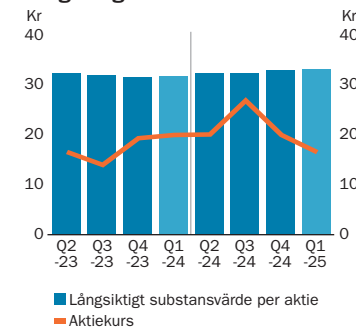
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under kvartalet

- En extra bolagsstämma hölls den 7 mars 2025 där beslut togs om emissionsbemyndigande samt att ändra bolagsordningen för att möjliggöra fullföljandet av fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB.
- Bolaget har tecknat avtal om refinansiering om cirka 2,5 Mdkr av befintliga fastigheter, finansiering av delar av de fastigheter som har förvärvats från K-Fast Holding AB, samt borgensåtaganden för dotterbolag gällande från 1 april 2025.
- Under kvartalet har två hyresavtal med Eslövs Kommun gällande förskolor förlängts på fyra år med en total yta om 1 748 kvm med i övrigt oförändrade villkor.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova fullföljer den 1 april fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB, genomför nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier till en kurs om 32,46 kr per aktie samt tillträder fastigheter till ett fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Brinova blir genom denna affär initialt ett dotterbolag till K-Fast Holding AB, där deras avsikt är att vid en senare tidpunkt dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, se vidare sida 22.
- Bolaget har i samband med ovanstående tillträde tecknat avtal om refinansiering om cirka 3,1 Mdkr av befintliga fastigheter, finansiering av delar av de fastigheter som har förvärvats från K-Fast Holding AB, samt borgensåtaganden för dotterbolag.
- Genom förvärvet från K-Fast Holding AB övertog Brinova pågående nybyggnadsprojekt av hyresbostäder i Köpenhamn. Den 1 april stod Etapp 1 klart och inflyttning påbörjades av de 36 hyresbostäderna. Se vidare sida 22.
- Efter kvartalets utgång har Brinova tecknat avtal med Landskrona Stad att utöka ytan för kulturskolan om 350 kvm som ger en totalyta om 2 100 kvm och samtidigt förlängt avtalet med 11 år.

Brinova fortsätter att växa – både som bolag och arbetsgivare. I samband med förvärvet av K-Fastigheters fastigheter i södra Sverige har antalet medarbetare ökat från 56 till 83, där flera av de nyanställda kommer från K-Fastigheter. Vi skapar en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö där våra medarbetare kan trivas och växa – en viktig förutsättning för långsiktig framgång.



Trollet 2, Växjö

I den växande stadsdelen Vikaholm ligger Trollet 2 – en modern fastighet bestående av 156 hyreslägenheter om 2–3 rum och kök, 47,3–72,9 kvm. Lägenheterna har stora balkonger om 18 kvm i varierande väderstreck, vilket höjer boendekvaliteten. Fastigheten är utrustad med solceller och laddstolpar, vilket möter efterfrågan på hållbara boenden. Ett attraktivt läge, hög standard och klimatsmarta lösningar skapar goda förutsättningar för långsiktig avkastning.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader och ränteförändringar. Fastigheterna värderas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året. Fastighetsvärderingen påverkar även Brinovas finansiella ställning och nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Brinovas egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på de fastighetsmarknader som bolaget verkar på. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5–10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Brinova är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Risker hanteras via Brinovas finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiter för finansverksamheten.

Trots positiva signaler om en minskande inflation och potentiella räntesänkningar som kan skapa möjligheter för nya projekt, kvarstår osäkerheten kring det makroekonomiska läget. Faktorer

som konjunkturen, arbetslöshet, inflation, räntor och geopolitiska händelser kan påverka vår sektor.

För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs ytterligare i 2024 års årsredovisning.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2024.

Vidare hänvisas till den information som beskrivs på sidan 22 om förvärvet av K-fastigheters portfölj i region syd som tillträdde den 1 april 2025.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 56 personer jämfört med 53 personer vid ingången av året. De anställda utgår ifrån lokala kontor i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö.

I och med förvärvet av K-Fastigheters Syds fastigheter som tillträdde den 1 april har ytterligare 27 personer anställts och Brinova utökar de lokala kontoren till att även omfatta Hässleholm och Växjö.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (IFRS Accounting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2024.

Finansiell kalender

Årsstämma

7 maj 2025

Delårsrapport januari–juni

8 juli 2025

Delårsrapport januari–september

24 oktober 2025

För vidare information, vänligen kontakta:

Malin Rosén Vice VD och CFO

malin.rosen@brinova.se

Tel. 0709-29 49 52

Per Johansson VD

per.johansson@brinova.se

Tel. 0708-17 13 63



Malin Rosén
Brinovas CFO & Vice VD samt Brinovas IR-kontakt.

Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Brinova anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Definitioner samt syfte med valda nyckeltal finns på:

brinova.se/investerare/rapporter

Nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	144,2	135,9	553,7	545,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	88,7	82,6	359,7	353,6	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	607,5	570,8	607,5	590,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,8	95,5	95,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter
Överskottsgrad, %	61,5	60,8	65,0	64,8	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	60,6	61,0	60,6	60,8	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	60,9	62,3	60,9	61,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	352,1	345,1	352,1	352,3	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,3	5,3	5,3	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	0,7	1,0	1,3	1,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	0,8	3,7	3,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,9	1,9	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,6	3,3	3,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,2	3,1	3,2	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,1	1,5	2,1	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,3	33,3	33,3	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	39,1	29,9	160,0	150,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	36,1	46,0	85,1	95,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	21,4	29,0	38,4	46,0	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	39,9	30,1	164,3	154,5	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	8 663,8	8 573,3	8 663,8	8 671,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	29,5	29,2	29,5	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,2	31,8	33,2	32,9	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och verkligt värde på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	0,2	0,3	0,3	0,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,3	1,6	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner ²⁾	97,7	97,7	97,7	97,7	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner ²⁾	97,7	97,7	97,7	97,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

²⁾ Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

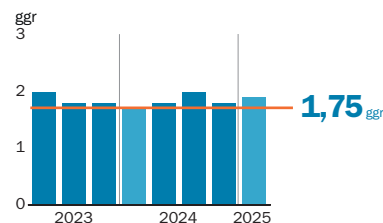
	Hänvis- ning	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 541,9	8 312,5	8 541,9	8 539,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	39,1	29,9	160,0	150,8
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,1	45,6	173,0	176,5
<i>Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr</i>		81,2	75,5	333,0	327,3
Räntetäckningsgrad, ggr		1,9	1,7	1,9	1,9
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	21,4	29,0	38,4	46,0
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 878,4	2 838,0	2 869,5	2 847,0
Avkastning på eget kapital, %		0,7	1,0	1,3	1,6
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 886,4	2 852,5	2 886,4	2 870,4
Balansomslutning, Mkr	BR	8 663,8	8 573,3	8 663,8	8 671,5
Soliditet, %		33,3	33,3	33,3	33,1
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 203,2	5 177,6	5 203,2	5 226,9
Likvida medel, Mkr	BR	-27,5	-104,6	-27,5	-31,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 541,9	8 312,5	8 541,9	8 539,8
Belåningsgrad, %		60,6	61,0	60,6	60,8

	Hänvis- ning	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 apr- 2025 mar	2024 jan-dec
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	5 203,2	5 177,6	5 203,2	5 226,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 541,9	8 312,5	8 541,9	8 539,8
Belåningsgrad, %		60,9	62,3	60,9	61,2
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	36,1	46,0	85,1	95,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,1	45,6	173,0	176,5
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-0,8	-26,0	64,7	39,5
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	8 667,7	8 554,6	8 618,6	8 603,7
Avkastning på totalt kapital, %		0,9	0,8	3,7	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	39,1	29,9	160,0	150,8
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,7	97,7	97,7	97,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,4	0,3	1,6	1,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	2 886,4	2 852,5	2 886,4	2 870,4
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	-11,8	0,0	0,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-37,4	-102,2	-37,4	-36,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	393,6	365,0	393,6	381,2
<i>Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr</i>		3 242,6	3 103,5	3 242,6	3 215,0
Antal utestående aktier, miljoner		97,7	97,7	97,7	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		33,2	31,8	33,2	32,9

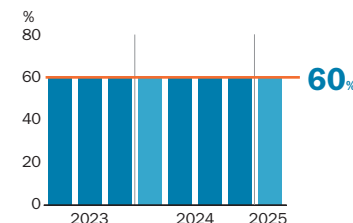
Ovan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2025–2027:

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

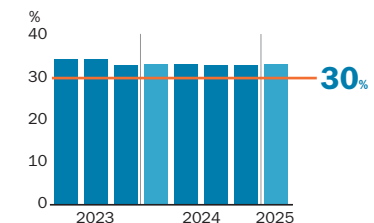
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad netto



Soliditet



Ett på alla plan värdeskapande förvärv

Den 1 april slutfördes affären mellan Brinova och K-Fast Holding AB. Brinova har övertagit K-Fastigheters portfölj i region syd, medan K-Fastigheter erhållit betalning i Brinova-aktier till en kurs om 32,46 kr per aktie. Därmed äger K-Fastigheter nu 57,6 procent av Brinova och Brinova är initialt ett dotterbolag till K-Fast Holding AB, där deras avsikt är att vid en senare tidpunkt dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning. De tre tidigare största ägarna, Backa-

hill AB, Fastighets AB Balder och ER-HO Förvaltning AB äger nu 10,2 procent, 8,0 procent respektive 4,4 procent av kapitalet och 17,0 procent, 13,3 procent respektive 5,0 procent av rösterna.

Förvärvet markerar ett viktigt steg i Brinovas ambition att stärka sin position som ledande fastighetsaktör i södra Sverige och Öresundsregionen. Affären omfattar K-Fastigheters bolag med fastigheter i Skåne, Småland och Danmark, och medför att Brinovas fastighetsvärde mer än

dubblas – från 8,4 till cirka 19,3 miljarder kronor (inklusive pågående projekt vid färdigställande).

Förvärvet är väl i linje med Brinovas strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. I och med förvärvet kommer andelen hyresbostäder i Brinova att uppgå till 66 procent av kontrakterad hyra. De sammanslagna bestånden innebär stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö och Kristianstad, vilket skapar ökad operationell hävstång och bättre

möjligheter till stordriftsfördelar, som effektivare förvaltning och förbättrade finansieringsvillkor.

Brinova blir nu en av de största fastighetsbolagen i Öresundsregionen samt ledande noterad aktör inom bostäder i Sverige och erbjuder en stabil, attraktiv portfölj med långsiktigt tillväxtfokus. Samtidigt stärks möjligheterna till ökad synlighet på kapitalmarknaden och eventuell inkludering i ledande fastighetsindex.

Nedan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 april 2025. Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Brinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv, investeringar och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter. Intjäningsförmågan baseras ytterligare på bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Projekten räknas med hyresnivåer enligt samma metod och en normaliserad vakans- och kostnadsgrad.

Aktuell intjäningsförmåga

	Bedömd intjäningsförmåga per 1 april 2025 ¹⁾	Projekt som tillträds Q2 2025 t.o.m. 2027 ²⁾	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdna projekt
Hyresintäkter ¹⁾ , Mkr	1 110	60	1 170
Fastighetskostnader, Mkr	-340	-10	-350
Driftsöverskott	770	50	820
Central administration, Mkr	-40	0	-40
Finansnetto, Mkr	-380	-25	-405
Förvaltningsresultat	350	25	375
Överskottsgrad, %	69	83	70
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9
Antal aktier, miljoner	230,3	-	230,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,52	-	1,63

Förvärvets påverkan på väsentliga balansposter

	Enligt denna rapport, 2025-03-31	Förvärv, 2025-04-01 ¹⁾	Projekt som tillträds Q2 2025 t.o.m. 2027 ²⁾	Balansräkning efter förvärv
Förvaltningsfastigheter ³⁾ , Mkr	8 542	9 671	1 120	19 333
Räntebärande skulder, Mkr	5 203	5 781	628	11 612

Förvärvets påverkan på väsentliga nyckeltal

	Enligt denna rapport, 2025-03-31	Förvärv, 2025-04-01 ¹⁾	Projekt som tillträds Q2 2025 t.o.m. 2027 ²⁾	Kombinerad portfölj
Belåningsgrad, %	60,6	59,8	56,1	60,1
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,7	4,6	3,5
Räntebindningstid, år	3,2	0,2	0,3	1,6
Kapitalbindningstid, år	2,1	1,8	0,8	1,9

Fastighetsportfölj ^{3), 4)}

	Enligt denna rapport, 2025-03-31	Förvärv, 2025-04-01 ¹⁾	Projekt som tillträds Q2 2025 t.o.m. 2027 ²⁾	Kombinerad portfölj
Hyresbostäder, Mkr	4 077	8 948	1 120	14 145
Samhällsfastigheter, Mkr	3 333	0	0	3 333
Kommersiella fastigheter, Mkr	1 132	723	0	1 855
Summa fastighetsvärde	8 542	9 671	1 120	19 333
Antal hyreslägenheter, st	2 626	3 971	308	6 905

¹⁾ Inkluderar 1/3 av pågående projekt i Ballerup, Danmark.

²⁾ Inkluderar 2/3 av pågående projekt i Ballerup, Danmark samt Skjutskontoret 3, Malmö och Viktoria 22, Helsingborg som om de vore färdigställda per den 1 april 2025.

³⁾ Fastighetsvärdet för de färdigställda förvärvade förvaltningsfastigheterna är upptaget till marknadsvärdet per 1 april 2025.

⁴⁾ Fastigheter klassificeras i sin helhet i endast en kategori efter sin huvudsakliga användning.

Finansiell information och intjäningsförmåga

Den finansiella informationen som anges ovan är enbart angiven för illustrativa ändamål och inkluderar bedömningar och antaganden. Se ovan för en närmare redogörelse för de bedömningar och antaganden som har gjorts med anledning av den presenterade informationen. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna om bland annat intjäningsförmåga ska inte ses som en prognos.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att kvartalsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet per 1 april 2025 uppgår till cirka 658 000 kvm med ett marknadsvärde om 19,3 miljarder kronor, inklusive pågående projekt vid färdigställande. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

► Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



- Utvalda kommuner med närvaro
- Tillkommande utvalda kommuner efter 1 april 2025
- Förvaltningskontor
- Tillkommande förvaltningskontor efter 1 april 2025
- ★ Huvudkontor

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 19, för offentliggörande den 24 april 2025.

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Stortorget 9
252 20 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Förvaltningskontor
Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Hälsövägen 40
254 42 Helsingborg

Brinova – Hässleholm
Kanslihusvägen 19
281 35 Hässleholm

Brinova – Karlskrona
Skeppsbrokajen 14
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 C
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova – Växjö
Rotundan 5
352 46 Växjö