

Brinova äger, utvecklar och förvaltar samhällsviktiga fastigheter i en stark region

Q2
2025



Trollet 2 Växjö – ett modernt kvarter i naturnära Vikaholm

Fastigheten Trollet 2 rymmer 156 moderna hyreslägenheter med 2–3 rum och kök. De generösa balkongerna sträcker sig över flera våderstreck och ger gott om ljusinsläpp. Området Vikaholm erbjuder närhet till både natur, förskola, skola och goda kommunikationer – en plats där olika bostadsformer samspekar och skapar en trivsamt och levande miljö.

Affären med K-Fastigheter skapar ett nytt Brinova

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

Fastighetsvärde
18 975 Mkr

Fastighetsvärde/kvm
29 103 kr

Uthyrbar yta
638 tkvm

Hyresvärde
1 155 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
94 %

Januari-juni

Hyresintäkterna ökade med 51 procent som primärt en effekt av förvärv av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. Av de totala hyresintäkterna som uppvisas för perioden avser 121,0 Mkr hyresintäkter hänförligt till det förvärvade fastigheterna. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 59 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 66 procent som en effekt av förvärv av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,9 Mkr (17,4) och värdeförändringar på derivat till -66,7 Mkr (-4,5). Periodens resultat uppgick till 20,9 Mkr (43,8). Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 20,8 Mkr (43,8). Skillnaden mellan totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare och periodens totalresultat är hänförligt till ett delägt dotterbolag som avyttrats.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinova fullföljde den 1 april fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB, genomförde nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier till en kurs om 32,46 kr per aktie samt tillträdde fastigheter till ett fastighetsvärde om 10,8 Mdr. Brinova är 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.

- Bolaget har i samband med ovanstående tillträde tecknat avtal om finansiering och refinansiering av skulder hänförliga till de förvärvade fastigheterna om 3,5 Mdr samt borgensåtagande för dotterbolagens skulder. Bolaget har även refinansierat befintliga skulder om cirka 2,1 Mdr.
- Genom förvärvet från K-Fast Holding AB övertog Brinova tre pågående projekt av hyresbostäder i Malmö, Helsingborg och Storköpenhamn. Den 1 april stod etapp 1 om 36 lägenheter klar i Storköpenhamn.
- Brinova har 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.
- Brinovas årsstämma hölls den 7 maj 2025 där befintlig styrelse omvaldes och Jacob Karlsson nyvaldes som ledamot. Beslut togs om att ingen utdelning lämnas för året 2024.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova har vunnit en upphandling från Eslövs kommun gällande uppförande av ett LSS-boende med ett 15-årigt hyresavtal.
- Brinova har ingått ett nytt hyresavtal med Försäkringskassan avseende ytterligare 693 kvm i fastigheten Lindblad 24 i Karlskrona. Samtidigt har det befintliga avtalet förlängts med sex år för den totala ytan om 3 958 kvm. Totalt hyr Försäkringskassan inom fastighetsområdet 6 289 kvm, med en genomsnittlig hyrestid om 5 år.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 19.

Koncernen i siffror

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	Föränd- ring, %	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Föränd- ring, %	2024 jul- 2025 jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	266,2	135,3	97	410,4	271,2	51	684,6	545,4
Driftsöverskott, Mkr	186,4	89,9	107	275,1	172,5	59	456,2	353,6
Överskottsgrad, %	70,0	66,4		67,0	63,6		66,6	64,8
Förvaltningsresultat, Mkr	76,4	39,8	92	115,5	69,7	66	196,6	150,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,41	-19	0,71	0,71	0	1,51	1,54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	77,7	41,2	89	117,6	71,3	65	200,8	154,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	4,7	17,2		0,9	17,4		-22,7	-6,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	-67,5	-30,5		-66,7	-4,5		-101,7	-39,5
Periodens resultat, Mkr	-0,5	14,8	-103	20,9	43,8	-52	23,1	46,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,00	0,15	-100	0,13	0,45	-71	0,18	0,47
Eget kapital per aktie, kr	30,94	29,34	5	30,94	29,34	5	30,94	29,37
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,90	32,32	2	32,90	32,32	2	32,90	32,90
Fastighetsvärde, Mkr	18 975,3	8 392,3	126	18 975,3	8 392,3	126	18 975,3	8 539,8
Uthyrbar yta, tkvm	637,6	345,1	85	637,6	345,1	85	637,6	352,3
Hyresvärde, Mkr	1 154,8	573,4	101	1 154,8	573,4	101	1 154,8	590,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	95,8		94,1	95,8		94,1	95,6

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

Vi ska förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter 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.

Ett nytt Brinova växer fram, större och starkare

Vi lägger nu ett spännande kvartal och första halvår bakom oss som präglats av ett högt tempo i hela vår organisation. Under perioden har vi tillträtt de fastigheter som förvärvats av K-Fast Holding AB – den största fastighetstransaktionen i Sverige under 2024. Genom detta har vi tagit ett tydligt steg mot att bli en ledande noterad aktör inom bostadssegmentet i Sverige. Sedan tillträdet har vi arbetat fokuserat för att implementera organisation, system och processer i hela vår, nu mer än dubbelt så stora, verksamhet.

Integrationsarbetet med att säkerställa synergier pågår hela 2025

Förvärvet ger Brinova helt nya möjligheter som fastighetsbolag. Vårt samlade fastighetsvärde uppgår efter tillträdet till 19,3 miljarder kronor, inklusive förvärvade pågående projekt vid färdigställande. Tillväxten möjliggör betydande synergier inom vår förvaltning. Det nya beståndet består av moderna bostäder med god energieffektivitet och lågt underhållsbehov. En synergi vi redan nu kan se är sänkta kreditmarginaler vid refinansiering med cirka 30 punkter.

Vårt fokus under 2025 kommer vara att driva fram de synergier vi identifierat när vi nu tillträtt det nya fastighetsbeståndet. Vi är i full färd med att implementera en gemensam organisation och gemensamma processer, som bygger på vår beprövade förvaltningsmodell, där lokal närvaro och aktiv förvaltning är centrala och uppskattade delar. Integrationsarbetet har vi beräknat skall vara genomfört vid inledningen av 2026. Då skall vi till fullo kunna visa på de sammantagna synergier (läs mer på sidan 9 om vår intjäningsförmåga).

Kraftigt fokus på olika boendeformer

Brinovas förvaltningsmodell bygger på egen personal, närhet till fastigheter och hyresgäster, lokal marknadskännedom och ett starkt lokalt engagemang. Denna modell står fast och fungerar

nu som riktmärke i integreringen av det nya beståndet. Det gör också vår ambition kring "Brinova-staden – det trygga samhället", där moderna hyresbostäder och effektiva samhällsfastigheter skapar attraktivitet och trygghet.

Samtidigt har Brinovas andel för olika boendeformer vuxit väsentligt när de förvärvade fastigheterna från K-Fast Holding AB tillförts. Vår portfölj omfattar cirka 6 500 hyreslägenheter, motsvarande en total yta om cirka 424 000 kvm, inklusive pågående projekt. Läger vi därtill de olika boendeformer som Brinova äger och förvaltar såsom LSS-boenden, trygghetsboenden och särskilda boenden blir andelen olika boenden cirka 70 procent.

Brinova har som mål att erbjuda rätt boende för alla livets skeden, från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för seniorer. Med vår betydligt stärkta boendeportfölj har vi alla möjligheter att både erbjuda bredden i boende och att skapa lönsam tillväxt i segmentet.

Full fart framåt med tre stora projekt

Vår region – södra Sverige/Öresundsregionen – har en stark strukturell tillväxt. Vi är därför glada att efter tillträdet kunna inkludera tre nya förvaltningsområden i regionen – Hässleholm, Växjö och Storköpenhamn. Utökningen ger oss skalfördelar såväl som ökade möjligheter för tillväxt.

Fokus på integration 2025

Brinovas andel i olika boendeformer ökar till cirka 70 procent

Tre större nya bostadsprojekt pågår innefattande 336 lägenheter

Lönsam tillväxt genom projektutveckling med egna resurser har varit ett mycket framgångsrikt arbetssätt för Brinova. Vi gläds därför också åt att de närmaste åren driva fram det bästa ur tre stora projekt som kommer att tillföra framtida värden vid genomförda inflyttningar. Projekt som tillförts Brinova i samband med K-Fastigheter förvärvet.

Först ut är ett större bostadsprojekt i Storköpenhamn. Den första etappen, om 36 lägenheter, är redan inflyttad och fullt uthyrd. Andra och tredje etapperna, innefattande 117 lägenheter, färdigställs med inflyttning under hösten.

Därtill har vi två större bostadsprojekt som båda påbörjats med markarbeten och som planeras vara inflyttningsklara 2026–2027. På Tågaborg, Helsingborg, uppförs en fastighet med 41 lägenheter, livsmedelsbutik och garage. I Kirseberg, Malmö uppförs en större fastighet med 154 lägenheter med tillhörande underjordiskt garage.



Brinovastaden – det trygga samhället

Med en betydligt stärkt fastighetsportfölj och en stark förvaltningsmodell med en kompetent organisation har vi alla förutsättningar att utveckla vår verksamhet.

Vår inriktning framåt är tydlig – vi fokuserar på bostäder i olika former med ett starkt hållbarhetsfokus. Vår målsättning är att bli Sveriges främsta bostadsaktör, där trygghet och samhällsnytta är ledord "Brinovastaden – det trygga samhället".

År 2025 blir året då integration står i centrum – då vi steg för steg säkerställer att de identifierade synergier också långsiktigt ger resultat på sista raden och därmed till alla våra ägare.

Avslutningsvis vill jag uttrycka ett stort tack till alla medarbetare för ett fantastiskt bra arbete med integrationen av den nya portföljen.

Per Johansson, VD
Helsingborg, 8 juli 2025

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag						
Mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul– 2025 jun	2024 jan–dec
Hysesintäkter ¹⁾	266,2	135,3	410,4	271,2	684,6	545,4
Övriga intäkter	0,4	0,6	0,9	1,0	2,0	2,1
Fastighetskostnader	-80,2	-46,0	-136,2	-99,7	-230,4	-193,9
Driftsöverskott	186,4	89,9	275,1	172,5	456,2	353,6
Central administration	-13,5	-7,6	-21,0	-14,7	-32,6	-26,3
Finansiella intäkter	0,0	0,6	0,1	1,4	0,6	1,9
Finansiella kostnader	-96,5	-43,1	-138,7	-89,5	-227,6	-178,4
Förvaltningsresultat	76,4	39,8	115,5	69,7	196,6	150,8
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar ²⁾	0,0	0,0	0,0	-10,1	0,0	-10,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	8,1	-1,2	5,2	-4,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	4,7	17,2	-7,2	18,6	-27,9	-2,1
Värdeförändringar derivat	-67,5	-30,5	-66,7	-4,5	-101,7	-39,5
Resultat före skatt	13,6	26,5	49,7	72,5	72,2	95,0
Skatt	-14,1	-11,7	-28,8	-28,7	-49,1	-49,0
Periodens resultat	-0,5	14,8	20,9	43,8	23,1	46,0
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens ³⁾	4,4	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0
Periodens totalresultat	3,9	14,8	25,3	43,8	27,5	46,0
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	3,9	14,8	20,8	43,8	23,0	46,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	4,5	0,0	4,5	0,0
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,0	0,2	0,1	0,5	0,2	0,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	230,3	97,7	163,5	97,7	130,5	97,7

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2025 utgör 16,5 Mkr (12,0) serviceintäkter.
²⁾ Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar avser handpenning som skrevs ner vid ej fullföljt tillträde.
³⁾ Avser valutaeffekt på tillgångar i Danmark.

Hyresintäkter
I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 97 procent till 266,2 Mkr (135,3). För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 410,4 Mkr (271,2). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad
Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 80,2 Mkr (46,0). För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 136,2 Mkr (99,7).

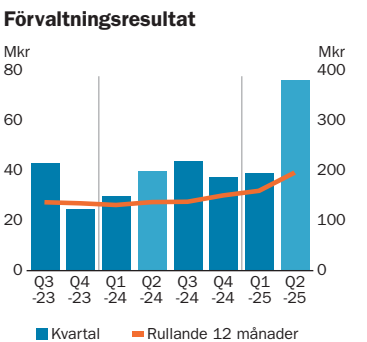
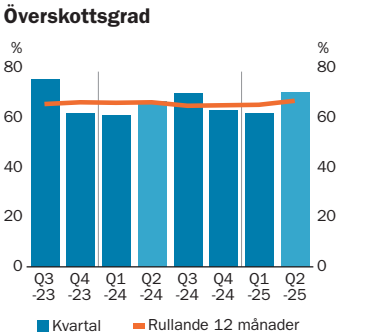
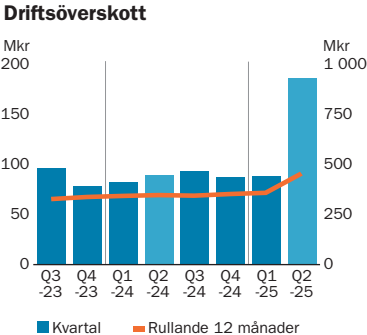
Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 186,4 Mkr (89,9), och för det första halvåret till 275,1 Mkr (172,5), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 67,0 procent (63,6). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

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

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

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 76,4 Mkr (39,8). Förvaltningsresultatet för perioden förbättrades med 92 procent, som en effekt främst av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. För det första halvåret ökade förvaltningsresultatet med 66 procent till 115,5 Mkr (69,7).

Finansnetto
Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -96,5 Mkr (-42,5) och för det första halvåret till -138,6 Mkr (-88,1). Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,3). För mer information, se sidan 7.



Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgick till 4,7 Mkr (17,2) och för det första halvåret till -7,2 Mkr (18,6). Under det första halvåret har i princip ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheterna jämfört med årsskiftet.

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

Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 11.

Värdeförändringen på räntederivaten för det andra kvartalet uppgick till -67,5 Mkr (-30,5) och för det första halvåret till -66,7 Mkr (-4,5).

Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det andra kvartalets skatt uppgick till -14,1 Mkr (-11,7) och för det första halvåret till -28,8 Mkr (-28,7), vilket huvudsakligen hänför sig till förändring av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Det andra kvartalets resultat uppgick till -0,5 Mkr (14,8) och för det första halvåret till 20,9 Mkr (43,8). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 3,9 Mkr (14,8) för kvartalet och 20,8 Mkr (43,8) för det första halvåret.

Närstående

Närstående transaktioner har skett med Advokatfirman Lindahl KB om cirka 2,0 Mkr.

Under året har även beloppsmässigt mindre närstående transaktioner skett med olika motparter till mindre belopp och summerar för året till 0,5 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Till närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på avtalade villkor i enlighet med beslut i styrelsen.

Närstående transaktioner har 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 för aktierna i de förvärvade bolagen som uppgår till cirka 4,3 Mdr. Ytterligare transaktioner med K-Fastigheter har skett om 62,8 Mkr vilket till största del hänför sig till pågående projekt.

Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. I och med förvärvet av K-Fastigheter Syds fastig-

hetsbestånd har region Väst adderats med orten Höganäs och Storköpenhamn och regionen Öst med orterna Hässleholm, 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.

Segmentsredovisning								
Mkr	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Intäkter ¹⁾	267,4	173,3	143,1	97,9	0,8	1,0	411,3	272,2
Driftsöverskott	178,2	106,8	96,1	64,7	0,8	1,0	275,1	172,5
Förvaltningsresultat	75,3	12,8	42,8	17,4	-2,6	39,5	115,5	69,7
Värdeförändringar fastigheter	24,7	10,4	-23,8	7,0	0,0	0,0	0,9	17,4
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-66,7	-4,5	-66,7	-4,5
Resultat före skatt	100,0	23,2	19,0	24,4	-69,3	24,9	49,7	72,5
Fastighetsvärde	10 906,6	5 691,0	8 068,7	2 701,3	-	-	18 975,3	8 392,3
Årets fastighetsförvärv	4 950,3	0,0	5 369,9	0,0	-	-	10 320,2	0,0
Årets fastighetsförsäljningar	-11,9	-5,0	0,0	0,0	-	-	-11,9	-5,0
Övriga investeringar i fastigheter	125,5	88,0	7,3	19,5	-	-	132,8	107,5

¹⁾ Av intäkterna utgör 8,6 Mkr (5,8) serviceintäkter från region Väst, respektive 7,9 Mkr (6,2) från region Öst.

Kvartalsöversikt								
	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep
Hyesintäkter, Mkr	266,2	144,2	138,8	135,4	135,3	135,9	128,1	128,7
Driftsöverskott, Mkr	186,4	88,7	87,2	93,9	89,9	82,6	79,0	96,8
Överskottsgrad, %	70,0	61,5	62,8	69,4	66,4	60,8	61,7	75,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	95,5	95,6	95,4	95,8	95,8	95,5	95,8
Förvaltningsresultat, Mkr	76,4	39,1	37,5	43,6	39,8	29,9	24,7	43,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,40	0,38	0,45	0,41	0,31	0,25	0,44
Periodens resultat, Mkr	-0,5	21,4	22,8	-20,6	14,8	29,0	-138,3	-44,2
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	4,7	-3,8	-35,2	11,6	17,2	0,2	-56,9	-83,8
Värdeförändringar derivat, Mkr	-67,5	0,8	39,6	-74,6	-30,5	26,0	-129,4	-3,8
Avkastning på eget kapital, %	0,0	0,7	0,8	-0,7	0,5	1,0	-4,8	-1,5
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	0,9	0,5	1,2	1,1	0,8	0,2	0,0
Soliditet, %	37,1	33,3	33,1	33,1	33,3	33,3	33,1	34,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,00	0,17	0,23	-0,21	0,15	0,30	-1,42	-0,45
Eget kapital per aktie, kr	30,94	29,54	29,37	29,13	29,34	29,19	28,90	30,31
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,90	33,18	32,90	32,46	32,32	31,76	31,56	31,89

Finansiell ställning

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 975,3	8 392,3	8 539,8
Inventarier	2,9	1,4	1,1
Nyttjanderättstillgångar	6,4	5,3	3,8
Derivatinstrument	27,7	74,4	52,9
Andra långfristiga fordringar	98,2	1,6	2,0
Summa anläggningstillgångar	19 110,5	8 475,0	8 599,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	40,4	33,6	31,4
Derivatinstrument	0,3	25,2	9,5
Likvida medel	44,2	77,9	31,0
Summa omsättningstillgångar	84,9	136,7	71,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 195,4	8 611,7	8 671,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 124,2	2 867,3	2 869,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,5	0,9
Summa eget kapital	7 124,2	2 867,8	2 870,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	405,9	364,6	381,2
Skulder till kreditinstitut	8 878,3	4 119,7	1 989,9
Derivatinstrument	72,9	27,9	25,8
Leasingskulder	42,1	30,0	29,7
Summa långfristiga skulder	9 399,2	4 542,2	2 426,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 370,0	1 057,0	3 237,0
Leasingskulder	3,9	3,5	2,5
Övriga kortfristiga skulder	298,1	141,2	135,0
Summa kortfristiga skulder	2 672,0	1 201,7	3 374,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 195,4	8 611,7	8 671,5

Eget kapital, soliditet och likvida medel

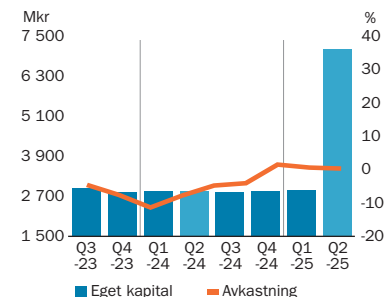
Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 7 124,2 Mkr, jämfört med 2 870,4 Mkr vid årets ingång, eller 30,9 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 37,1 procent (33,1) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 44,2 Mkr (31,0).

Förvärvet av fastighetsportföljen från K-Fastigheter har redovisats som ett förvärv av enskilda tillgångar och skulder då den förvärvade fastighetsportföljen inte utgjorde en rörelse. Eftersom köpeskillingen har erlagts i nyemitterade aktier i Brinova redovisas förvärvet i enlighet med principerna i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Detta innebär att de erhållna tillgångarna och övertagna skulderna har värderats och redovisats till deras verkliga värden på transaktionsdagen,

med en motsvarande ökning av eget kapital (se vidare sidan 9).

Den 1 april 2025 emitterade Brinova 26 043 831 A-aktier samt 106 502 041 B-aktier som köpeskillning för fastighetsportföljen. Aktierna emitterades till en teckningskurs om 32,46 kr per aktie vilket motsvarade Brinovas substansvärde per aktie den 30 september 2024. Detta ger ett värde för nyemissionen om 4 302,4 Mkr baserat på teckningskursen. Eftersom verkligt värde på de med aktier förvärvade nettotillgångarna uppgick till 4 241,1 Mkr per transaktionsdagen den 1 april 2025, har dock eget kapital i enlighet med IFRS 2 ökat med det senare beloppet och efter avdrag för emissionskostnader om 7,2 Mkr, det vill säga med netto 4 233,9 Mkr.

Eget kapital och avkastning¹⁾



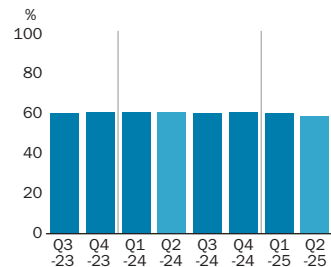
¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag			
Mkr	2025-06-30	2024-06-30	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
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Nyemission	4 241,1	0,0	0,0
Emissionskostnader	-7,2	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat	20,8	43,8	46,0
Utgående eget kapital	7 124,2	2 867,3	2 869,5
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,9	0,0	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,5	0,9
Försäljning av dotterbolag	-5,4	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat	4,5	0,0	0,0
Utgående eget kapital	0,0	0,5	0,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 124,2	2 867,8	2 870,4

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång uppgick till 11 248,3 Mkr, jämfört med 5 226,9 vid årets ingång, uppdelat på lån från nio nordiska banker. Av de totala skulderna till kreditinstitut avser 375,2 Mkr uttagna byggnads-kreditiv. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (1,3). Av den totala skulden är 21 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 59,0 procent (60,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 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 3,4 procent (3,3). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av det andra kvartalet uppgick säkringsgraden till 40,6 procent (73,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

Belåningsgrad netto



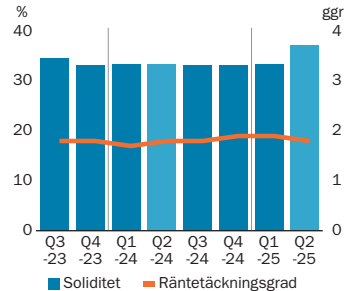
Vid tillträdet den 1 april, till de fastigheter som förvärvats från K-Fast Holding AB, övertogs befintliga samt refinansierades lån om 6,0 Mdr samt av borgensåtagande för dotterbolagens skulder.

Ytterligare cirka 3,8 Mdr har refinansierats av Brinovas befintliga skuldportfölj med en löptid om 2–3 år, samt har räntesäkringar tecknats om 1 000 Mkr i kvartalet. Refinansieringarna har inneburit cirka 30 punkter lägre kreditmarginal.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivat-innehav uppgår till -67,5 Mkr (-30,5) vilket innebär att värdet uppgick till -44,9 Mkr (36,6). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten 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 och övertagna lån från och med årets ingång har inneburit ytterligare 6 893,2 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2024 års årsredovisning.

Soliditet och räntetäckningsgrad



Kapitalbindning			
Period (år)	Avtals-volym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	2 784	2 370	414
1–2	2 499	2 499	0
2–3	6 330	6 330	0
3–4	49	49	0
Totalt	11 662	11 248	414

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
<1	6 795	4,4	60
1–2	250	0,8	2
2–3	590	1,5	5
3–4	500	2,8	4
4–5	900	2,1	8
5–6	800	0,9	7
6–7	800	2,1	7
7–8	200	2,7	2
8–9	413	3,0	4
Totalt	11 248	3,4	100

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utförd i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 3,6 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2025	2028	2,2	200,0
2021	2029	0,8	100,0
2024	2029	2,1	200,0
2020	2030	0,0	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2025	2030	2,1	200,0
2025	2030	2,0	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
2025	2032	2,2	200,0
2025	2032	1,9	200,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
2025	2033	3,4	262,6 ¹⁾
Totalt			4 562,6

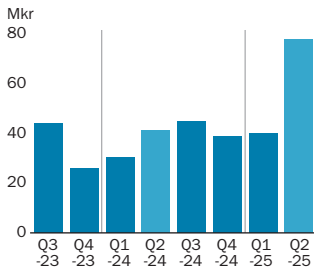
¹⁾ Avser swap i DKK kronor omräknad till SEK per balansdagen.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	49,7	72,5	95,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	68,0	-0,8	59,9
Betald skatt	-0,1	-0,4	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117,6	71,3	154,5
Förändring av rörelsefordringar	44,8	0,2	0,1
Förändring av rörelseskulder	-32,6	-29,8	-58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129,8	41,7	95,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-82,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8,9	2,8	28,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-132,8	-107,5	-200,4
Förändring av finansiella tillgångar	3,1	0,0	0,0
Förvärv av inventarier	-2,0	-0,1	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122,8	-104,8	-255,4
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,5	0,9
Nyemissionskostnader	-9,0	0,0	0,0
Upptagna lån	7 273,6	233,6	1 203,3
Leasingskulder	-1,6	-1,5	-2,8
Amortering av låneskulder	-7 256,8	-217,5	-1 136,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6,2	15,1	64,6
Periodens kassaflöde	13,2	-48,0	-94,9
Likvida medel vid periodens början	31,0	125,9	125,9
Kursdifferens i likvida medel	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	44,2	77,9	31,0

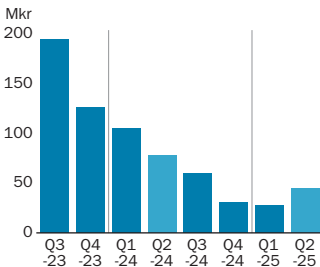
Yxan 5 och 9, Landskrona
Två renoverade 40-talsfastigheter med 29 lägenheter fördelade på 1–5 rum och kök, belägna i ett lugnt område nära centrum. Gångavstånd till butiker, service, grönområden och havet – och med goda kommunikationer till både tågstation och stadskärna.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till juni uppgick till 117,6 Mkr (71,3).
Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -132,8 Mkr (-107,5).
Eftersom förvärvet av fastighetsportföljen från K-Fastigheter gjordes med nyemitterade Brinova-aktier (samt till mindre del genom utställd revers) har transaktionen endast påverkat koncernens likvida medel med utbetalda emissionsutgifter om 9,0 Mkr före skatt som har redovisats inom Finansieringsverksamheten, se vidare sidan 9.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Förvärv av K-Fast Holding AB Syds fastighetsportfölj

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 26 043 831 A-aktier och 106 502 041 B-aktier. Därmed äger K-Fastigheter 57,6 procent av Brinova både sett till röster och kapital. 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, Backahill 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 i Brinova.

Affären omfattar K-Fastigheters bolag med fastigheter i Skåne, Småland och Danmark, och medför att Brinovas fastighetsvärde mer än dubblas – från 8,5 per den 31 mars 2025 till cirka 19,3 miljarder kronor (som är det totala värdet inklusive värdet av de förvärvade pågående projekten vid färdigställandet av dessa).

Förvärvet är i linje med Brinovas strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige/Öresundsregionen. I och med förvärvet kommer andelen hyresbostäder i Brinova att uppgå till 66 procent av kontrakterad hyra när förvärvade projekt är färdigställda. De sammanslagna bestånden innebär stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö och Kristianstad, vilket avser skapa ökad operationell hävstång och bättre möjligheter till stordriftsfördelar, som effektivare förvaltning och förbättrade finansieringsvillkor.

Brinova har gjort bedömningen att förvärvet inte uppfyller kriterierna för att utgöra ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 *Rörelseförvärv* eftersom inga betydande processer eller någon personal följer med vid förvärvet. I stället redovisas förvärvet som ett förvärv av enskilda tillgångar och skulder. Därmed har inte IFRS 3 ansetts tillämplig. Då den erlagda köpeskillingen består av nyemitterade aktier i Brinova, har förvärvet redovisats i enlighet

Förvärvat värde 2025-04-01	
Balanspost	Mkr
Förvaltningsfastigheter	9 691
Pågående projekt	629
Förskott pågående projekt	97
Övriga tillgångar	15
Summa tillgångar	10 432
Räntebärande skulder, Mkr	6 018
Övriga skulder	110
Summa	6 128
Förvärvade nettotillgångar	4 304
Köpeskillning	
Emitterade aktier (132 545 872 st till teckningskurs 32,46 kr/aktie)	4 302
Justering för verkligt värde på förvärvade fastigheter på tillträdesdagen samt övertagna skulder	-61
I eget kapital redovisat värde av nyemission exkl emissionskostnader	4 241
Reverser	63
Summa	4 304

Nyemissionen har i enlighet med IFRS 2 *Aktierelaterade ersättningar* värderats utifrån det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och skulder. Aktierna emitterades till en teckningskurs om 32,46 kr per aktie vilket motsvarade Brinovas substansvärde per aktie den 30 september 2024. Detta ger ett värde för nyemissionen om 4 302,4 Mkr baserat på teckningskursen. Totalt uppgick emissionskostnader hänförliga till förvärvet av fastighetsportföljen till 9,0 Mkr och har redovisats som en avdragspost i eget kapital om 7,2 Mkr efter skatt. Genom att förvärvet gjordes med nyemitterade Brinova-aktier (samt till mindre del genom utställd revers) har koncernens likvida medel endast påverkats av utbetalda transaktionsutgifter.

med IFRS 2 *Aktierelaterade ersättningar*. I enlighet med IFRS 2 värderas de erhållna tillgångarna och övertagna skulderna till verkligt värde per tillträdesdagen, då Brinova gör bedömningen att detta värde kan uppskattas tillförlitligt. Motbokning görs mot eget kapital. Hänförliga transaktionskostnader redovisas som avdragspost från eget kapital.

Köpeskillingen har fastställts som det överenskomna fastighetsvärdet per 30 september 2024 efter avdrag för den rådande skuldsättningen per tillträdesdagen den 1 april 2025 (samt totala byggnadskreditiv i de förvärvade ej färdigställda projekten).

Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova med en teckningskurs om 32,46 kronor per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per aktie per 30 september 2024. I samband med förvärvet ställde K-Fast Holding AB ut en revers om 63 Mkr som en del av ersättningen. Reversen kommer på sikt omvandlas till banklån.

Intjäningsförmåga

Nedan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 juli 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 1 juli 2025–30 juni 2026			
Mkr	Bedömd intjäningsförmåga per 1 juli 2025 ¹⁾	Projekt som tillträds Q3 2025 t.o.m. 2027 ²⁾	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdna projekt
Hyresintäkter	1 090	60	1 150
Fastighetskostnader	-340	-10	-350
Driftsöverskott	750	50	800
Central administration	-40	0	-40
Finansnetto	-375	-25	-400
Förvaltningsresultat	335	25	360
Överskottsgrad, %	69	83	70
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9
Antal aktier, miljoner	230,3	-	230,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	-	1,6

¹⁾ Inkluderar 36 av 153 lägenheter av pågående projekt i Ballerup, Danmark.

²⁾ Inkluderar 117 av 153 lägenheter av pågående projekt i Ballerup, Danmark samt Skjutskontoret 3, Malmö och Viktoria 22, Helsingborg som om de vore färdigställda per den 1 juli 2025

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag			
Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	41,3	34,3	69,3
Rörelsens kostnader	-58,8	-44,0	-84,7
Rörelseresultat	-17,5	-9,7	-15,4
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	4,7	6,1	6,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53,0	68,1	94,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,5	-9,8	-58,8
Värdeförändringar derivat	-38,8	7,3	-4,5
Resultat efter finansiella poster	-17,1	62,0	21,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	28,5
Resultat före skatt	-17,1	62,0	50,1
Skatt på periodens resultat	7,6	-3,3	-6,1
Periodens resultat och totalresultat	-9,5	58,7	44,0

Balansräkning i sammandrag			
Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	100,8	102,0	101,4
Materiella anläggningstillgångar	2,9	1,4	1,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar	5 421,9	979,7	1 105,3
Summa anläggningstillgångar	5 525,6	1 083,1	1 207,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 925,3	1 957,0	1 915,0
Kortfristiga fordringar	13,1	35,1	17,0
Kassa och bank	32,0	69,4	22,0
Summa omsättningstillgångar	1 970,4	2 061,5	1 954,0
SUMMA TILLGÅNGAR	7 496,0	3 144,6	3 161,8
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	921,0	390,9	390,9
Fritt eget kapital	5 444,2	1 764,5	1 749,9
	6 365,2	2 155,4	2 140,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0,0	119,4	118,3
Övriga långfristiga skulder	57,1	27,9	25,8
Summa långfristiga skulder	57,1	147,3	144,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	119,6	1,8	2,0
Skulder till koncernföretag	865,0	819,1	853,5
Övriga kortfristiga skulder	89,1	21,0	21,4
Summa kortfristiga skulder	1 073,7	841,9	876,9
Summa eget kapital och skulder	7 496,0	3 144,6	3 161,8

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 18 975,3 Mkr (8 539,8) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 10 435,5 Mkr (121,1) sedan årsskiftet. Av fastighetsportföljens verkliga värde uppgår upparbetade kostnader i nybyggnationsprojekt till 671,5 Mkr.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige/Öresundsregionen. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 237 fastigheter (124) med en total uthyrningsbar yta om 638 tkvm (352). Det totala hyresvärdet för beståndet vid periodens utgång uppgick till 1 154,8 Mkr (590,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 086,6 Mkr (554,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (96).

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 genomförts. 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 marknadsläge. Ett restvärde bedöms efter kalkyltidens utgång.

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

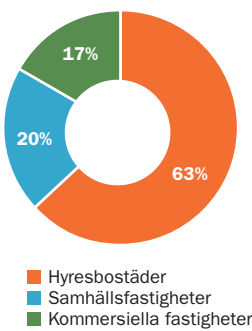
Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	127	10 907	634	608	96	342
Öst	110	8 068	521	479	92	296
Summa	237	18 975	1 155	1 087	94	638

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	8 539,8
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	10 320,2
Fastighetsförsäljningar	-11,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	132,8
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-7,2
Omvärdering tomträtter	-7,3
Valutaomräkning	8,9
Summa	18 975,3

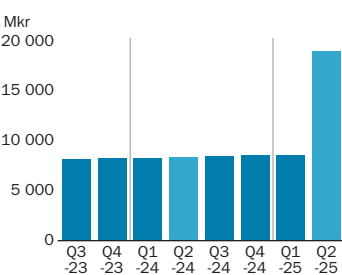
Tillträdde förvärv ¹⁾					
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr ²⁾
Förvärv från K-Fast Holding AB	Helsingborg	Övervägande bostäder	2025-04-01	40 656	1 666,3
Förvärv från K-Fast Holding AB	Höganäs	Övervägande bostäder	2025-04-01	25 507	1 057,0
Förvärv från K-Fast Holding AB	Hässleholm	Övervägande bostäder	2025-04-01	77 238	1 997,8
Förvärv från K-Fast Holding AB	Kristianstad	Övervägande bostäder	2025-04-01	41 290	1 419,2
Förvärv från K-Fast Holding AB	Landskrona	Övervägande bostäder	2025-04-01	18 668	366,5
Förvärv från K-Fast Holding AB	Malmö	Övervägande bostäder	2025-04-01	14 670	759,3
Förvärv från K-Fast Holding AB	Växjö	Övervägande bostäder	2025-04-01	41 606	1 559,0
Förvärv från K-Fast Holding AB	Övriga	Övervägande bostäder	2025-04-01	21 594	866,1
Summa				281 229	9 691,2

¹⁾ Tabellen visar tillträdde förvärv exklusive ej färdigställda projekt om cirka 1,2 Mdr. Marknadsvärdet för de pågående projekten på tillträdesdagen var 629,0 Mkr.
²⁾ Marknadsvärde på tillträdesdagen.

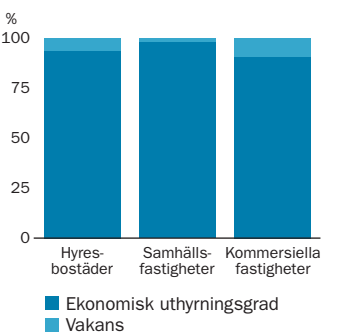
Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



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 4,5 procent (4,7) samt kommersiella fastigheter 6,0 procent (6,1). Det totala genomsnittliga avkastningskravet för hela fastighetsportföljen uppgår till 4,8 procent (5,3).

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 uppräknings om 2–3 procent årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5 procent för 2025 till 2026, 2,5 procent för 2026 till 2027 och därefter 2,0 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 48,0 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.

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 för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Känslighetsanalys		
	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5%	1 097,8/-1 097,8
Driftskostnader	+/- 5%	-264,4/264,4
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-882,8/950,5

Vakansanalys

Vakanserna består främst av bostadsytor och kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 43 400 kvm vakant yta. Vakanser avseende hyresbostäder uppgår till cirka 25 600 kvm. Hyresbostäder innehåller på vissa marknader strukturella vakanser beroende på stor nyproduktion. Dessa vakanser bedömer vi kommer normaliseras inom överskådlig tid i takt med att marknaden kommer i balans. Vakanser avseende övriga ytor uppgår till cirka 17 800 kvm. 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. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt.

Magasinet 1, Hässleholm

I det naturnära och centrala T4-området ligger Magasinet 1 – ett låghusområde med 31 hyreslägenheter i storlekar från 2–4 rum och kök.



Hyresbostäder

63% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Med cirka 400 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige/Öresundsregionen. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällena och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 63 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt används kriteriet att bostaden ska ligga i eller på pendlingsavstånd till större städer och med en ansvarsfull hyra. Effektiv boyta och närhet till spårbunden kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 73 procent yngre än 10 år.

Stubbarp, Viken, Höganäs

Låghusen i kvarteret Stubbarp är fördelade på 2–4 rum och kök med modern planlösning och uteplats eller takterrass. Hög standard mitt i Kullabygden, nära hav och natur. Skolor, förskolor, blandat med restauranger, matbutiker och service. Centrala Höganäs ligger 10 minuter bort med cykel och Helsingborg 20 minuter med bil. Goda bussförbindelser för pendling.



73%
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 inom- som utomhusmiljön som skall skapa ökad trygghet. Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö.

Andra 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 port-telefoni och digitala lås.

Bostäder är ett tillgångsslag som i de flesta marknader karaktäriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och där hyrorna inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. I marknader där stor nyproduktion skett kan det ta ett till två år innan efterfrågan kommer i balans med utbudet. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter avseende hyreslägenheter är 1 820 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.

Fördelning av storlek		
	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde hyra/kvm
1 rok	37	2 045
2 rok	261	1 880
3 rok	290	1 779
4 rok	106	1 711
5 rok	12	1 552
6 rok	2	1 154
Blockförhyrning	25	2 200
Summa	733	1 820



Samhällsfastigheter

20% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Samhällsfastighet

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

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

Hyresandelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade årshyra motsvarar 20 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 anpassade bostäder, utbildning och barnomsorg, fritid och vård.

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.

Typer av samhällsfastigheter				
Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Särskilt boende	32	66	2 084	30
Vård	34	63	1 871	29
Utbildning/barnomsorg	25	50	1 976	23
Anpassad samhällsservice	17	26	1 493	12
Friskvård	8	12	1 543	6
Summa	116	217	1 873	100

Fem största hyresgästerna, samhällsfastigheter		
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



Påfågeln 1, Vellinge
Vårdboende i Vellinge – en modern och välskött fastighet från 2017 med ett 60-tal lägenheter och gemensamhetsytor. Beläget nära centrum, med bekvämt avstånd till matbutiker, gym och restauranger.

Kommersiella fastigheter

17%

andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

En del av den kommersiella andelen ytor är ett be-
stånd med kontorsytor med hyresgäster som driver
skattefinansierad verksamhet eller banker. Typiska
hyresgäster är Försäkringskassan, Skatteverket,
Arbetsförmedlingen samt 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
17 procent.

Fem största hyresgästerna, kommersiella fastigheter

Hyresgäst	Kontrakterad hyra, Mkr
Sparbanken Skåne AB	22
Försäkringskassan	12
Stadshotellet i Hässleholm AB	10
Landskrona Stad	8
Trafikverket	7
Summa	59

30%

Andel offentliga
kontor och banker



Typer av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Uthyrnings- grad, %
Butik/Livsmedel/Aptek	29	1 367	97
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	18	2 061	100
Kontor	17	1 825	74
Bank	12	2 528	100
Garage/Parkering	10	3 503	84
Restaurang/Café	7	1 993	100
Hotell	6	1 564	100
Lager/Förråd	1	333	50
Summa	100	1 745	91

Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad

Två av våra kommersiella fastigheter i Kristianstad där
Sparbanken Skåne – en av våra största hyresgäster – har verksamhet.



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 specialboende, vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

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

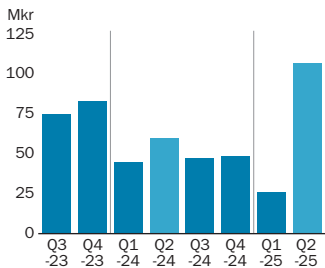
Under första kvartalet färdigställdes sista delen av nybyggnation i Malmö, Oxie avseende livsmedelsdelen och i centrala Lund ett konverteringsprojekt om 126 lägenheter, där kontor har blivit attraktiva hyresbostäder.

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

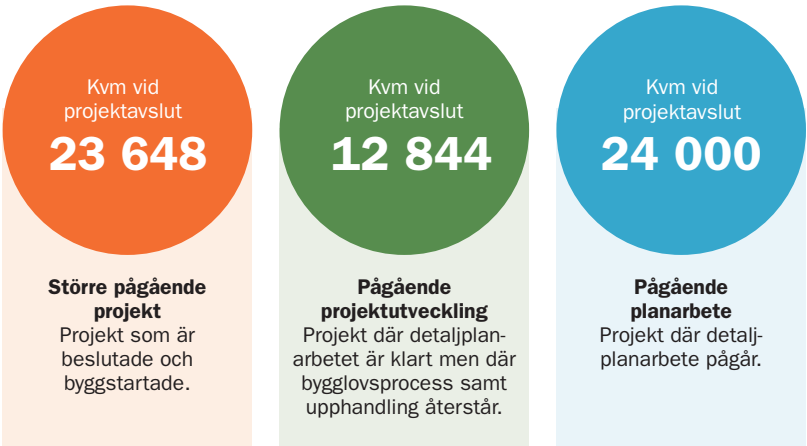
I fastigheten Nattskärren 7 i Malmö pågår konvertering av ett trygghetsboende till ett omsorgsboende. Värderingen av projekten sker till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt eventuellt

Genomförda investeringar



nedskrivningsbehov. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

I förvärvet av K-Fastigheters Syds fastigheter ingick tre pågående projekt som förvärvades till ett fast fastighetsvärde och garanterad finansiering. I Köpenhamnsområdet uppförs 153 hyresbostäder varav 36 är färdigställda och inflyttade medan resterande blir färdigställda och inflyttade under andra halvåret 2025. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder samt livsmedelsbutik och i Malmö byggs 154 hyresbostäder som blir klara vid årsskiftet 2026–2027. Dessutom uppförs en ny butik till Jem & Fix, på ett tioårigt avtal, i Hässleholm i ett område som redan består av Dollar Store, Byggmax och Svenska Hem. Butiken ska uppgå till 1 100 kvm och inflyttning är beräknad till kvartal 4, 2025.



Färdigställda projekt 2025				
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Oxievång 7	Malmö	862	-	Livsmedelsbutik
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder
Pederstrup By 1	Storköpenham	2 546	36	Bostäder
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder
Summa		7 736	166	

Större pågående projekt					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Nattskärren 7	Malmö	1 918	24	Bostäder	Q4-2025
Linberedningen 1	Hässleholm	1 100	-	Butik	Q4-2025
Pederstrup By 1	Storköpenhamn	8 508	117	Bostäder	Q4-2025
Viktoria 22	Helsingborg	3 125	41	Bostäder & livsmedelsbutik	Q3-2026
Skjutskontoret 3	Malmö	8 997	154	Bostäder	Q4-2026
Summa		23 648	336		

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.

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: *Lösam 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 prioriterar vi bland annat att:
- Genomföra en *dubbel väsentlighetsanalys* för att tydliggöra våra mest centrala hållbarhetsfrågor – både ur ett påverkans- och ett finansiellt perspektiv.
 - *Stärka interna processer* kopplat till datainsamling och uppföljning
 - *Vidareutveckla hållbarhetsrapporteringen*

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

Läs mer i vår hållbarhetsrapport på www.brinova.se

Urval av insatser från kvartalet

- 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.
- Vi fortsätter att stödja och stärka lokala föreningar, organisationer och individer genom initiativet *Brinova Kompis*. Där riktas våra insatser dit där de gör störst skillnad och mottagarna är allt från barn och ungdomar, till äldre eller till personer i utsatta situationer.

Grönare närmiljö gynnar trivsel och biologisk mångfald

När vi planerar våra områden är träd och planteringar något som är självklart för att skapa en trivsamt miljö, men det finns fler ytor som kan hjälpa oss att bidra med positiva effekter på klimatet. Som på bilden – ett miljöhus som har fått sitt tak klätt med sedum. Förutom att bidra till trivsel och biologisk mångfald tar sedum bland annat upp och binder föroreningar i luften och dämpar buller.

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).



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 juni 2025 var 16,75 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2025 som var 16,55 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 1 procent.

Under det andra kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 18,20 kronor den 7 maj och som lägst 15,50 kronor den 9 april.

Per den 31 maj 2025 hade Brinova 3 291 aktieägare (3 415) som totalt äger cirka 45,3 miljoner A-aktier och cirka 185,0 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

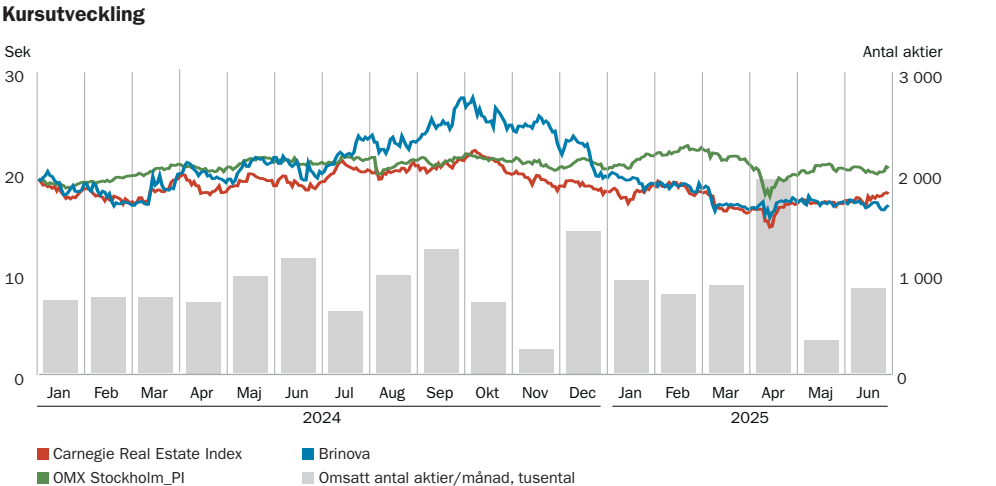
Under kvartalet har styrelsen, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 7 mars 2025, beslutat om en emission av 26 043 831 A-aktier och 106 502 041 B-aktier till en teckningskurs om 32,46 kr per aktie.

Utdelning och utdelningspolicy

Brinova har i den nya affärsplanen för perioden 2025–2027, antagit som utdelningspolicy 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.

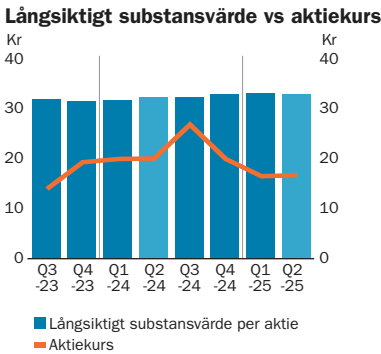
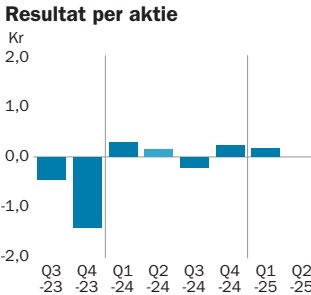
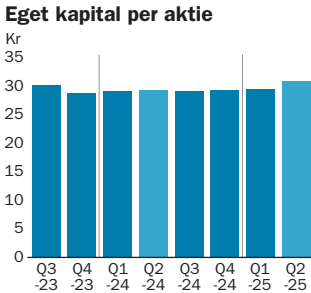
Aktieinformation
Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

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.



Ägarstruktur 2025-05-30 ¹⁾				
Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
K-Fast Holding AB	26 044	106 502	57,6	57,6
Backahill AB	9 400	14 096	10,2	17,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	8,0	13,3
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 716	4,4	5,0
Bevaclean AB		7 498	3,3	1,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 487	2,0	0,7
SEB Investment Management AB		3 074	1,3	0,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 848	1,2	0,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom		2 641	1,2	0,4
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 820	0,8	0,3
Övriga aktieägare		23 315	10,0	3,5
Summa	45 244	185 017	100,0	100,0

¹⁾ En uppdaterad ägarstruktur per 2025-06-30 finns publicerad på Brinovas hemsida, www.brinova.se.



Väsentliga händelser

Kvartal 1

- 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 Mdr av befintliga fastigheter, finansiering av delar av de fastigheter som har förvärvats från K-Fast Holding AB, samt borgensåtaganden för dotterbolagens skulder 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.

Kvartal 2

- Brinova fullföljde den 1 april fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB, genomförde nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier till en kurs om 32,46 kr per aktie samt tillträdde fastigheter till ett fastighetsvärde om 10,8 Mdr. Brinova blev 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.
- Bolaget har i samband med ovanstående tillträde tecknat avtal om finansiering och refinansiering av skulder hänförliga till de förvärvade fastigheterna om 3,5 Mdr samt borgensåtagande för dotterbolagens skulder. Bolaget har även refinansierat befintliga skulder om cirka 2,1 Mdr.
- Genom förvärvet från K-Fast Holding AB övertog Brinova tre pågående projekt av hyresbostäder i Malmö, Helsingborg och Storköpenhamn. Den 1 april stod etapp 1 om 36 lägenheter klar i Storköpenhamn.
- Brinova tecknade 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.
- Brinovas årsstämma hölls den 7 maj 2025 där befintlig styrelse omvaldes och Jacob Karlsson nyvaldes som ledamot. Beslut togs om att ingen utdelning lämnas för året 2024.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova har vunnit en upphandling från Eslövs kommun gällande uppförande av ett LSS-boende med ett 15-årigt hyresavtal.
- Brinova har ingått ett nytt hyresavtal med Försäkringskassan avseende ytterligare 693 kvm i fastigheten Lindblad 24 i Karlskrona. Samtidigt har det befintliga avtalet förlängts med sex år för den totala ytan om 3 958 kvm. Totalt hyr Försäkringskassan inom fastighetsområdet 6 289 kvm, med en genomsnittlig hyrestid om 5 år.



Del av det nyligen förvärvade beståndet

Brinova stärker sin närvaro i T4-området i Hässleholm, i bild fastigheterna Magasinet 1, Magasinet 4, Tre Överstar och Kommissarien – moderna bostadsfastigheter med varierande utformning. Området utmärks av närhet till natur, god tillgänglighet och en attraktiv blandning av boendeformer.

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 avspejla 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. Risken 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.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 83 personer jämfört med 53 personer vid ingången av året. De anställda utgår ifrån lokala förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Malmö och Växjö. Huvudkontoret ligger i Helsingborg.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige/Öresundsregionen, 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

Delårsrapport januari–september

24 oktober 2025

Bokslutskommuniké januari–december

16 februari 2026

Delårsrapport januari–mars

23 april 2026

Årsstämma

5 maj 2026

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 totalresultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Definitioner samt syfte med valda nyckeltal finns på:
brinova.se/investerare/rapporter

Nyckeltal	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul– 2025 jun	2024 jan–dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	410,4	271,2	684,6	545,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	275,1	172,5	456,2	353,6	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	1 154,8	573,4	1 154,8	590,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	95,8	94,1	95,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter
Överskottsgrad, %	67,0	63,6	66,6	64,8	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	59,0	60,8	59,0	60,8	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	59,3	61,7	59,3	61,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	637,6	345,1	637,6	352,3	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,8	5,3	4,8	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	0,4	1,5	0,5	1,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	1,9	2,9	3,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9	1,9	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,6	3,4	3,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,1	3,1	2,1	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,0	1,2	2,0	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	37,1	33,3	37,1	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	115,5	69,7	196,6	150,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	49,7	72,5	72,2	95,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	20,9	43,8	23,1	46,0	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	117,6	71,3	200,8	154,5	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	19 195,4	8 611,7	19 195,4	8 671,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	30,9	29,3	30,9	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,9	32,3	32,9	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⁾	0,1	0,5	0,2	0,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,7	0,7	1,5	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner ²⁾	230,3	97,7	230,3	97,7	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner ²⁾	163,5	97,7	130,5	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–jun	2024 jan–jun	2024 jul– 2025 jun	2024 jan–dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	18 975,3	8 392,3	18 975,3	8 539,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	115,5	69,7	196,6	150,8
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	138,6	88,1	227,0	176,5
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		254,1	157,8	423,6	327,3
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,8	1,9	1,9
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	20,9	43,8	23,1	46,0
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	4 997,3	2 845,7	4 996,0	2 847,0
Avkastning på eget kapital, %		0,4	1,5	0,5	1,6
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	7 124,2	2 867,3	7 124,2	2 870,4
Balansomslutning, Mkr	BR	19 195,4	8 611,7	19 195,4	8 671,5
Soliditet, %		37,1	33,3	37,1	33,1
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 248,3	5 176,7	11 248,3	5 226,9
Likvida medel, Mkr	BR	-44,2	-77,9	-44,2	-31,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	18 975,3	8 392,3	18 975,3	8 539,8
Belåningsgrad, %		59,0	60,8	59,0	60,8

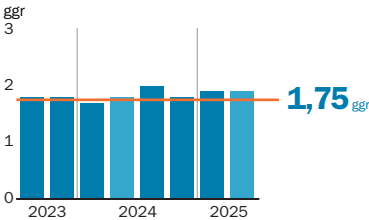
	Hänvis-ning	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jul– 2025 jun	2024 jan–dec
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 248,3	5 176,7	11 248,3	5 226,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	18 975,3	8 392,3	18 975,3	8 539,8
Belåningsgrad, %		59,3	61,7	59,3	61,2
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	49,7	72,5	72,2	95,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	138,6	88,1	227,0	176,5
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	66,7	4,5	101,7	39,5
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	13 933,5	8 573,8	13 903,6	8 603,7
Avkastning på totalt kapital, %		1,8	1,9	2,9	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	115,5	69,7	196,6	150,8
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	163,5	97,7	130,5	97,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,7	0,7	1,5	1,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	7 124,2	2 867,3	7 124,2	2 870,4
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	44,9	-74,4	44,9	-36,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	405,9	364,6	405,9	381,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		7 575,0	3 157,5	7 575,0	3 215,0
Antal utestående aktier, miljoner		230,3	97,7	230,3	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		32,9	32,3	32,9	32,9

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

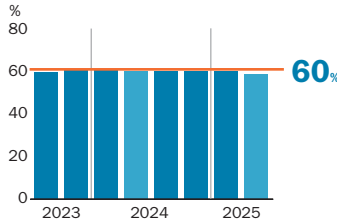
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

I och med förvärvet från K-Fastigheter kommer affärsplanen uppdateras under tredje kvartalet 2025.

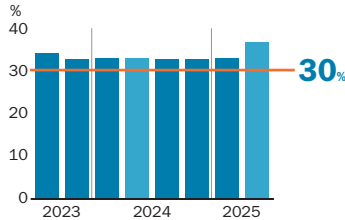
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad netto



Soliditet



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapport 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

Jacob Karlsson

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.



Boende för livet – med Brinova i varje skede

På Brinova äger och förvaltar vi fastigheter som speglar människors behov genom hela livet, från det första egna boendet till trygga boenden för äldre. Med vårt nyutträdde förvärv mer än tredubblas vårt bestånd av traditionella hyresfastigheter.

Vi är stolta över vår långa erfarenhet av projektutveckling inom boendeformer också utanför **traditionella hyresfastigheter** och vi kan möta de utmaningar och krav som ställs på oss som partners i samhällsutvecklingen. Ett område som vi har många referensobjekt inom och där erfarenheten är stor är inom vård och omsorg. På flertalet av de orter vi är verksamma i finns en eller flera av följande boendeformer representerade:

LSS-boende är en bostadsform anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Boendet tillhandahålls av socialtjänsten i enlighet med Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Trygghetsboende är en boendeform för äldre som erbjuder trygghet och social gemenskap. Det fungerar som ett mellansteg mellan eget boende och särskilt boende. Omvårdnad och sjukvård ingår inte. Bostäderna är ofta tillgänglighetsanpassade och har samlingspunkter dit även utomstående kan komma för måltider och aktiviteter.

Särskilt boende/omsorgsboende är avsett för äldre med omfattande omsorgsbehov. En person beviljas plats enligt socialtjänstlagen (SoL) om hemtjänst inte räcker för att uppnå skälig levnadsnivå. Personal finns tillgänglig dygnet runt och kommunen ansvarar för vård upp till sjuksköterskenivå.

Brinova har, utöver sin portfölj av boenden riktade mot vård och omsorg, **studentbostäder**. Boendeformen är speciellt anpassad för målgruppen med moderna, yteffektiva bostäder med gemensamhetsytor i närheten av läroinstitutioner.

Vårt mål är tydligt – vi vill erbjuda rätt boende för varje livssituation. Genom att kombinera vår kompetens från olika boendeformer med en stark bas av traditionella hyreslägenheter, kan vi erbjuda ett helhetsperspektiv som få andra kan matcha och möta bredden av boendebehov i livets alla skeden. Sammantaget utgör våra olika boendeformer cirka 70 procent av vårt totala bestånd fördelat på 7 000 lägenheter motsvarande en total yta om cirka 461 000 kvm, inklusive pågående projekt.

Tillsammans bildar våra fastigheter något större än summan av sina delar. Vi skapar trygga kvarter, levande miljöer och goda grannskap – som en stad i staden. En plats vi kallar **Brinovastaden**.



Trygghetsboende

Lugnet 9, Bromölla

Trygghetsboende som omfattar 1 469 kvm med 23 hyreslägenheter samt lokal för gemensamma aktiviteter.



LSS-boende

Kvadraten 1, Bjuv

LSS-boende på 506 kvm som består av 6 boenderum och gemensamt sällskapsrum med tillhörande personalutrymme och kök.



Särskilt boende/Omsorgsboende

Ögonstenen 2, Malmö

Särskilt boende på 4 400 kvm som omfattar 72 moderna lägenheter, personalutrymmen och allmänna ytor.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige/Öresundsregionen

Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige/Öresundsregionen. 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 30 juni 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



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden 2007:528. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 20, för offentliggörande den 8 juli 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
291 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