

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

Q4
2025



Höfånet i Malmö, Limhamn

Kalkbrottet med 97 hyreslägenheter i storlekarna 1–3 rum och kök ligger i ett attraktivt bostadsområde med närhet till hav, grönska och stadsliv. Brinova är en växande aktör i Malmö med flera bostadsfastigheter och ett pågående projekt om 154 nya lägenheter i expansiva Kirseberg.

Affären med K-Fastigheter skapar ett nytt Brinova

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

Fastighetsvärde
19 134 Mkr

Fastighetsvärde/kvm
28 966 kr

Uthyrbar yta
645 tkvm

Hyresvärde
1 179 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
94 %

Januari–december

Hyresintäkterna ökade med 73 procent, primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. Av de totala hyresintäkterna som uppvisas för året avser 362,2 Mkr hyresintäkter hänförligt till de förvärvade fastigheterna. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 77 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 65 procent som en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -58,0 Mkr (-6,2) och värdeförändringar på derivat till -23,8 Mkr (-39,5). Årets resultat uppgick till 73,1 Mkr (46,0). Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 66,9 Mkr (46,0). Skillnaden mellan totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare och årets totalresultat är hänförligt till ett delägt dotterbolag som avyttrats.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinovas VD, Per Johansson meddelar att han planerar att gå i pension vid halvårsskiftet 2026.
- Peter Ullmark har utsetts till ny VD för Brinova och tillträder senast den 16 juni 2026.
- Projektet med 153 hyresbostäder i Storköpenhamn är klart och inflyttat.

Händelser efter årets utgång

- Ett femårigt hyresavtal är tecknat med Sparbanken Syd avseende etablering i Landskrona om 418 kvm
- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2025.
- Styrelsen har beslutat att inleda processen med att notera bolagets aktier av serie A på Nasdaq Stockholm. Datum för sådan notering är ännu inte bestämd.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 19.

Koncernen i siffror

	2025 okt–dec	2024 okt–dec	Förändring, %	2025 jan–dec	2024 jan–dec	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	268,1	138,8	93	942,0	545,4	73
Driftsöverskott, Mkr	165,4	87,2	90	627,1	353,6	77
Överskottsgrad, %	61,7	62,8		66,6	64,8	
Förvaltningsresultat, Mkr	55,0	37,5	47	249,1	150,8	65
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,24	0,38	-37	1,26	1,54	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	56,8	38,5	47	254,5	154,5	65
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-60,5	-35,2		-58,0	-6,2	
Värdeförändringar derivat, Mkr	17,6	39,6		-23,8	-39,5	
Periodens resultat, Mkr	-23,7	22,8	-204	73,1	46,0	59
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,10	0,23	-143	0,32	0,47	-32
Eget kapital per aktie, kr	31,14	29,37	6	31,14	29,37	6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,18	32,90	1	33,18	32,90	1
Fastighetsvärde, Mkr	19 133,5	8 539,8	124	19 133,5	8 539,8	124
Uthyrbar yta, tkvm	644,5	352,3	83	644,5	352,3	83
Hyresvärde, Mkr	1 179,3	590,9	99	1 179,3	590,9	99
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	95,6		93,9	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.

Slutförd integration 2025, effektiviseringar och synergier 2026

Vi summerar ett intensivt år där förvärvet av K-Fastigheters Syds fastighetsbestånd varit i centrum. Genom affären har vi tagit ett stort steg framåt och etablerat oss som en ledande aktör inom bostadssegmentet. Under året har vårt främsta fokus varit att integrera de fastigheter som tillkommit i affären – genom att föra samman system, processer och organisation. Det omfattande integrationsarbetet har krävt stort engagemang av hela bolaget och vi känner att vi nu i allt väsentligt har kommit i mål med detta. Det återstår dock ett fortsatt arbete att realisera den fulla effekten av årets förvärv.

Samtidigt ser vi tydliga tecken på starkt operativ utveckling. Inom bostäder uppvisar vi positiv netto-uthyrning från augusti och framåt, där genomförda åtgärder inom uthyrning och aktivitetsstyrning börjar ge full effekt. På lokalsidan kan vi summera ett starkt år med nya avtal motsvarande cirka 20 000 kvm.

Sammantaget går vi in i 2026 med en större och mer robust plattform – där nästa steg blir att fullt ut realisera synergier, fortsätta effektivisera verksamheten och leverera på vår affärsplan.

Fokus på uthyrningsgrad och effektiviseringar

Med integrationen i huvudsak genomförd skiftar vi under 2026 fokus mot att fullt ut optimera vår löpande förvaltning och intjäning.

Den viktigaste uppgiften blir, tillsammans med fortsatt effektiv projektutveckling, att öka vår uthyrningsgrad enligt vår affärsplan. Med ett större bestånd blir uthyrningen ännu viktigare – både för intjäningen och för vår långsiktiga stabilitet.

Parallellt kommer vi att arbeta fokuserat med effektiviseringar och rationaliseringar inom drift och förvaltning där vi ser att synergier från förvärvet kan genereras genom både organisatorisk effektivitet och fortsatt integrering av fastighetsbeståndet.

Ett fortsatt systematiskt arbete med vår energiförbrukning är ytterligare ett viktigt område som skapar förutsättningar för både lägre kostnader

och starkt hållbarhetsprofil, vilket är avgörande i ett långsiktigt ägarperspektiv.

Effektiv projektutveckling, idag och imorgon

Projektutveckling är en central del av vårt värdeskapande och en viktig komponent i den långsiktiga portföljstrategin. Under året har vi färdigställt vårt danska projekt med 153 lägenheter, vilket är fullt uthyrt. Det bekräftar både efterfrågan och vår förmåga att genomföra projekt med kvalitet, tempo och kostnadskontroll.

Våra pågående projekt i Malmö och Helsingborg fortlöper enligt plan med inflyttning från september i år. Parallellt fortsätter arbetet med nya projektmöjligheter.

Bland annat fortsätter vi att utveckla beståndet genom konvertering av mindre lönsamma kontorsytor till moderna bostäder. Totalt har 2 500 kvm identifierats och projekteras i takt med att tidigare konverteringsprojekt färdigställs. Detta är ett resurseffektivt sätt att stärka portföljens långsiktiga avkastningsförmåga.

Hyresgästen i centrum

En stabil och långsiktig resultatutveckling förutsätter hög kundnöjdhet och en förvaltning där hyresgästen står i fokus. Under 2025 genomförde vi en kundundersökning för våra lokalhyresgäster med fortsatt goda resultat, samtidigt som undersökningen gav konkreta förbättringsinsikter som

nu integreras i vårt utvecklingsarbete. Under 2026 genomför vi motsvarande undersökning bland bostadshyresgäster.

För att stärka tillgänglighet och service har vi under året etablerat en central kundtjänst med utökade öppettider – det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss. Under 2026 tar vi ytterligare ett steg i vår digitalisering genom lanseringen av en ny hyresgästapp, som förbättrar kommunikation, informationsflöde, erbjudanden samt tillgång till dokumentation och serviceärenden.

Vi fortsätter även att utveckla vårt arbete med social hållbarhet. Inom ramen för Brinova Kompis har vi genomfört uppskattade aktiviteter under året, bland annat läxläsning, ungdomsaktiviteter och stöd till lokalt föreningsliv. Detta bidrar till tryggare områden och stärker relationen mellan fastighetsägare och lokalsamhälle.

Peter Ullmark utsedd till ny VD i Brinova

Som tidigare kommunicerats har jag aviserat min pension och lämnar Brinova den sista juni. Peter Ullmark har utsetts till ny VD och kommer med sin erfarenhet och kompetens att bidra starkt till bolagets fortsatta utveckling. Peter är civilingenjör från LTH, med mångårig erfarenhet från ledande befattningar i fastighetsbranschen, bland annat som COO sedan 2020 för Victoriahem AB samt tidigare inom Akelius, senast som Skandinavienchef.



För egen del har det varit fantastiskt att få vara med på hela resan – från ett vitt papper till dagens position som en ledande aktör inom bostadsfastigheter. Under året har vi dessutom firat 10-årsjubileum, och kan med stolthet summera en mycket stark utveckling.

Vi går in i 2026 med en väsentligt större plattform, tydliga prioriteringar och goda förutsättningar att leverera fortsatt stabil resultatutveckling. Med fullt fokus på uthyrning, effektiviseringar och realisering av synergier kommer vi också kunna synliggöra den positiva effekten av affären med K-Fastigheter – och därigenom fortsätta skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

Per Johansson, VD
Helsingborg, 16 februari 2026

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag				
Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	268,1	138,8	942,0	545,4
Övriga intäkter	0,5	0,8	1,7	2,1
Fastighetskostnader	-103,2	-52,4	-316,6	-193,9
Driftsöverskott	165,4	87,2	627,1	353,6
Central administration	-13,1	-5,3	-45,4	-26,3
Finansiella intäkter	0,5	0,2	0,7	1,9
Finansiella kostnader	-97,8	-44,6	-333,3	-178,4
Förvaltningsresultat	55,0	37,5	249,1	150,8
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar ²⁾	0,0	0,0	0,0	-10,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	-2,9	8,1	-4,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-60,5	-32,3	-66,1	-2,1
Värdeförändringar derivat	17,6	39,6	-23,8	-39,5
Resultat före skatt	12,1	41,9	167,3	95,0
Aktuell skatt	-4,8	-3,7	-4,8	-3,7
Uppskjuten skatt	-31,0	-15,4	-89,4	-45,3
Periodens resultat	-23,7	22,8	73,1	46,0
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	-6,4	0,0	-1,7	0,0
Periodens totalresultat	-30,1	22,8	71,4	46,0
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-30,1	22,8	66,9	46,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	4,5	0,0
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	-0,1	0,2	0,4	0,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	230,3	97,7	197,1	97,7

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2025 utgör 34,5 Mkr (23,2) serviceintäkter.
²⁾ Realiserade långfristiga fordringar 2024 avser handpenning på Varmröken 1 som skrevs ner vid ej fullföljt förvärv.

Hyresintäkter

I det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 93 procent till 268,1 Mkr (138,8). För helåret uppgick hyresintäkterna till 942,0 Mkr (545,4). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd samt hyreshöjningar och nyuthyrningar. Av de uppvisade hyresintäkterna för helåret hänför sig 362,2 Mkr hyresintäkter kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 103,2 Mkr (52,4). För helåret uppgick fastighetskostnaderna till 316,6 Mkr (193,9). Av de uppvisade fastighetskostnaderna för helåret hänför sig 119,4 Mkr fastighetskostnader kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter.

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 165,4 Mkr (87,2), och för helåret till 627,1 Mkr (353,6), vilket ger en överskottsgrad för året om 66,6 procent (64,8). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

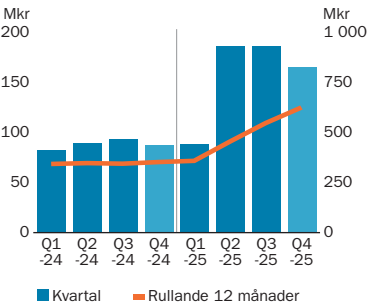
Brinova har kunnig personal, med kompetens inom drift- och energiområdet som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

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

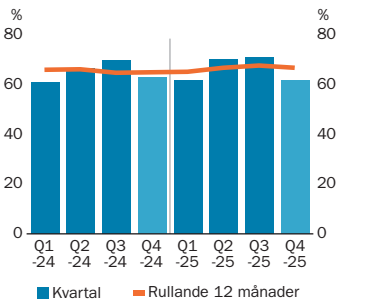
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 55,0 Mkr (37,5). Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 47 procent, som en effekt främst av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. För helåret ökade förvaltningsresultatet med 65 procent till 249,1 Mkr (150,8).

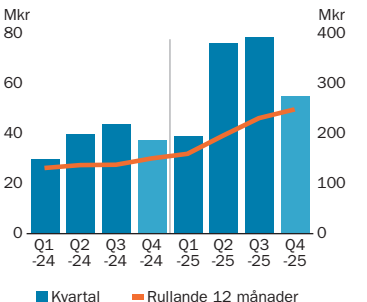
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Finansnetto

Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -97,3 Mkr (-44,4) och för helåret till -332,6 Mkr (-176,5). Den genomsnittliga räntan vid årets utgång uppgick till 3,3 procent (3,3). För mer information, se sidan 7.

Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgick till -60,5 Mkr (-32,3) och för helåret till -66,1 Mkr (-2,1), vilket till största del är hänförligt till en ökning av taxebundna kostnader. Under året har i princip ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheterna.

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 räntederivatet för det fjärde kvartalet uppgick till 17,6 Mkr (39,6) och för helåret till -23,8 Mkr (-39,5). Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det fjärde kvartalets skatt uppgick till -35,8 Mkr (-19,1) och för helåret till -94,2 Mkr (-49,0), vilket huvudsakligen hänförs till förändring av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, som motsvarar skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet.

Årets resultat

Det fjärde kvartalets resultat uppgick till -23,7 Mkr (22,8) och för helåret till 73,1 Mkr (46,0). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till -30,1 Mkr (22,8) för det fjärde kvartalet och 66,9 Mkr (46,0) för helåret.

Närstående

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 Mdkr. Ytterligare transaktioner med K-Fastigheter har skett med netto 124,2 Mkr, vilket till största del hänförs till pågående projekt. Närstående transaktioner har även skett med Advokatfirman Lindahl KB om 2,4 Mkr. Intäkter från

närstående avseende hyresintäkter har uppstått till Homestate AB om 1,2 Mkr och vidarefakturering till olika bolag inom K-Fastigheter koncernen om 4,0 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.

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 fastighetsbestånd 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–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Intäkter ¹⁾	604,3	351,4	337,7	194,0	1,7	2,1	943,7	547,5
Driftsöverskott	407,7	223,9	217,7	127,6	1,7	2,1	627,1	353,6
Förvaltningsresultat	178,2	44,2	95,8	38,1	-24,9	68,5	249,1	150,8
Värdeförändringar fastigheter	-4,4	-13,8	-53,6	7,6	0,0	0,0	-58,0	-6,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,8	-39,5	-23,8	-39,5
Resultat före skatt	173,8	30,4	42,1	45,7	-48,6	18,9	167,3	95,0
Fastighetsvärde	11 055,6	5 824,6	8 077,9	2 715,2	-	-	19 133,5	8 539,8
Årets fastighetsförvärv	4 950,3	113,0	5 369,9	0,0	-	-	10 320,2	113,0
Årets fastighetsförsäljningar	-11,9	-42,7	0,0	0,0	-	-	-11,9	-42,7
Övriga investeringar i fastigheter	314,6	167,5	46,5	32,9	-	-	361,1	200,4

¹⁾ Av intäkterna utgör 17,7 Mkr (11,4) serviceintäkter från region Väst, respektive 16,8 Mkr (11,8) från region Öst.

Kvartalsöversikt								
	2025 okt–dec	2025 jul–sep	2025 apr–jun	2025 jan–mar	2024 okt–dec	2024 jul–sep	2024 apr–jun	2024 jan–mar
Hyresintäkter, Mkr	268,1	263,5	266,2	144,2	138,8	135,4	135,3	135,9
Driftsöverskott, Mkr	165,4	186,6	186,4	88,7	87,2	93,9	89,9	82,6
Överskottsgrad, %	61,7	70,8	70,0	61,5	62,8	69,4	66,4	60,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	93,6	94,1	95,5	95,6	95,4	95,8	95,8
Förvaltningsresultat, Mkr	55,0	78,6	76,4	39,1	37,5	43,6	39,8	29,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,24	0,34	0,33	0,40	0,38	0,45	0,41	0,31
Periodens resultat, Mkr	-23,7	75,9	-0,5	21,4	22,8	-20,6	14,8	29,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-60,5	1,6	4,7	-3,8	-35,2	11,6	17,2	0,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	17,6	25,3	-67,5	0,8	39,6	-74,6	-30,5	26,0
Avkastning på eget kapital, %	-0,3	1,2	0,0	0,7	0,8	-0,7	0,5	1,0
Avkastning på totalt kapital, %	0,5	0,9	0,9	0,9	0,5	1,2	1,1	0,8
Soliditet, %	37,0	37,1	37,1	33,3	33,1	33,1	33,3	33,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,10	0,33	0,00	0,17	0,23	-0,21	0,15	0,30
Eget kapital per aktie, kr	31,14	31,27	30,94	29,54	29,37	29,13	29,34	29,19
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,18	33,24	32,90	33,18	32,90	32,46	32,32	31,76

Finansiell ställning

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	19 133,5	8 539,8
Inventarier	3,2	1,1
Nyttjanderättstillgångar	6,5	3,8
Derivatinstrument	26,5	52,9
Andra långfristiga fordringar ¹⁾	61,7	2,0
Summa anläggningstillgångar	19 231,4	8 599,6
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar ²⁾	46,4	31,4
Derivatinstrument	1,4	9,5
Likvida medel	108,1	31,0
Summa omsättningstillgångar	155,9	71,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 387,3	8 671,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 170,2	2 869,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,9
Summa eget kapital	7 170,2	2 870,4
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	468,8	381,2
Skulder till kreditinstitut	9 985,2	1 989,9
Derivatinstrument	29,8	25,8
Leasingskulder	42,3	29,7
Summa långfristiga skulder	10 526,1	2 426,6
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 386,7	3 237,0
Leasingskulder	3,5	2,5
Övriga kortfristiga skulder ³⁾	300,8	135,0
Summa kortfristiga skulder	1 691,0	3 374,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 387,3	8 671,5

¹⁾ I posten ingår 60,7 Mkr som avser fordringar på K-Fast Holding AB koncernen främst hänförlig till projekt-verksamhet.
²⁾ I posten ingår 0,4 Mkr som avser kundfordringar på K-Fast Holding AB koncernen.
³⁾ I posten ingår 0,6 Mkr avseende skulder till K-Fast Holding AB koncernen främst hänförligt till projektverk-samhet samt 63,2 Mkr avseende reverser utfärdade i samband med förvärvet av K-Fastigheters portfölj.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid årets utgång till 7 170,2 Mkr, jämfört med 2 870,4 Mkr vid årets ingång, eller 31,1 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 37,0 procent (33,1) vid årets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 108,1 Mkr (31,0).

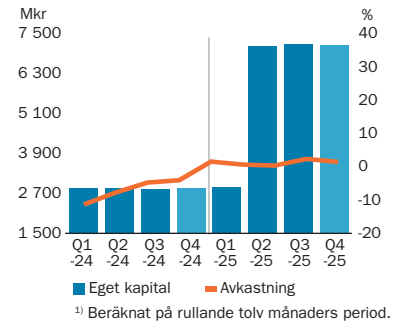
Förvärvet av fastighetsportföljen från K-Fastigheter har redovisats som ett förvärv av enskilda tillgångar och skulder då den förvärvade fastighetsportföljen inte utgjorde en rörelse. Eftersom köpeskillingen har erlagts i nyemitterade aktier i Brinova redovisas förvärvet i enlighet med principerna i 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).

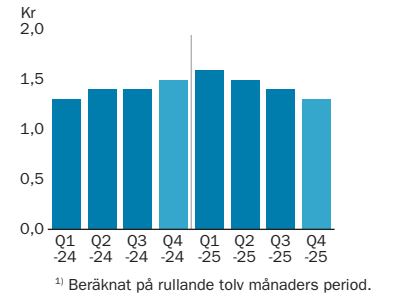
Den 1 april 2025 emitterade Brinova 26 043 831 A-aktier samt 106 502 041 B-aktier som köpeskillning för fastighetsport-följen. Aktierna emitterades till en tecknings-kurs om 32,46 kr per aktie vilket motsva-rade Brinovas substansvärde per aktie den 30 september 2024. Detta ger ett värde för nyemissionen om 4 302,4 Mkr baserat på teckningskursen. Eftersom verkligt värde på de med aktier förvärvade nettotillgångarna uppgick till 4 241,1 Mkr per transaktions-dagen den 1 april 2025, har dock eget kapital i enlighet med IFRS 2 ökat med det senare beloppet efter avdrag för emis-sionskostnader om 7,3 Mkr, det vill säga med netto 4 233,8 Mkr.

Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	2 870,4	2 823,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	2 869,5	2 823,5
<i>Transaktioner med ägare</i>		
Nyemission	4 241,1	0,0
Emissionskostnader	-7,3	0,0
Periodens resultat och totalresultat	66,9	46,0
Utgående eget kapital	7 170,2	2 869,5
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	0,9	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,9
Försäljning av dotterbolag	-5,4	0,0
Periodens resultat och totalresultat	4,5	0,0
Utgående eget kapital	0,0	0,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 170,2	2 870,4

Eget kapital och avkastning¹⁾



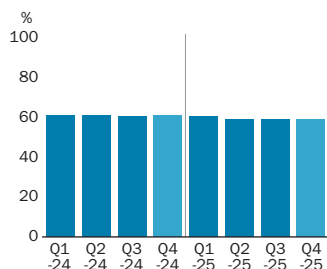
Förvaltningsresultat per aktie¹⁾



Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid årets utgång uppgick till 11 371,9 Mkr, jämfört med 5 226,9 vid årets ingång, uppdelat på lån från nio nordiska banker. Av de totala skulderna till kreditinstitut avser 520,2 Mkr uttagna byggnads-kreditiv hänförliga till pågående nybyggnations-projekt, medan resterande skulder till kreditin-stitut hänför sig till färdigställda fastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (1,3). Av den totala skulden är 12 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 årets utgång uppgick till 58,9 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 årets utgång uppgick till 3,3 procent (3,3). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid ut-gången av året uppgick säkringsgraden till 41,0

Belåningsgrad netto



procent (73,7). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

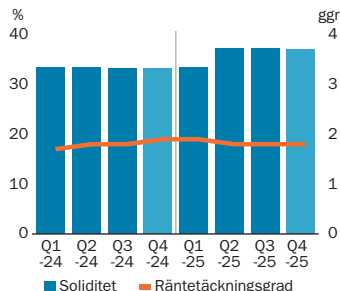
Vid tillträdet den 1 april, till de fastigheter som förvärvats från K-Fast Holding AB, övertogs befintli-ga samt refinansierades lån om 6,0 Mdkr samt av borgensåtagande för dotterbolagens skulder.

Under året har ytterligare 1,5 Mdkr refinansie-rats och räntesäkringar tecknats om 400 Mkr. Refinansieringarna under året har inneburit cirka 30 punkter lägre kreditmarginal i genomsnitt.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivat-innehav uppgår till 17,6 Mkr (39,6) vilket innebär att värdet uppgick till -1,9 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. Nyupptag-na och övertagna lån från och med årets ingång har inneburit ytterligare 7 301,4 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventual-förpliktelser, se 2024 års årsredovisning.

Soliditet och räntetäckningsgrad



Kapitalbindning			
Period (år)	Avtals-volym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	1 515	1 387	128
1–2	3 284	3 149	135
2–3	5 401	5 401	0
3–4	1 152	1 152	0
4–5	283	283	0
Totalt	11 635	11 372	263

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
<1	6 873	4,1	60
1–2	300	0,9	3
2–3	892	2,3	8
3–4	300	1,7	3
4–5	600	2,3	5
5–6	700	1,4	6
6–7	1 100	2,0	10
7–8	607	3,1	5
Totalt	11 372	3,3	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 3,2 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

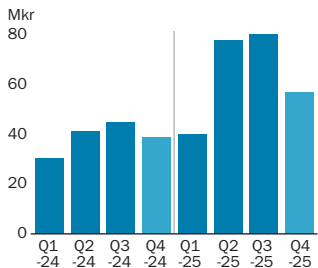
Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2025	2028	2,2	200,0
2021	2029	0,8	100,0
2024	2029	2,1	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2025	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	2,0	300,0
2025	2032	2,2	200,0
2025	2032	1,9	400,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
2025	2033	3,4	257,3 ¹⁾
Totalt			4 657,3

¹⁾ Avser swap i DKK kronor omräknad till SEK per balansdagen. Swap som tillkom då Brinova övertog K-Fastigheters portfölj i region Syd den 1 april 2025.

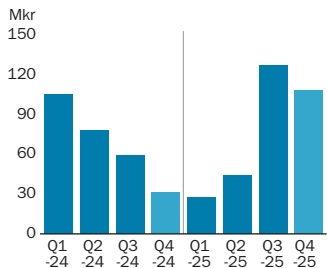
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag		
Mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	167,3	95,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	87,3	59,9
Betald skatt	-0,1	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254,5	154,5
Förändring av rörelsefordringar	77,1	0,1
Förändring av rörelseskulder	-34,2	-58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297,4	95,9
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	-82,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8,9	28,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-361,1	-200,4
Förändring av finansiella tillgångar	3,1	0,0
Förvärv av inventarier	-3,2	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352,3	-255,4
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,9
Nyemissionskostnader	-9,2	0,0
Upptagna lån	9 135,0	1 203,3
Leasingskulder	-4,0	-2,8
Amortering av låneskulder	-8 989,6	-1 136,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	132,2	64,6
Periodens kassaflöde	77,3	-94,9
Likvida medel vid periodens början	31,0	125,9
Kursdifferens i likvida medel	-0,2	0,0
Likvida medel vid periodens slut	108,1	31,0

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till december uppgick till 254,5 Mkr (154,5). Årets kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -361,1 Mkr (-200,4). 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 9,2 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 dubbleras – från 8,5 miljarder kronor 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 sammanlagda 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 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

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 9,3 Mkr och har redovisats som en avdragspost i eget kapital om 7,3 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.

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

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga 1 januari 2026			
Mkr	Bedömd intjäningsförmåga per 1 januari 2026	Projekt som tillträds 2026 t.o.m. 2027 ¹⁾	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdde projekt
Hyresintäkter ²⁾	1 136	35	1 171
Fastighetskostnader	-362	-4	-366
Driftsöverskott	774	31	805
Central administration	-40	0	-40
Finansnetto	-369	-14	-383
Förvaltningsresultat	365	17	382
Överskottsgrad, %	68	89	69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0
Antal aktier, miljoner	230,3	-	230,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,6	-	1,7

¹⁾ Inkluderar Skjutskontoret 3, Malmö och Viktoria 22, Helsingborg som om de vore färdigställda per den 1 januari 2026.

²⁾ Vid upprättande av denna rapport är ej utfall av årets hyresförhandlingar klara för alla bostäder. I de fall de inte är klara har en schablon använts.

Ovan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 januari 2026. 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

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 i samband med refinansiering av byggnadskreditiv till slutfinansiering.

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.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag		
Mkr	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning	95,9	69,3
Rörelsens kostnader	-129,8	-84,7
Rörelseresultat	-33,9	-15,4
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	4,7	6,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65,4	94,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56,2	-58,8
Värdeförändringar derivat	-2,4	-4,5
Resultat efter finansiella poster	-22,4	21,6
Bokslutsdispositioner	74,3	28,5
Resultat före skatt	51,9	50,1
Skatt på periodens resultat	-10,2	-6,1
Periodens resultat och totalresultat	41,7	44,0

Balansräkning i sammandrag		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	100,2	101,4
Materiella anläggningstillgångar	3,1	1,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	5 444,9	1 105,3
Summa anläggningstillgångar	5 548,2	1 207,8
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	2 512,4	1 915,0
Kortfristiga fordringar	7,3	17,0
Kassa och bank	96,2	22,0
Summa omsättningstillgångar	2 615,9	1 954,0
SUMMA TILLGÅNGAR	8 164,1	3 161,8
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	921,0	390,9
Fritt eget kapital	5 495,3	1 749,9
	6 416,3	2 140,8
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0,0	118,3
Övriga långfristiga skulder	20,7	25,8
Summa långfristiga skulder	20,7	144,1
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	113,2	2,0
Skulder till koncernföretag	1 521,4	853,5
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	92,5	21,4
Summa kortfristiga skulder	1 727,1	876,9
Summa eget kapital och skulder	8 164,1	3 161,8

1) I posten ingår 60,7 Mkr som avser fordringar på K-Fast Holding AB koncernen främst hänförlig till projektverksamhet.

2) I posten ingår 63,2 Mkr avseende reverser utfärdade i samband med förvärvet av K-Fastigheters portfölj.

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 19 133,5 Mkr (8 539,8) vid årets utgång. Detta är en ökning med 10 593,7 Mkr sedan årsskiftet. Av fastighetsportföljens verkliga värde om 19 133,5 Mkr motsvarar 18 620,6 Mkr färdigställda fastigheter, 464,9 Mkr pågående nybyggnadsprojekt samt 48,0 Mkr byggrätter.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige/Öresundsregionen. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 241 fastigheter (124) med en total uthyrningsbar yta om 645 tkvm (352). Det totala hyresvärdet för beståndet vid årets utgång uppgick till 1 179,3 Mkr (590,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 100,8 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 hyreskontraktsvill-

kor, 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

Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	125	11 056	656	622	95	349
Öst	116	8 078	523	479	92	296
Summa	241	19 134	1 179	1 101	94	645

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	8 539,8
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	10 320,2
Fastighetsförsäljningar	-11,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	361,1
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-66,1
Omvärdering tomtträtter	-7,3
Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter ¹⁾	-0,6
Valutaomräkning	-1,7
Summa	19 133,5

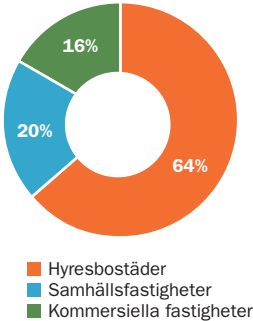
¹⁾ Förändringen har redovisats mot i balansräkningen redovisade förskott.

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

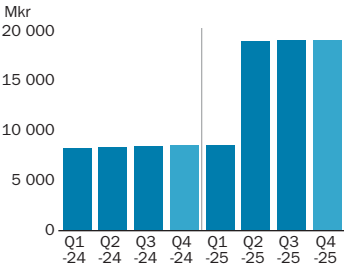
¹⁾ Tabellen visar tillträdde förvärv exklusive ej färdigställda projekt om ca 1,2 Mdr på tillträdesdagen. Marknadsvärde för de pågående projekten på tillträdesdagen var 629,0 Mkr.

²⁾ Marknadsvärde på tillträdesdagen.

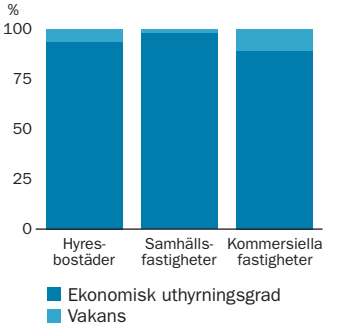
Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



inflyttningar och rådande marknadsläge. 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 med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde. Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid årets utgång avseende bostadsfastigheter 4,5 procent (4,7), samhällsfastigheter om 5,7 procent (5,8) samt kommersiella fastigheter 6,1 procent (6,1). Det totala genomsnittliga avkastningskravet för hela fastighetsportföljen uppgår till 4,8 procent (5,3). Förändringen i det genomsnittliga avkastningskravet sedan årsskiftet hänför sig främst till förvärvade fastigheter som primärt bestått i bostadsfastigheter.

I värderingarna har följande indata använts: Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,5 procent för 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 3,25 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 orsprisemetod, 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.

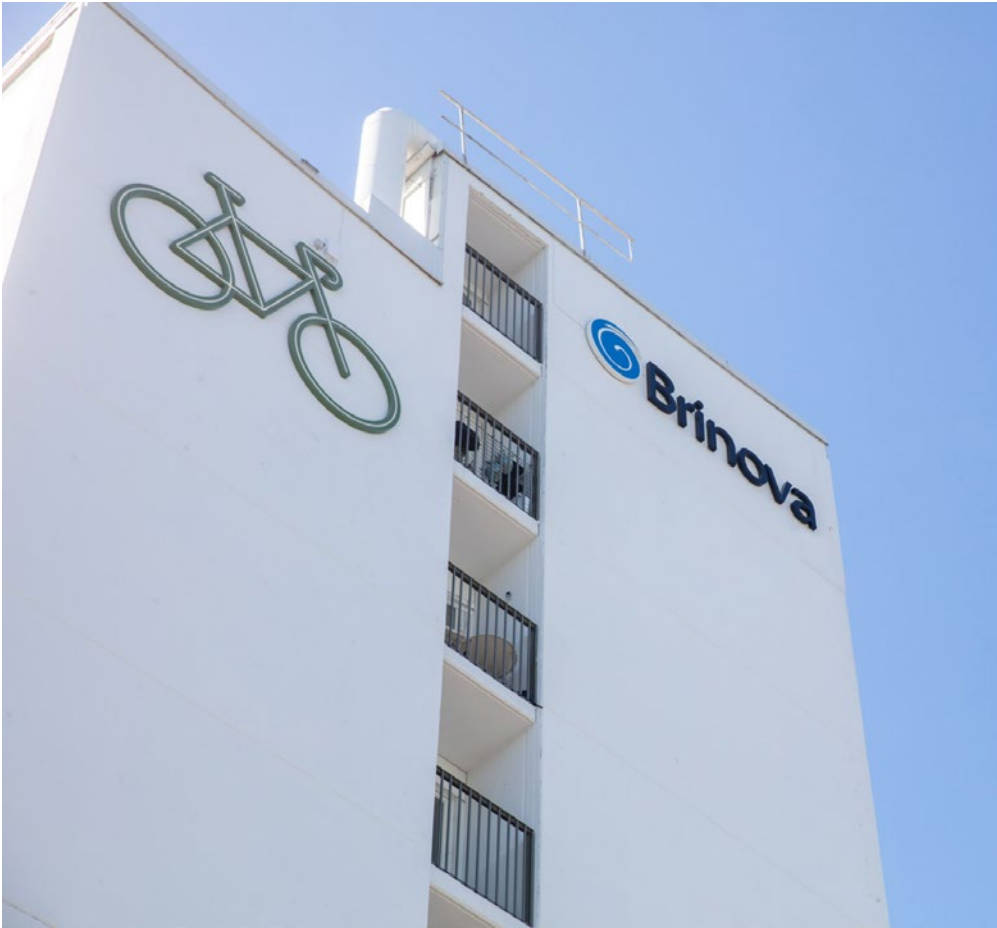
Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys		
	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5%	1 143,6/-1 143,6
Driftskostnader	+/- 5%	-285,3/285,3
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-913,4/985,1

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor och bostadsytor. Totalt sett har vi cirka 43 600 kvm vakant yta. Vakanser avseende hyresbostäder uppgår till cirka 25 300 kvm. Hyresbostäder innehåller strukturella vakanser i Växjö som vi bedömer kommer att normaliseras inom överskådlig tid. För övriga vakanser inom hyresbostäder bedömer vi att de är av mer kortsiktig karaktär. Vi ser en positiv nettouthyrning för hyresbostäder de senaste fem månaderna. Vakanser avseende övriga ytor uppgår till cirka 18 300 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.



Sandryggen 1, Lund

Den tidigare kontorsfastigheten "Skatteskrapan" är omvandlad till Cykelskrapan – ett mobilitetshus med 126 hyresrätter, varav 72 studentbostäder och 54 hyreslägenheter. Fastigheten erbjuder ett bilfritt boendekoncept med cykel- och bilpool samt generösa cykelparkerings- och serviceytor.

Hyresbostäder

64% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Med cirka 412 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 64 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.

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 1 835 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.



73%

Nybyggt 2015 eller senare

Fördelning av storlek		
	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde/kvm
1 rok	37	2 041
2 rok	268	1 894
3 rok	309	1 816
4 rok	105	1 702
5 rok	12	1 550
6 rok	2	1 159
Blockförhyrning	23	2 178
Summa	756	1 835

Kv Oden, Hässleholm
ligger centralt med gång- och cykelavstånd till station och butiker. Lummiga gemensamma ytor för umgänge, närhet till gym, skolor och natur längs Almaån. Nyproducerade lägenheter i storlekarna 1–4 rum och kök.



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 117 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 7,0 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 de orter där vi är etablerade och vi bygger långsiktiga relationer och synergier på dessa orter.

Typer av samhällsfastigheter

Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Särskilt boende	32	66	2 083	30
Vård	34	63	1 852	29
Utbildning/barnomsorg	25	50	1 973	23
Anpassad samhällsservice	17	26	1 492	12
Friskvård	9	12	1 403	6
Summa	117	217	1 853	100

Bajonetten 6, Kristianstad

Förskola med 6 avdelningar och nattis. Unik utemiljö på taket. Hyresgäst är Kristianstad Kommun. I samma kvarter har vi även 126 hyresrätter och Willys Hemma, livsmedelsbutik.

7,0 år
Återstående kontraktstid



Fem största hyresgästerna, samhällsfastigheter

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	25
Karlskrona Kommun	12	24
Malmö Stad	10	21
Eslövs Kommun	10	14
Landskrona Stad	7	14
Summa	51	98

Kommersiella fastigheter

16% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

En del av den kommersiella andelen ytor är ett bestånd 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 16 procent.

Fem största hyresgästerna, kommersiella fastigheter ¹⁾	
Hyresgäst	Kontrakterad hyra, Mkr
Sparbanken Skåne AB	22
Försäkringskassan	12
Landskrona Stad	7
Trafikverket	7
Stadshotellet i Hässleholm AB	6
Summa	54

¹⁾ Kontrakterat hyresvärde av de fem största hyresgästerna enligt ovan utgör 30 procent av den totala kontrakterade hyran för kommersiellt bestånd.

Typer av kommersiella fastigheter			
	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Uthyrningsgrad, %
Butik/Livsmedel/Aptek	29	1 349	93
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	17	2 049	93
Kontor	17	1 838	76
Bank	12	2 529	100
Garage/Parkering	11	ET	85
Restaurang/Cafe	7	1 992	98
Hotell	5	1 346	100
Lager/Förråd	2	673	69
Summa	100	1 786	89

Här ingår även offentliga kontor



Ett nytt hyresavtal med Försäkringskassan är tecknat i fastigheten **Lindblad 24 i Karlskrona**, samtidigt som det befintliga avtalet förlängts. Totalt hyr Försäkringskassan nu 6 289 kvm i fastigheten.

Projektutveckling

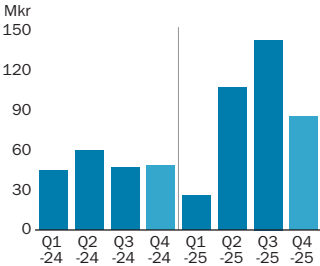
Egen projektutveckling är den bästa möjligheten att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan i egna 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 året 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 samt 153 hyresbostäder i Köpenhamsområdet. Dessutom har en ny butik för Jem & Fix uppförts i Hässleholm. Butiken är uthyrd på ett tioårigt avtal och är belägen i ett område där Dollar Store, Bygghem och Svenska Hem redan finns etablerade. Butiken uppgår till 1 100 kvm.

Genomförda investeringar



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 med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde.

I förvärvet av K-Fastigheter Syds fastigheter ingick tre pågående projekt som förvärvades till ett fastställt fastighetsvärde varpå inga projektvinster eller projektförluster kommer uppvisas i Brinovas resultaträkning. I förvärvet av dessa tre projekt garanterades även finansieringen. I Köpenhamnsområdet uppfördes 153 hyresbostäder som är färdigställda och inflyttade. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder samt livsmedelsbutik och i Malmö byggs 154 hyresbostäder som blir klara vid årsskiftet 2026–2027.

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.

Kvm vid projektavslut

14 040

Större pågående projekt
Projekt som är beslutade och byggstartade.

Kvm vid projektavslut

14 078

Pågående projektutveckling
Projekt där detaljplanarbetet är klart men där bygglovsprocess samt upphandling återstår.

Kvm vid projektavslut

23 000

Pågående planarbete
Projekt där detaljplanarbete pågår.

Färdigställda projekt 2025

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Oxievång 7	Malmö	862	-	Livsmedelsbutik
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder
Pederstrup By 1	Storköpenhamn	11 054	153	Bostäder
Linberedningen 1	Hässleholm	1 100	-	Butik
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder
Summa		17 344	283	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Nattskärren 7	Malmö	1 918	24	Bostäder	Q2-2026
Viktoria 22	Helsingborg	3 125	41	Bostäder	Q3-2026
				Livsmedelsbutik	
Skjutskontoret 3	Malmö	8 997	154	Bostäder	Q4-2026
Summa		14 040	219		

Hållbarhet

Under fjärde kvartalet har Brinova fattat flera strategiskt viktiga beslut som ytterligare tydliggör hållbarhetsarbetets roll i bolagets långsiktiga värdeskapande. Besluten stärker både styrningen av hållbarhetsfrågorna och förutsättningarna för transparens, jämförbarhet och fortsatt utveckling i en föränderlig regulatorisk omvärld.

Under fjärde kvartalet fastställdes Brinovas väsentliga hållbarhetsfrågor i enlighet med den genomförda dubbla väsentlighetsanalysen. Beslutet innebär att frågor kopplade till klimat, biologisk mångfald, cirkulär ekonomi, den egna arbetskraften, arbetskraft i värdekedjan, påverka de samhällen, konsumenter och slutanvändare samt ansvarsfullt företagande utgör grunden för

bolagets fortsatta arbete och ska integreras i affärsplan, riskhantering och rapportering. Oberoende av EU:s beslut att pausa implementeringen av CSRD har Brinova beslutat att fortsatt bedriva och redovisa sitt hållbarhetsarbete med hög ambition. Tills vidare kommer bolaget att rapportera enligt EU-kommissionens frivilliga standard VSME, vilket säkerställer kontinuitet, relevans och beslutsnyttig information till investerare, banker och andra intressenter, samtidigt som rapporteringsstrukturen behåller flexibilitet inför eventuella framtida lagkrav. Som ett ytterligare steg i klimatarbetet har Brinova under fjärde kvartalet beslutat att ansöka om validering av klimatmål enligt Science Based

Targets initiative (SBTi). Målsättningen är att få både kort- och långsiktiga vetenskapsbaserade mål godkända senast under 2026, i linje med etablerad branschpraxis och ökade förväntningar från kapitalmarknaden. Nedan presenteras ett urval av våra viktigaste nyckeltal inom hållbarhetsområdet.

Energideklarationer, EU-taxonomi		
Byggnader byggda före 2020-12-31	Enhet	2025-12-31
Andel byggnader i topp 15	%	18,2
Andel byggnader i topp 30	%	39,6

Ett av EU-taxonomins kriterier för att klassa en byggnad som grön och därmed väsentligt bidra till att begränsa klimatförändringarna (SC) är att den ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet. Om byggnaden är bland de topp 30 procent energieffektivaste byggnaderna i landet uppfyller den ett av kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH). Detta gäller byggnader uppförda före 2020-12-31*. Fastighetsägarna Sverige har tagit fram gränsvärden för olika byggnadstyper, vilket bedöms vara den bästa tillgängliga datan i dagsläget. Därför väljer vi att jämföra vår data med dessa gränsvärden. Läs mer i vår hållbarhetsrapport på www.brinova.se

* För byggnader uppförda efter 2020-12-31 gäller att energiprestandan ska vara minst 10 procent under kravet i byggreglerna (BBR).

Energi & klimat				
	Enhet	2025-12-31	Mål per dec 2027	Notering
Energianvändning värme	kWh/m² Atemp	82,2	75	Normalårs-korrigerad
Energianvändning, fastighetsel	kWh/m² Atemp	19,1	15	
Vattenförbrukning	liter/m² Atemp	1 148,3	-10% jämfört med basår 2024	

Siffrorna är delvis prognostiserade värden.

Medarbetare & kund				
	Enhet	Utfall	Mål per dec 2027	Notering
Antal anställda	st FTE	84		Full-time equivalent, 2025-12-31
Jämfördhet (% kvinnor/män)	%	45/55		2025-12-31
NMI (nöjd medarbetarindex)		3,8	4,5 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, lokal, 2025)		3,9	4,0 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, bostad, 2024)		4,1	4,0 (av 5)	

NKI för bostadshyresgäster och för lokalhyresgäster genomförs växelvis vartannat år.

Energideklarationer, klasser				
	Enhet	B–C	D–E	F–G
Bestånd per energiklass	% av antal byggnader*	22	63	15

* där energideklaration upprättats.

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 30 december 2025 var 15,90 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 september 2025 som var 15,00 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 6 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 1 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 6 procent.

Under det fjärde kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 17,20 kronor bland annat den 24 oktober och som lägst 14,70 kronor bland annat den 3 oktober.

Per den 30 december 2025 hade Brinova 3 205 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 det andra 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

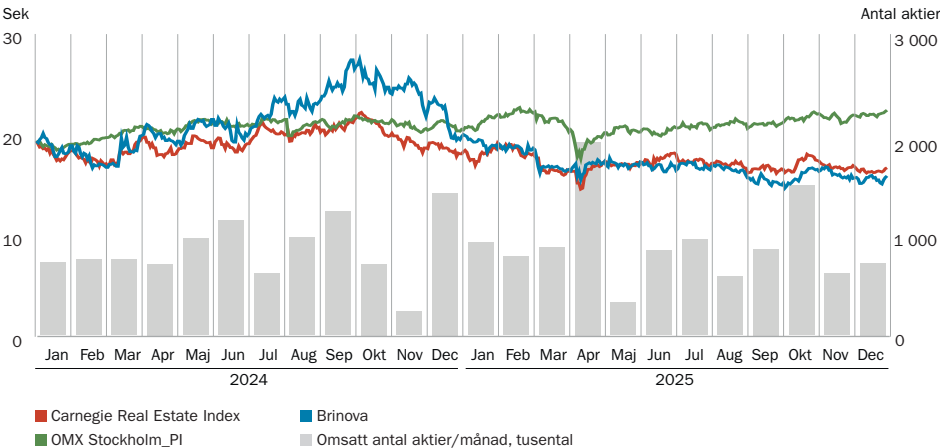
Brinova har i den nya affärsplanen för perioden 2025–2027, antagit som utdelningspolicy att bolagets tillväxt prioriteras över aktieutdelning och att Brinova över tid ska vara ett utdelande bolag men under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv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

Kursutveckling

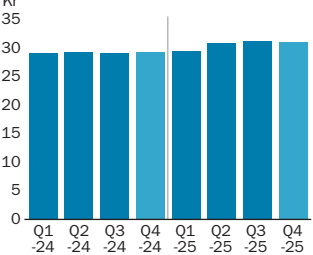


Ägarstruktur 2025-12-31

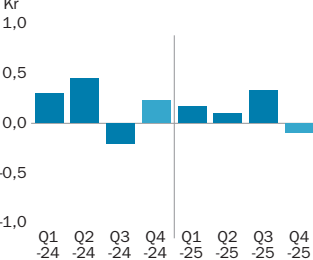
Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
K-Fast Holding AB	26 044	106 502	57,6	57,6
Backahill AB	9 400	14 096	10,2	17,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	8,0	13,3
HME Investment AB	1 200	3 858	2,2	2,5
EPEHO Invest AB	1 200	3 858	2,2	2,5
Bevaclean AB		7 498	3,3	1,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 467	1,9	0,7
SEB Investment Management AB		3 037	1,3	0,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 848	1,2	0,4
Odin Fonder		2 018	0,9	0,3
Övriga aktieägare		25 815	11,2	4,0
Summa	45 244	185 017	100,0	100,0

Källa: Euroclear.

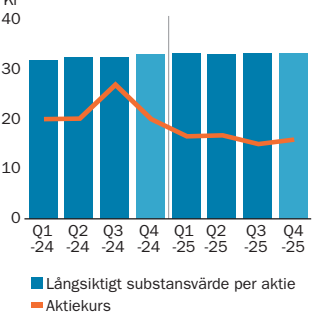
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



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 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.

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 Mdkr. 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 Mdkr samt borgensåtagande för dotterbolagens skulder. Bolaget har även refinansierat befintliga skulder om cirka 2,1 Mdkr.

- 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.

Kvartal 3

- 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.

Kvartal 4

- Brinovas VD, Per Johansson meddelar att han planerar att gå i pension vid halvårsskiftet 2026.
- Peter Ullmark har utsetts till ny VD för Brinova och tillträder senast den 16 juni 2026.
- Projektet med 153 hyresbostäder i Storköpenhamn är klart och inflyttat.

Händelser efter periodens utgång

- Ett femårigt hyresavtal är tecknat med Sparbanken Syd avseende etablering i Landskrona om 418 kvm.
- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2025.
- Styrelsen har beslutat att inleda processen med att notera bolagets aktier av serie A på Nasdaq Stockholm. Datum för sådan notering är ännu inte bestämd.



Peter Ullmark har utsetts till ny VD för Brinova och tillträder senast den 16 juni 2026. Han efterträder Per Johansson, som går i pension efter tio år som VD.

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 risklimit för finansverksamheten.

Trots minskande inflation och 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 91 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 Redovisningsstandarder) 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.

Årsredovisningen för 2025 kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida under vecka 13, 2026.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars
23 april 2026

Årsstämma
7 maj 2026

Delårsrapport januari–juni
7 juli 2026

Delårsrapport januari–september
23 oktober 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–dec	2024 jan–dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	942,0	545,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	627,1	353,6	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	1 179,3	590,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	95,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter
Överskottsgrad, %	66,6	64,8	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	58,9	60,8	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	59,4	61,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	644,5	352,3	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,8	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	1,5	1,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,0	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,0	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	37,0	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Skuldkvot, ggr ¹⁾	15,3	-	Externa skulder per balansdagen med avdrag för likvida medel i förhållande till driftsnetto efter avdrag för centrala administrationskostnader enligt redovisad intjäningsförmåga
Förvaltningsresultat, Mkr	249,1	150,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	167,3	95,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	73,1	46,0	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	254,5	154,5	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	19 387,3	8 671,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade ²⁾			
Eget kapital per aktie, kr	31,1	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	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 ³⁾	0,3	0,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner ³⁾	230,3	97,7	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner ³⁾	197,1	97,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

¹⁾ Intjäningsförmåga har tidigare ej redovisats.
²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.
³⁾ Definition enligt IFRS.

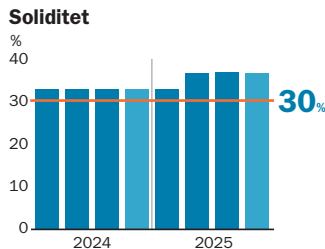
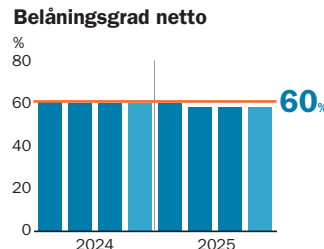
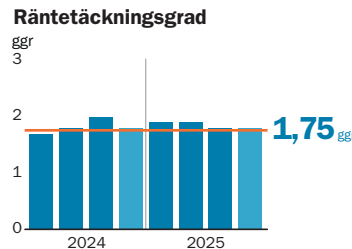
Härledning av nyckeltal

	Hän- visning	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 133,5	8 539,8
Räntetäckningsgrad, ggr			
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	249,1	150,8
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	332,6	176,5
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		581,7	327,3
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,9
Avkastning på eget kapital, %			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	73,1	46,0
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	5 020,3	2 847,0
Avkastning på eget kapital, %		1,5	1,6
Soliditet, %			
Eget kapital, Mkr	BR	7 170,2	2 870,4
Balansomslutning, Mkr	BR	19 387,3	8 671,5
Soliditet, %		37,0	33,1
Skuldkvot, ggr			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,9	ET
Likvida medel, Mkr	BR	108,1	ET
Driftsnetto enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjäningsförmåga	774,1	ET
Administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjäningsförmåga	40,0	ET
Skuldkvot, ggr	BR	15,3	ET
Belåningsgrad netto, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,9	5 226,9
Likvida medel, Mkr	BR	-108,1	-31,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 133,5	8 539,8
Belåningsgrad, %		58,9	60,8
Belåningsgrad, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,9	5 226,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 133,5	8 539,8
Belåningsgrad, %		59,4	61,2

	Hän- visning	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt, Mkr	RR	167,3	95,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	332,6	176,5
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	23,8	39,5
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	14 029,4	8 603,7
Avkastning på totalt kapital, %		3,7	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr			
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	249,1	150,8
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	197,1	97,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,3	1,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
Eget kapital, Mkr	BR	7 170,2	2 870,4
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	1,9	-36,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	468,8	381,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr		7 640,9	3 215,0
Antal utestående aktier, miljoner		230,3	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		33,2	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.
- Skuldkvoten ska understiga 14 ggr.
- Förvaltningsresultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén 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.



Brinovas nya boendeapp stärker kundrelationen

I början av januari 2026 lanserade Brinova sin nya boendeapp – ett viktigt steg i det långsiktiga arbetet med att utveckla kundupplevelsen, stärka relationen till våra hyresgäster och skapa ett mer sammanhållet och värdeskapande boende.

Våra hyresgästers förväntningar på service och tillgänglighet förändras i takt med digitaliseringen. Enkel, tydlig och lättillgänglig kommunikation är i dag en självklar del av kundupplevelsen. Med den nya boendeappen samlar Brinova dialog, service och funktioner i ett gemensamt digitalt gränssnitt, anpassat för hyresgästens vardag och tillgängligt när behovet uppstår.

Boendeappen är utformad för att följa hyresgästen genom hela boenderesan – från kontraktskrivning till löpande service, kommunikation och administration under boendetiden. Genom att samla centrala funktioner på ett ställe skapas en tydligare överblick, ökad transparens och en mer förutsägbar kontakt mellan Brinova och hyresgästen.

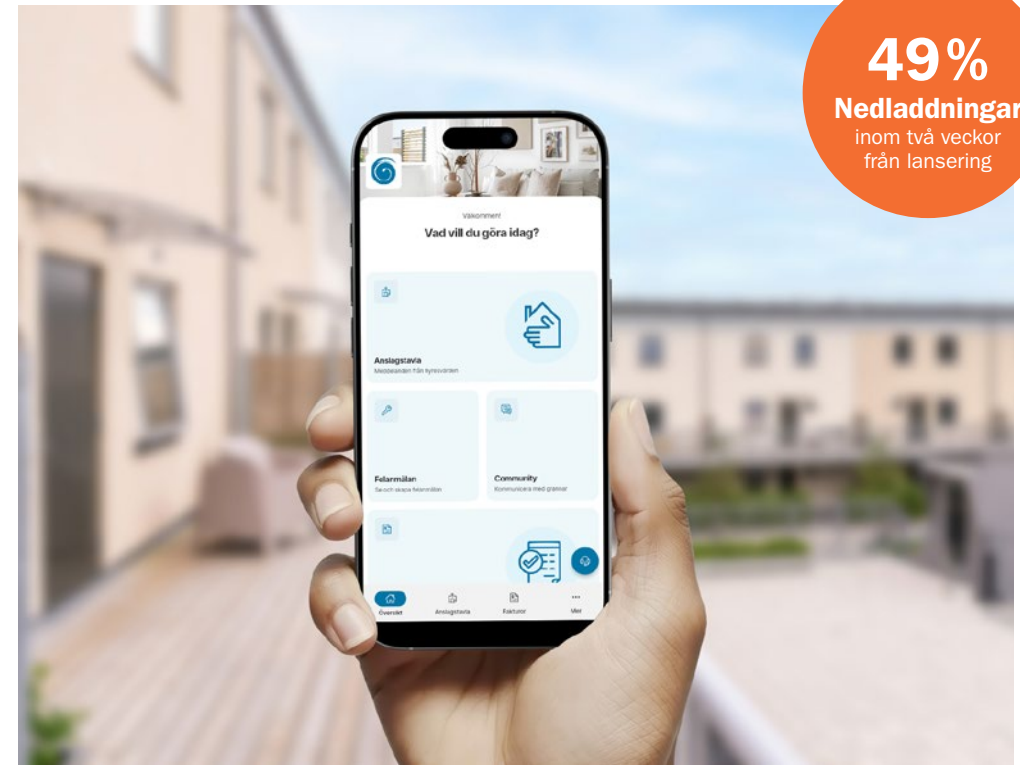
Utöver grundläggande servicefunktioner som felanmälan, betalning av hyresavier och notifieringar, innehåller appen även inslag som stärker mervärdet i boendet. Förmåner, lokala erbjudanden och möjligheten till gemenskap mellan grannar

bidrar till ökad trivsel, trygghet och lokal förankring. Sammantaget stärker detta kundrelationen och är en viktig del i arbetet med att behålla befintliga hyresgäster över tid.

Boendeappen bidrar även till en mer effektiv och proaktiv förvaltning. Samlad kommunikation och tydligare flöden skapar bättre förutsättningar för snabb återkoppling, tidig behovsidentifiering och ett mer strukturerat arbetssätt, vilket gynnar både hyresgäster och organisation.

Lanseringen av boendeappen är ett viktigt steg i Brinovas långsiktiga arbete med att utveckla ett kunddrivet erbjudande där upplevelse, tydlig dialog och mervärde är centrala delar. Appen kommer successivt att vidareutvecklas med fler funktioner och innehåll, alltid med utgångspunkt i hyresgästernas behov och boenderesan som helhet.

För Brinova är boendeappen ett viktigt steg i att bygga starka och långsiktiga kundrelationer samt utveckla ett attraktivt, tryggt och effektivt boende genom hela livet.



Boenderesan i appen

Kontrakt-
skrivning

Information om att
ladda ner appen

Inflytt

Steg-för-steg inflyttningsguide
i appen som stöd

Boende-
tiden

Felanmälan, boendeinformation,
betala hyresavier och mer

Utflytt

Resurser och information
vid utflytt

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 31 december 2025 uppgår till cirka 645 000 kvm med ett marknadsvärde om 19,1 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan.

Huvudkontoret finns i Helsingborg.

► 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 16 februari 2026.

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
Hälsovägen 40
254 42 Helsingborg

Brinova – Hässleholm
Östergatan 29
281 32 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