

Samhällsviktiga och lönsamma fastigheter i södra Sverige

2025

Årsredovisning och
Hållbarhetsrapport



Innehållsförteckning

INLEDNING

Brinova i korthet	4
Året i korthet	5
Vd har ordet	6
Marknadsöversikt	7–9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsmodell, mål och strategier	11–13
Verksamheten 2025	14–17
Förvaltning	18–19
Projektutveckling	20–21
Hyresbostäder	22
Samhällsfastigheter	23
Kommersiella fastigheter	24
Fastighetsvärdering	25
Väsentliga händelser	26
Intjäningsförmåga	27
Räntebärande skulder	28–29
Aktie och ägare	30–31
Riskhantering	32–37
Vinstdisposition	38

HÅLLBARHETSRAPPORT

Grundläggande information	40–45
Den framtida miljön	46–48
Det trygga samhället	49–51
Engagerade medarbetare	52–54
Lönsam och ansvarsfull verksamhet	55–56
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	57

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll	59
Finansiella rapporter	60–65
Noter	66–96
Påteckning	97
Revisionsberättelse	98–100

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	102–104
Styrelse och ledning	105–106
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	107
Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättningar	108

ÖVERSIKTER

Flerårsöversikt och definitioner	109–110
Härledning av nyckeltal	111
Fastighetsförteckning	112–114
Följ Brinova året runt	115

- Reviderade avsnitt.
- Revisorns yttrande.

På omslaget:

T4-området, Hässleholm

Brinova är en betydande aktör i det expansiva och centrurnära T4-området, med en attraktiv mix av bostäder och kommersiella fastigheter i nära anslutning till natur och god infrastruktur.



Årsstämma

Brinova Fastigheter ABs aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls den 7 maj 2026 klockan 15:00 på Elite Hotell Mollberg, Stortorget 18 i Helsingborg.

Rätt att delta i stämman

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden ABs förda aktiebok tisdagen den 28 april 2026. Aktieägare kan även delta på stämman via ombud eller genom poströstning i enlighet med vad som anges i kallelsen. Anmälan till årsstämman ska göras senast torsdagen den 30 april 2026 via e-post till brinova@lindahl.se eller

per post till Brinova Fastigheter AB (publ), c/o Advokatfirman Lindahl KB, Prämplatsen 4, 211 19 Malmö. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden samt antal aktier. Ombud samt företrädare för juridiska personer ombeds att i god tid före bolagsstämman till Lindahl inge kopia av fullmakt, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar. Fullmakten och registreringsbeviset får inte vara äldre än ett år per dagen för stämman, dock att fullmaktens giltighetstid får vara längst fem år från utfärdandet om detta särskilt anges.

Brinova Fastigheter AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk

rätt med firmanamnet Brinova Fastigheter AB (publ) och organisationsnummer 556840-3918. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige.

Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats www.brinova.se den 26 mars 2026. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 11–38. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 59–97 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2024 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Brinovas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Brinovas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav, andra politiska åtgärder och andra faktorer.

För finansiella definitioner, se sidorna 109–110.

Bajonetten 3, Kristianstad

Fastighet som omfattar tre huskroppar med totalt 94 hyreslägenheter i varierande storlekar samt en livsmedelsbutik. Centrumnära läge med stads- och regionbuss strax utanför och ett par minuters gångavstånd till tågstation.



Det hållbara valet för hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter på orter i södra Sverige/Öresundsregionen. På dessa orter är Brinova en viktig aktör på bostadsmarknaden och för de offentliga beslutsfattarna. Affärsmodellen skapar stabila kassaflöden som investeras i fortsatt lönsam värdetillväxt vilket gör Brinova till en attraktiv placering.

Detta är Brinova – staden med det goda grannskapet

19 134

Fastighetsvärde, Mkr

645

Uthyrbar yta, tkvm

1 179

Hyresvärde, Mkr

942

Hyresintäkter, Mkr

627

Driftsöverskott, Mkr

94

Uthyrningsgrad, %

Brinova är en av södra Sveriges ledande samhällsbyggare med en portfölj av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vi bidrar till att bygga trygga samhällen och möter upp de ökande behoven av prisvärda boenden och ändamålsenliga samhällsfastigheter i närheten av arbetstillfällena och stadskärnor. Våra olika fastigheter samverkar för att skapa trygga kvarter, bra miljöer och goda grannskap. Som en stad i staden, Brinova-staden.

Brinova som en investering

Väl positionerat för fortsatt lönsam tillväxt kring södra Sveriges större stadskärnor

- En tydlig tillväxtstrategi baserad på lönsamhet, med en del från egen projektutveckling och en del utifrån de förvärv som vi kan identifiera.
- En attraktiv portfölj av fastigheter med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter som genererar stabila kassaflöden i tillväxtorter.
- Kvalitativ och effektiv förvaltning i egen regi som bidrar till kundnöjdhet, lönsamhet och fortsatt värdetillväxt.
- En stabil och positiv resultatutveckling som byggt upp ett långsiktigt hållbart substansvärde i bolaget.
- En intjäningsförmåga som kan följa kostnadsutvecklingen i omvärlden då 36 procent av hyresintäkterna är KPI-indexerade och bostadshyror kompenseras på sikt för inflation.
- En finansiering som kännetecknas av traditionell bankfinansiering och är byggd på stabila och nära relationer med ett flertal etablerade nordiska banker.
- Ett tydligt hållbarhetsfokus med ambitionen att vara en samhällsstödjande aktör.



Tillsammans bygger vi goda grannskap.

Tillsammans bygger vi Brinova-staden!

Året i korthet

+73%

Hyresintäkterna
ökade med 73 procent

+77%

Driftsöverskottet
ökade med 77 procent

+65%

Förvaltningsresultatet
ökade med 65 procent

+124%

Fastighetsvärdet
ökade med 124 procent

+1%

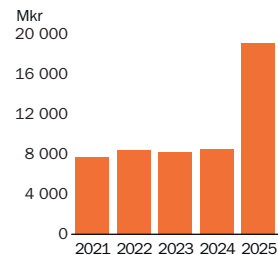
Långsiktiga substans-
värdet ökade med 1 procent

Året präglades av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd, vilket innebar ett viktigt steg i bolagets utveckling inom bostadssegmentet. Genom förvärvet samt utveckling av Brinovas initiala portfölj ökade hyresintäkter och driftsöverskott med 73 respektive 77 procent. Fokus har varit på integration av de tillkomna fastigheterna genom samordning av system, processer och organisation. Integrationsarbetet har till stora delar slutförts, men ett fortsatt arbete återstår för att realisera den fulla effekten av förvärvet.

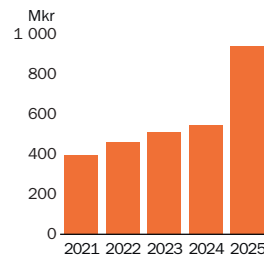
Den operativa utvecklingen har stärkts under året, med positiv nettouthyrning inom bostäder från augusti samt nyuthyrning inom lokaler om cirka 20 000 kvm. Projektet i Köpenhamn färdigställdes och är fullt uthyrt, medan projekten i Malmö och Helsingborg fortskrider enligt plan med inflyttning under 2026. Sammantaget går bolaget in i 2026 med en större och mer robust plattform.

- Läs mer om årets väsentliga händelser på sidan 26–27.
- Läs mer om Brinovas verksamhet, strategier, operativa och finansiella mål på sidorna 11–17.

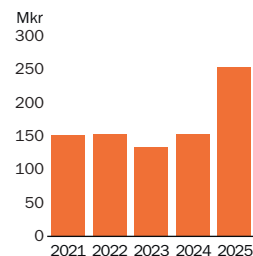
Fastighetsportföljens utveckling



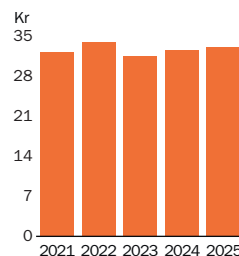
Hyresintäkter



Kassaflöde före förändring av rörelsekapital



Långsiktigt substansvärde per aktie



Slutförd integration 2025, effektiviseringar och synergier 2026

Vi summerar ett intensivt år där förvärvet av K-Fastigheter 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 nettouthyrning 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 lokalyresgäster

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 kundservice 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 läsläsning, 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 kommunikerats 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, 26 mars 2026

Marknadsöversikt

Stabil global utveckling trots handelspolitisk osäkerhet

Trots tilltagande osäkerhet kring handelspolitiken uppvisade världsekonomin en relativt god motståndskraft under 2025. Den globala varuhandeln fortsatte att expandera, delvis till följd av att handelsflöden i ökad utsträckning styrdes om mellan ekonomier utanför USA.

Den amerikanska ekonomin utvecklades stabilt samtidigt som inflationen successivt närmade sig centralbankens mål. Detta skapade utrymme för räntelättnader under årets andra hälft, samtidigt som arbetsmarknaden började visa tecken på avmattning. I euroområdet föll inflationen tillbaka till nivåer nära målet, och BNP-tillväxten bedöms ha uppgått till omkring 1,0–1,5 procent för året.

Även den svenska ekonomin visade under 2025 en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Den fallande inflationen gav Riksbanken möjlighet att fortsätta sänka styrräntan, vilket bidrog till mer gynnsamma finansiella förutsättningar för både hushåll och företag. Den ekonomiska aktiviteten tilltog och BNP bedöms ha ökat med cirka 1,5–2,0 procent under året. Arbetslösheten låg kvar på relativt höga nivåer men sjönk något mot slutet av 2025. En starkt sysselsättningsgrad och starkare hushållsfinanser bedöms successivt ge stöd åt konsumtionen och bidra till en gradvis konjunkturförstärkning framåt.

Svensk fastighetsmarknad

Den svenska transaktionsmarknaden fortsatte att stärkas under 2025. Den totala transaktionsvolymen ökade med 17 procent jämfört med 2024 och uppgick till 164 miljarder kronor. Totalt genomfördes 438 affärer under året, med en genomsnittlig transaktionsstorlek om 376 miljoner kronor. Trots uppgången låg den samlade volymen fortsatt

under genomsnittet för perioden 2015–2024 om 192 miljarder kronor.

Köparstrukturen förändrades något under året. Utländska investerare ökade sin närvaro och stod för cirka 32 procent av den totala förvärvsvolymen, vilket är den högsta andelen på tio år och tydligt över tioårsnittet om 21 procent.

Utvecklingen tyder på en avtagande marknadsosäkerhet, vilket i kombination med förbättrade och mer förutsägbara finansieringsvillkor medförde ett ökat inflöde av både svenskt och utländskt kapital.

Ett starkt intresse för nyproducerade bostäder

Under 2025 präglades bostadsmarknaden av en tydligare stabilisering och efterfrågan på hyresbostäder i attraktiva lägen förblev hög. Utländska investerare ökade sin aktivitet i bostadssegmentet markant under året, med ett tydligt fokus på nyproduktion i expansiva regioner. Utvecklingen kan delvis kopplas till aviserade förändringar i regelverket för presumtionshyror. De föreslagna justeringarna innebär att hyrorna i nyproduktion inte längre skulle vara låsta under presumtionstiden, utan i stället följa samma årliga hyresutveckling som det befintliga bostadsbeståndet.

För fastighetsägare med en hög andel nyproducerade bostäder skapar detta bättre förutsättningar att löpande justera hyresnivåerna utifrån kostnadsutveckling och marknadsläge. Sammantaget stärker detta den långsiktiga lönsamheten och bidrar till högre värden i fastighetsportföljerna.

Produktionen av hyresbostäder ökade återigen under 2025. Enligt Boverkets prognos från december färdigställdes cirka 16 800 hyresrätter under året, motsvarande en ökning om cirka 8 procent jämfört med 2024. Utvecklingen drivs bland annat av ett minskat utbud på andrahandsmarknaden. I kombination med förbättrad hushållsekonomi och

Transaktionsåret i siffror

Geografisk fördelning

- Stockholm: 37 %
- Regionstäder: 30 %
- Resterande delar av Sverige: 15 %
- Göteborg: 13 %
- Malmö: 5 %

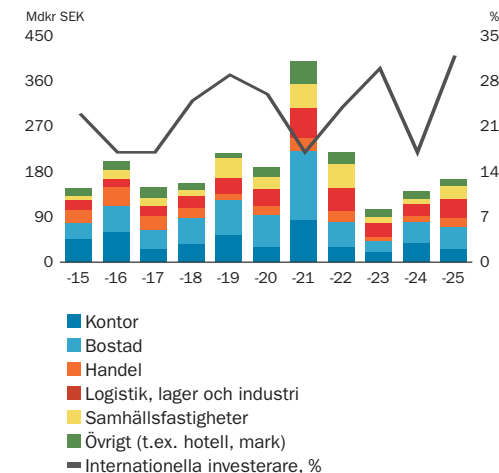
Typ av investerare

- Inhemska investerare: 68 %
- Internationella investerare: 32 %

Segmentfördelning

- Logistik, Lager och Industri: 22 %
- Bostäder: 28 %
- Kontor: 15 %
- Övrigt (t.ex. hotell, mark): 9 %
- Samhällsfastigheter: 16 %
- Handelsfastigheter: 11 %

Segmentfördelning transaktionsvolym Sverige Transaktioner >=40 Mkr



Källa: Newsec

stabiliserade byggkostnader stärks förutsättningar för nyproduktionens konkurrenskraft framöver.

Samtantaget framstår bostadssegmentet fortsatt som attraktivt ur ett investerarperspektiv, inte minst genom dess starka koppling till inflationen jämfört med andra kommersiella fastighetssegment. Segmentet kännetecknas av stabila och förutsägbara kassaflöden som historiskt visat god motståndskraft även under svagare konjunktur. I takt med att inflationen dämpas och reallönerna återhämtas bedöms utrymmet för fortsatt hyres-tillväxt vara gott, utan att detta medför någon väsentlig ökning av vakansrisken.

Skåne

Bostadsmarknaden i Skåne präglas av en fortsatt hög underliggande efterfrågan, särskilt i tillväxtkommuner och större arbetsmarknadsnoder. Regionen uppvisar en stark befolkningstillväxt, där flera av Brinovas delmarknader haft en stadig ökning av invånarantalet under de senaste åren.

Mellan 2020 och 2025 ökade befolkningen med omkring 3,6 procent i Brinovas skånska kommuner. Tillväxten har främst drivits av Skurup, Staffanstorps och Malmö. Samtidigt uppgår endast 7 av de 19 kommunerna att det råder balans på bostadsmarknaden. I princip alla kommuner

rapporterar ett bostadsunderskott. Den demografiska utvecklingen, i kombination med ett fortsatt begränsat bostadsutbud, indikerar ett strukturellt behov av fler hyresbostäder på både medellång och lång sikt.

Samtidigt varierar de socioekonomiska förutsättningarna inom regionen. Arbetslösheten minskade jämfört med föregående år i samtliga kommuner, med undantag för Lomma och Svedala där nivån var oförändrad. Arbetslösheten är fortsatt relativt hög i Malmö, Helsingborg, Landskrona och Bjuv, medan den är avsevärt lägre i flera mindre kommuner såsom Lomma, Staffanstorps och Kävlinge. Den generellt nedåtgående arbetslösheten är ett positivt tecken som stärker hushållens betalningsförmåga och bidrar till stabilare förutsättningar för efterfrågan på hyresrätter.

Blekinge

Kommunerna i Blekinge kännetecknas av en svagare demografisk utveckling jämfört med Skåne. Befolkningen har varit relativt oförändrad eller minskat något i vissa kommuner. Karlskrona noterade en marginell befolkningsminskning om cirka 0,8 procent mellan 2020 och 2025.

Trots detta råder fortsatt underskott på bostäder i flera delar av länet, inklusive Karlskrona, vilket indikerar en underliggande efterfrågan på hyresbostäder. Arbetslösheten i Karlskrona uppgår till cirka 5,9 procent, vilket är lägre än riket som helhet och indikerar relativt god betalningsförmåga bland hushållen i kommunen.

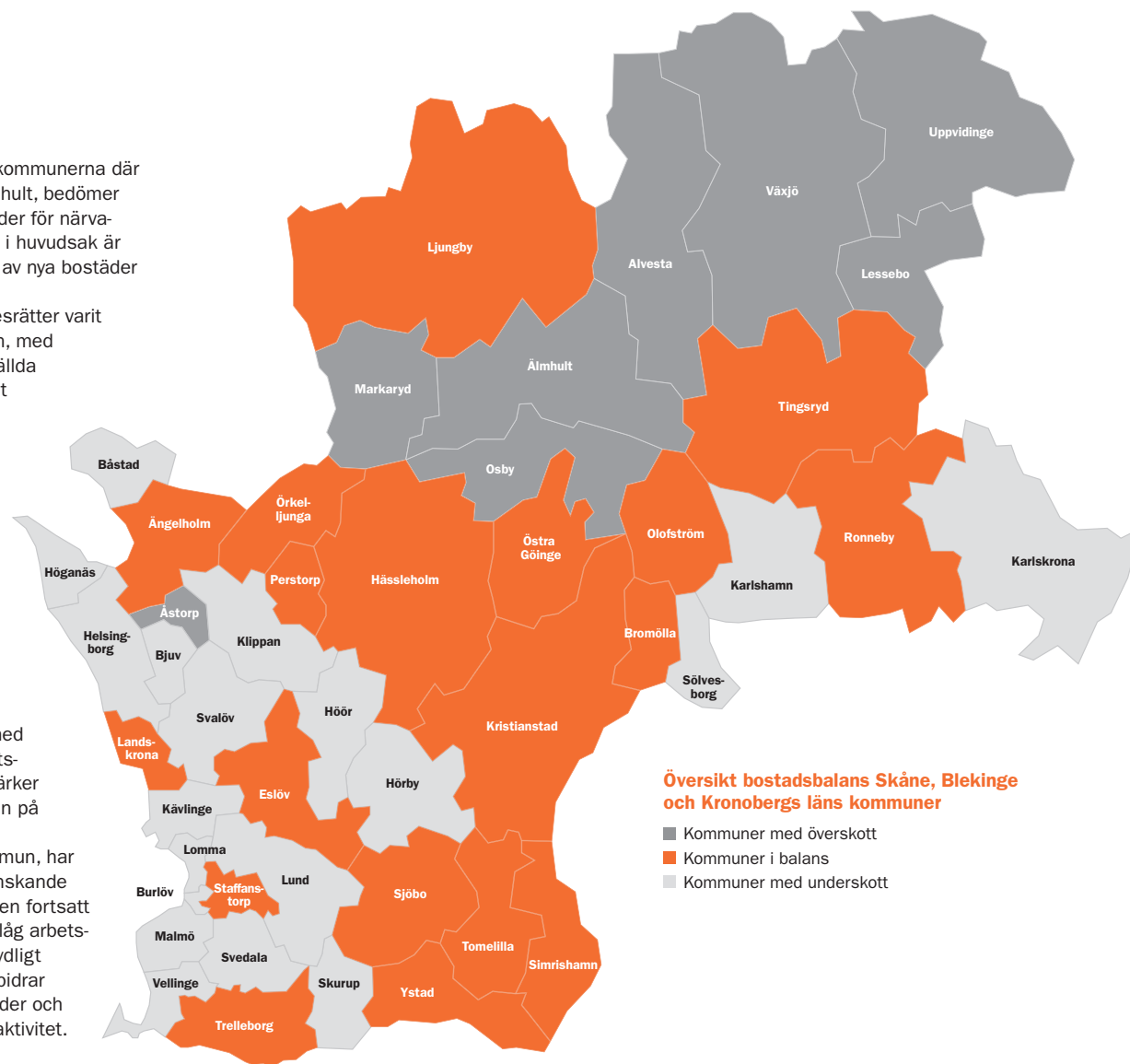
Kronoberg

Kronobergs län präglas av en god bostadsförsörjning, där majoriteten av kommunerna bedömer att det råder ett överskott på bostäder och övriga

upplever balans på marknaden. I kommunerna där Brinova är verksam, Växjö och Älmhult, bedömer kommunerna att utbudet av bostäder för närvarande överstiger efterfrågan, vilket i huvudsak är en följd av ett omfattande tillskott av nya bostäder under de senaste åren.

I Växjö har produktionen av hyresrätter varit omfattande under de senaste åren, med en tydlig koncentration av färdigställda bostäder under 2023. När ett stort antal nya lägenheter tillförs marknaden under en begränsad tidsperiod uppstår naturligt en fördröjning innan utbudet absorberas. Samtidigt bedömer kommunen att det fortsatt finns ett strukturellt behov av större bostäder samt prisvärda hyresrätter för hushåll som inte har möjlighet att köpa bostad, vilket visar att den underliggande efterfrågan är god. Växjö uppvisar dessutom en stabil befolkningstillväxt i kombination med en relativt låg och sjunkande arbetslöshet, faktorer som långsiktigt stärker efterfrågan och betalningsförmågan på hyresrätter.

Älmhult, som är en mindre kommun, har under senare tid haft en något minskande befolkning, men kännetecknas av en fortsatt stark arbetsmarknad med relativt låg arbetslöshet. Kommunen har även ett tydligt pendlingsutbyte med Växjö, vilket bidrar till stabilitet i efterfrågan på bostäder och förstärker regionens samlade attraktivitet.



Samhällsfastigheter

Transaktionsaktiviteten inom samhällsfastigheter ökade markant under året och svarade för 16 procent av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med föregående år mer än fördubblades volymen, vilket i första hand speglar att fler aktörer återinträtt på marknaden snarare än en bredare investerarbas.

En enskild affär hade stor påverkan på segmentets transaktionsvolym: Public Property Invests förvärv av en större portfölj från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden. Transaktionen stod för 55 procent av årets totala volym inom segmentet. Exklusive denna affär var aktiviteten betydligt lägre och koncentrerad till fastigheter inom rättsväsendet samt vård och omsorg, medan utbildningsfastigheter utgjorde en mer begränsad del av volymen.

Fokuseringen på rättsväsende samt vård- och omsorgsfastigheter kan i stor utsträckning förklaras av underliggande demografiska och samhälls-ekonomiska faktorer. En åldrande befolkning driver ett långsiktigt behov av äldreomsorg, vårdboenden och tillhörande infrastruktur, vilket skapar stabil efterfrågan och relativt förutsägbara hyresintäkter.

Parallellt har hög och på många håll ökande brottslighet genererat ett strukturellt investeringsbehov inom rättsväsendet, inklusive kriminalvård, domstolar och polisfastigheter. I dessa fall är staten ofta hyresgäst, med långa avtal och hög kreditvärdighet.

Sammantaget framstår samhällsfastigheter fortsatt som ett attraktivt investeringssegment, understött av stabila kassaflöden och ett starkt intresse från både svenska och internationella investerare. På längre sikt väntas efterfrågan fortsätta att drivas av strukturella behov inom bland annat vård, utbildning, försvar och rättsväsende, vilket ytterligare stärker segmentets långsiktiga attraktivitet.

Brinovas delmarknader i sammandrag

	Folkmängd 2025 ¹⁾	Befolknings- utveckling 2020–2025 ²⁾ , %	Arbetslöshet 2025 ^{**} , %
Skåne län			
Bjuv	16 033	2,21	10,8 (-0,1)
Bromölla	12 508	-1,94	9,9 (-1,0)
Eslöv	35 113	3,01	8,0 (-0,1)
Helsingborg	152 851	2,38	10,9 (-0,9)
Hässleholm	51 914	-0,23	8,9 (-1,0)
Höganäs	28 477	5,00	5,6 (-0,6)
Höör	17 664	5,11	5,2 (-0,7)
Kristianstad	85 908	-0,37	9,2 (-0,8)
Kävlinge	32 582	1,68	5,5 (-0,1)
Landskrona	47 608	2,78	10,8 (-0,9)
Lomma	24 665	-0,90	4,0 (0,1)
Lund	132 542	5,08	6,1 (-0,2)
Malmö	368 006	5,77	12,0 (-0,7)
Osby	12 876	-2,37	7,9 (-0,7)
Skurup	17 139	6,77	6,7 (-0,5)
Staffanstorp	27 465	6,11	5,1 (-0,5)
Svedala	23 708	4,60	5,5 (0,0)
Trelleborg	47 373	3,28	7,8 (-0,5)
Vellinge	37 831	2,61	4,3 (0,3)
Kronobergs län			
Växjö	99 019	4,42	6,9 (-0,9)
Älmhult	17 612	-1,44	6,6 (0,0)
Blekinge län			
Karlskrona	66 058	-0,79	5,9 (-0,1)

¹⁾ Befolkningen i november 2025.

²⁾ Månadsvis, december 2025. Siffror inom parentes anger förändring från samma månad föregående år.

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen bearbetad av Newsec.

Passaren 1 , Skurup
Fastighet med 57 hyreslägenheter,
1–5 RoK beläget i centrala Skurup.

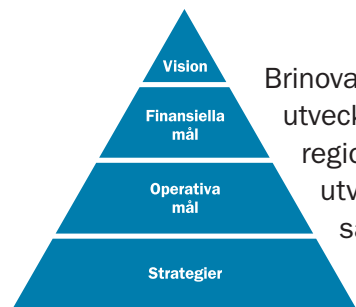




Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556840-3918, med säte i Helsingborg, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2025. Årsredovisningen och koncernredovisningen är i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

En värdeskapande affärsmodell som bygger på långsiktighet, samverkan och helhetsansvar



Brinova har en tydlig vision om att bedriva hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige/Öresundsregionen. Genom detta skapas starka kassaflöden som kan användas för att utveckla verksamheten. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen effektiv förvaltning och projektutveckling. Den fokuserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. För att nå dessa mål har strategier utarbetats som sedan följs upp genom ett antal interna operativa mål.

Ny reviderad affärsplan för perioden 2025–2027 antogs i juli 2025 efter genomfört förvärv av fastigheter från K-Fastigheter. Den är kommunicerad och förankrad hos medarbetare, styrelse och viktiga aktörer i vår marknad och har sin utgångspunkt i Brinovas vision, affärsidé och ramverk för hållbarhet.

Brinovas vision

Brinovas vision är att vara den lönsammaste fastighetsaktören inom bostäder och samhällsfastigheter. Brinova ska vara känt för hållbara och trygga boenden och lokaler där kunden står i centrum. Genom långsiktig strategi och egen förvaltning nära våra hus och hyresgäster skapar Brinova värde för kunder, ägare och samhället.

Affärsidén

Brinovas verksamhet präglas av tre grundbegrepp som utgör grunden för vårt sätt att arbeta och göra affärer:

Vi tror på långsiktighet

Därför gör vi en noggrann analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

Vi tror på samverkan

Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Vi tror på helhetsansvar

Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv – utveckling – förvaltning.

En värdeskapande modell med hyresgästen i centrum

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Brinova är etablerat. På så sätt kan de som bor i Brinovas hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr lokaler kan erbjudas attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.

Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv projektutveckling och en aktiv förvaltning nära hyresgästerna med en snabb och tillgänglig service. Med egen närvaro ges Brinova också möjligheter att förvärva attraktiva fastigheter.

Närheten till beslutsfattare gör att vi kan identifiera projektmöjligheter och styra våra investeringar till fastighetsutveckling där efterfrågan är stor.

En aktiv förvaltning gör det också möjligt att proaktivt underhålla och utveckla fastighetsbeståndet.



En växande fastighetsportfölj med hyresbostäder och samhällsfastigheter

Brinova har haft en lönsam tillväxt genom förvärv och projektutveckling.

Fastighetsportföljen har vuxit från 8,5 miljarder till 19,1 på ett år. Det har genererat ett långsiktigt substansvärde om 33,18 kronor per aktie.

Vi har på balansdagen 241 fastigheter om totalt cirka 644,5 tkvm uthyrbar yta. I det ingår 6 702 hyreslägenheter som är färdiga eller som håller på att färdigställas. Brinova fokuserar på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt kompletterande

fastigheter som bidrar till att öka attraktiviteten för hyresgästerna. Attraktiva hyresbostäder ger stabila intäkter från hyresgäster som prioriterar sitt boende. Anpassade samhällsfastigheter ger förutom trygga och stabila intäktsflöden också en god planeringshorisont tack vare långa hyresavtal.

När Brinova utökar sin fastighetsportfölj är en egen projektutveckling ett lönsamt alternativ. Det ger oss de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva bostäder och lokaler och för Brinova genererar det, i rätt konjunktur, den bästa avkastningen.



Ett nyare fastighetsbestånd skapar värde

En del av vår historiska tillväxt har bestått av lönsam egen projektutveckling vilket innebär att en relativt stor del av vår portfölj är nyare, energieffektiva och kvalitativa byggnader. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 73 procent yngre än 10 år.

Kompetent och erfaren organisation

Vår organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära samarbetspartners och hyresgäster. Verksamheten bedrivs primärt i Brinovas förvaltningsorganisation som består av två regioner där arbetet inom förvaltningsorganisationen utvecklas. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, hållbarhet, marknad, projekt, teknik samt HR.



Fokus på tillväxtorter i södra Sverige

Brinova prioriterar orter i södra Sverige som ligger maximalt 30 minuters bilväg från förvaltningskontoren, har en växande befolkning samt goda kommunikationer till regionens största befolkningscentra. Orter där människor kan bo prisvärt i en attraktiv och trygg miljö som kan erbjuda en god samhällsservice och allmänna kommunikationer. På de orter där vi verkar är vi en aktiv aktör.

Hållbarhet och ansvarsfull verksamhet är viktiga delar i vårt erbjudande

För de grundläggande strategierna och aktiviteterna i affärsplanen har vi utgått från fyra centrala begrepp som alla har underliggande mål, strategier och aktiviteter: Det trygga samhället, En lönsam och ansvarsfull verksamhet, Den framtida miljön och Effektiv förvaltning med engagerade medarbetare.

Våra tre kärnvärden kommer att genomsyra vårt sätt att arbeta i allt som vi företar oss. Som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot hyresgäster, leverantörer, banker och andra aktörer visar vi att vi lever efter våra kärnvärden:



Engagerade



Pålitliga



Ansvarstagande

Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande.

Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel i arbetet med att söka markanvisningar och i samverkan med kommuner kring utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga och levande boendemiljöer.

Brinovas ramverk för hållbarhet är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål under Agenda 2030 och fokuserat på de ekonomiska-, sociala- och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar.

➤ Läs mer i hållbarhetsrapporten på sidorna 40–56.

Brinovas operativa mål för perioden 2025–2027

>70%

Överskottsgrad

>4,0

Nöjd kund-index – bostäder (av 5)

>4,0

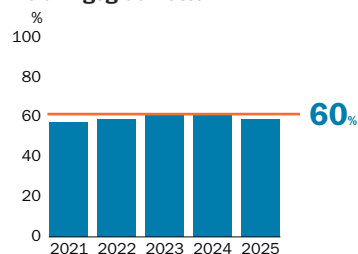
Nöjd kund-index – lokaler (av 5)

>4,5

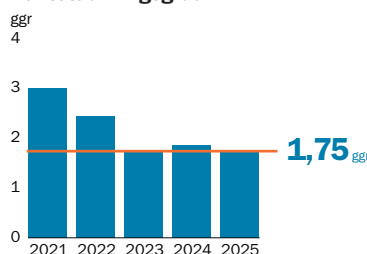
Nöjd medarbetare-index (av 5)

Brinovas finansiella mål för perioden 2025–2027

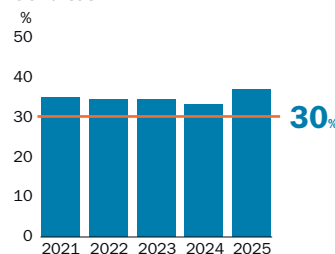
Belåningsgrad netto



Räntetäckningsgrad



Soliditet



Skuldkvot

Mål	
Skuldkvot, ggr, understigande	14,0
Utfall 2025	
Skuldkvot, ggr	15,3

Nytt nyckeltal som baseras på intjäningsförmågan redovisas för första gången under 2025.

Tydligt definierade mål i den reviderade affärsplanen för 2025–2027

I juli 2025 tog Brinovas styrelse beslut om revidering av befintlig affärsplan med uppdaterade mål avseende perioden 2025–2027.

Finansiella mål

- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.
- Skuldkvoten ska understiga 14 ggr.
- Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år.

Operativa mål

- Överskottsgraden ska överstiga 70 procent.
- Uthyrningsgraden ska överstiga 96 procent.
- Nöjd kund-index ska överstiga 4,0 på en femgradig skala.

Hållbarhetsmål

- Energiåtgång för el och uppvärmning ska max uppgå till 90 kWh per kvadratmeter och år.
- Vattenförbrukning ska minska med 10 procent under perioden.
- Nöjd medarbetar-index ska överstiga 4,5 på en femgradig skala.

Utdelningspolicy

- Bolagets tillväxt prioriteras över aktieutdelning. Brinova ska över tid vara ett utdelande bolag, men kommer under de närmaste åren prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i bolagets projektportfölj.

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

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

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.

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.

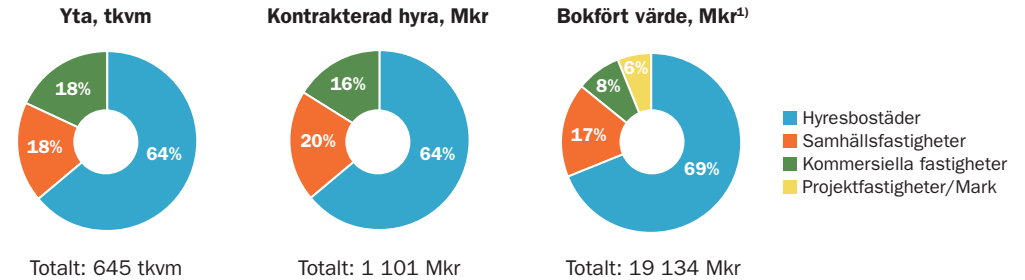
Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare

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

2025: Ett år präglad av tillväxt

Brinova hade en betydande tillväxt under 2025 till följd av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsportfölj. Viktiga nyckeltal som hyresintäkter och driftsöverskott växte med 73 respektive 77 procent under året. Fastighetsportföljen, med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter, visar styrka och en ökande efterfrågan inom dessa tillgångsslag. Framöver bedöms hyresbostäder bli än mer attraktiva, med låga vakanser och en stark hyresutveckling, som förväntas överträffa den inom lokalsektorn.

Koncernen i siffror	2025	2024	Förändring, %
Hyresintäkter, Mkr	942,0	545,4	73
Driftsöverskott, Mkr	627,1	353,6	77
Överskottsgrad, %	66,6	64,8	
Förvaltningsresultat, Mkr	249,1	150,8	65
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,5	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	254,5	154,5	65
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-58,0	-6,2	
Värdeförändringar derivat, Mkr	-23,8	-39,5	
Periodens totalresultat, Mkr	73,1	46,0	59
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,3	0,5	-32
Eget kapital per aktie, kr	31,1	29,4	6
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr	33,2	32,7	1
Fastighetsvärde, Mkr	19 133,5	8 539,8	124
Uthyrbar yta, tkvm	644,5	352,3	83
Hyresvärde, Mkr	1 179,3	590,9	100
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	95,6	



¹⁾ Det är den huvudsakliga användningen av fastigheten som styr vilken kategori fastighetens bokförda värde hamnar inom, därför kategoriseras fastigheter med blandad användning enbart i en av kategorierna.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

Bolagets B-aktier handlas på Mid Cap, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B). Brinova skapar avkastning för sina aktieägare genom att selektivt förvärva, aktivt förvalta och effektivt nyproducera fastigheter.

Brinovas långsiktiga finansiella mål, fastslagna av styrelsen för perioden 2025–2027:

- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.
- Skuldkvoten ska understiga 14 ggr.
- Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år.

För 2025 redovisar bolaget en skuldkvot på 15,3 ggr, soliditet på 37,0 procent (33,1), förvaltningsresultat per aktie 1,3 kr (1,5) och en räntetäckningsgrad på 1,75 ggr (1,85).

Koncernen bestod per 31 december av 168 aktiebolag (116) och 1 handelsbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag förutom en fastighet som ägs av moderbolaget.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Brinovas årsredovisning på sidorna 102–106.

Moderbolag och organisation

Verksamheten i moderbolaget utgörs främst av koncernövergripande funktioner. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee från koncernens bolag, uppgick under perioden till 95,9 Mkr (69,3). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 41,7 Mkr (44,0).

Likvida medel uppgick till 96,2 Mkr (22,0) och det egna kapitalet uppgick till 6 416,3 Mkr (2 140,8). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Brinovas operativa organisation består av förvaltnings- och projektorganisationen.

Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Förvaltning sker med egen personal. Koncernen har en separat funktion för projekthantering och teknikfrågor som stöd för regionerna.

På huvudkontoret finns funktioner som ekonomi, finans, IT, IR, marknad, analys, transaktion, hållbarhet och HR.

Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Helsingborg. Därutöver finns förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Malmö och Växjö.

Antalet anställda vid årsskiftet uppgick till 91 (53), varav 49 män (28) och 42 kvinnor (25).

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är vd och vice vd. Dessa erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån den enskildes ansvarsområden och erfarenheter. Ersättningen består av fast lön, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning se "Förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare" på sidan 108 samt not 11. Anställda och personalkostnader i denna årsredovisning. I förslaget återfinns inga förslag på ändringar avseende ersättning till ledande befattningshavare i jämförelse med föregående år.

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd, per den 31 december, bestod av 241 förvaltningsfastigheter (124) om totalt 644,5 tkvm (352,3), till ett värde av 19 133,5 Mkr (8 539,8).

Brinovas fastighetsinnehav är främst koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med mindre inslag av kommersiella fastigheter.

Det totala hyresvärdet uppgick till 1 179,3 Mkr (590,9) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 1 100,8 Mkr (554,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,9 procent (95,6).

➤ Läs mer på sidan 109.

Hyresintäkter

Hyresintäkter samt serviceintäkter för verksamhetsåret 2025 uppgick till 942,0 Mkr (545,4). Det innebär jämfört med 2024 en ökning med 396,6 Mkr (32,0), eller 72,7 procent (6,2). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd samt hyreshöjningar och nyuthyrningar. Av de uppvisade hyresintäkterna för året hänför sig 362,2 Mkr hyresintäkter kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter.

Kontraktstruktur

Kontrakt skrivs för bostäder med tre månaders uppsägningstid. I bostadsbeståndet finns en viss tillfällig vakans på några orter där stor nyproduktion färdigställts under de senaste åren. Vakansen i bostadsbeståndet uppgår till 6,1 procent (2,3). För samhällsfastigheter skrivs avtal på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal kopplade till KPI. Vakansen på balansdagen för de ytor som är kopplade till samhällsfastigheter uppgick till 1,8 procent (2,3). För kommersiella ytor regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig tre till fem år. På balansdagen uppgick vakanserna för kommersiella fastigheter till 10,7 procent (10,8). I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett bundna till indexavtal kopplade till KPI, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Driftsöverskott och överskottsgrad

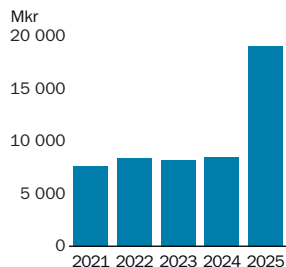
Driftsöverskottet för året uppgick till 627,1 Mkr (353,6) vilket ger en överskottsgrad om 66,6 procent (64,8). Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 316,6 Mkr (193,9). Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med

att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

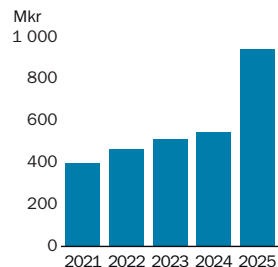
Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna

	Mkr
Karlskrona kommun	25,2
Region Skåne	24,6
Sparbanken Skåne AB	22,5
Landskrona Stad	22,2
Malmö Stad	22,0
Eslövs kommun	16,8
Försäkringskassan	11,9
Attendo Sverige AB	10,1
Bromölla kommun	9,0
Forenade Care AB	8,7
	173,0

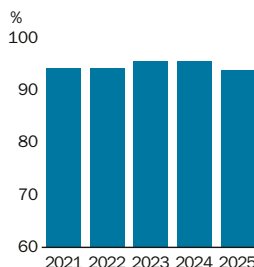
Fastighetsbeståndets utveckling



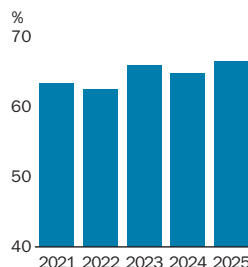
Hyresintäkter



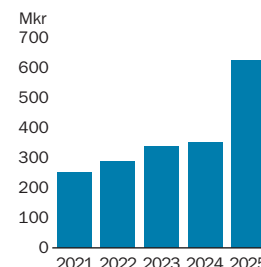
Uthyrningsgrad



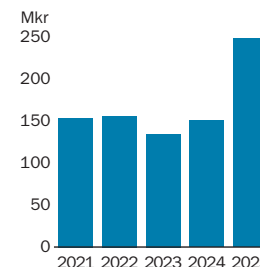
Överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat





Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 249,1 Mkr (150,8). Jämfört med 2024 ökade förvaltningsresultatet med 65,2 procent.

De finansiella kostnaderna om 333,3 Mkr (178,4) har ökat som en följd av upptagna lån i samband med förvärvet från K-Fastigheter. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswappar som tecknats.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 73,1 Mkr (46,0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till -66,1 Mkr (-2,1). Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 8,1 Mkr (-4,1).

I totalresultatet ingick också värdeförändringar på derivat med -23,8 Mkr (-39,5) samt realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar med 0,0 Mkr (-10,1).

Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll, däremot påverkas kassaflödet löpande av den ränta som betalas eller erhålls.

Fastighetsbeståndets utveckling

Förvärv

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.

➤ Läs mer om Brinovas förvärv på sidorna 26–27.

Investeringar

Under 2025 har investeringar i befintliga fastigheter och projekt skett med 361,1 Mkr jämfört med 200,4 Mkr samma period 2024, varav större delen avser investeringar i nybyggnation av 153 hyresrätter i Köpenhamn som färdigställd under 2025. Vidare har investeringar skett i projekt i Helsingborg och Malmö med nybyggda hyresrätter som färdigställs under 2026.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2025 uppgick till -66,1 Mkr (-2,1). Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Värdering av projekt sker till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas redovisningsprinciper samt not 15 Förvaltningsfastigheter.

Hållbarhet och Hållbarhetsredovisning

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär där fokus ligger på det trygga samhället, en lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön och effektiv förvaltning med engagerade medarbetare.

Brinova Fastigheter AB (publ) redovisar lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagens (ÅRL) äldre lydelse som gällde före den 1 juli 2024, som en egen del i årsredovisningen på sidan 39–56.

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 tomträtter	-7,3
Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter	-0,6
Valutaomräkning	-1,7
Summa	19 133,5

**Förväntad framtida utveckling**

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige/Öresundsregionen, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för boende och vård. 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 vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

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 hänför sig 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 vidarefakturerings 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.

Se även not 11 Anställda och personalkostnader för ersättning till styrelse samt not 33 Upplysning om transaktioner med närstående.

I det dagliga samarbetet omsätts strategi till handling.

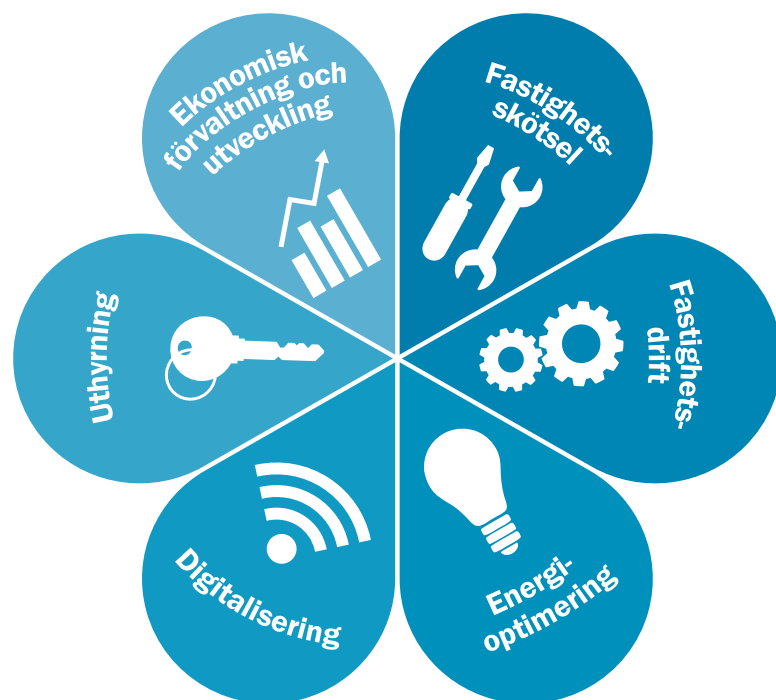




En värdeskapande förvaltningsmodell

Brinovas fastighetsportfölj innehåller för närvarande 6 702 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt cirka 117 000 kvadratmeter samhällsfastigheter och 115 000 kvm kommersiella ytor. Vi strävar efter att förstärka och utveckla de fastighetsområden vi bygger upp på utvalda orter för att skapa synergier och attraktivitet. En aktiv förvaltning med egna medarbetare är därför en viktig del av Brinovas affärsmodell.

Det är så vi säkerställer vår lönsamhet med kostnadskontroll, uthyrningar och lönsamma förvaltningsprojekt.



Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och utveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Malmö och Växjö, kan vi snabbt vara på plats. Förvaltningskontoren finns på maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter. Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattares behov ger ett bättre underlag för förvärv, projektutveckling, förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen. Synergier i fastigheter som förtätas och förvärv som adderas på orter vi är etablerade i, driver vår lönsamhet.

Brinova är en viktig aktör i samhället

Som en aktiv samhällsaktör har Brinova goda kunskaper om de demografiska förutsättningarna som kommuner har att hantera idag och i framtiden. Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för samtliga målgrupper, trygga service- och särskilda boenden för en växande äldre befolkning och andra ändamålsenliga samhällsfastigheter.

Brinova 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.

Vi har alltid hyresgästen i centrum

Den egna och närvarande förvaltningen gör att Brinova kan underlätta för hyresgästerna genom att snabbt vara på plats för att avhjälpa brister och svara på frågor för att öka hyresgästernas trivsel.

Brinovas egna projektutveckling ger bolaget de bästa möjligheterna att leverera attraktiva lösningar för hyresgästerna.

Utöver kontinuerlig dialog med våra hyresgäster följer och mäter Brinova noggrant vad hyresgästerna tycker om sina bostäder och lokaler samt inte minst om Brinova som hyresvärd.

Under 2024 genomfördes Brinovas NKI-undersökning (Nöjd Kund-Index) för våra hyresbostäder som glädjande visade ett fortsatt högt betyg. Brinova uppnådde ett resultat om 4,1 på en femgradig skala.

2025 genomfördes NKI-undersökning specifikt avseende Brinovas offentliga/kommersiella lokaler. Även här visade siffrorna på en hög kundnöjdhet från hyresgästerna med ett resultat på 3,9 av en femgradig skala. Mätningen avsåg bland annat hur nöjda hyresgästerna är med lokalerna, vår fastighetsskötsel och kontakten oss emellan.

De två undersökningarna genomförs omväxlande vartannat år. För affärsplanen 2025–2027 har vi definierat mål för såväl Nöjd kund-index som skall överstiga 4,0 på en femgradig skala och Nöjd medarbetarindex ska överstiga 4,5 på en femgradig skala.

Vi arbetar för trygga och attraktiva kvarter

Brinova arbetar med en rad initiativ för att skapa trygghet i och kring våra fastigheter och öka attraktiviteten för både det egna fastighetsbeståndet och samhället i stort. Satsningar på en attraktiv utemiljö som ger förutsättningar för en positiv fritid för såväl unga som vuxna är ett stående inslag i förvaltningsarbetet.

Andra initiativ innefattar rena och ljusa miljöer som minskar skadegörelse och nedskräpning men också trygghetsvandringar tillsammans med lokala aktörer och boende för att skapa handlingsplaner för ökad trygghet.

Ett aktivt samarbete med lokala föreningar är exempel på ytterligare initiativ.

Proaktivt underhåll för attraktivitet och lönsamhet och Brinovas egna aktiva förvaltning ger också möjligheter för en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet. Den ligger till grund för en långsiktig plan för kontinuerligt underhåll. Det ger lägre kostnader och nöjda hyresgäster som i sin tur ger höjda bruksvärden och hyror. Tillsammans med omedelbara åtgärder på uppkomna skador och problem påverkar det driftnettot liksom fastighetsvärdet positivt. Här utgör modulerna i vårt digitaliserade fastighetssystem kring underhåll och besiktning en ytterligare effektivisering.

Andel av kontraktvärde – tio största hyresgästerna

	%	Mkr
Karlskrona kommun	2	25,2
Region Skåne	2	24,6
Sparbanken Skåne AB	2	22,5
Landskrona Stad	2	22,2
Malmö Stad	2	22,0
Eslövs kommun	2	16,8
Försäkringskassan	1	11,9
Attendo Sverige AB	1	10,1
Bromölla kommun	1	9,0
Forenade Care AB	1	8,7
	16	173,0

Ökad kontroll och service genom smart digitalisering

Brinova har de senaste åren infört och implementerat ett digitaliserat gemensamt fastighetssystem med en rad moduler. Felanmälan, teknisk förvaltning med digitala arbetsordrar, delar av underhållsarbetet, systematiskt brandskydd och ronderingar som ger bättre kontroll. Ekonomisk förvaltning, med en modul som säkerställer att intäkter och

kostnader matchas är ett annat exempel. Ett ytterligare exempel är att besiktningsarbetet vid hyresgästbyten är digitaliserat. För en ökad service till hyresgästerna utvecklas kontinuerligt Brinovas boendeapp som samlar service, kommunikation och administration i ett gemensamt digitalt gränssnitt där hyresgäster kan göra felanmälningar, ta del av hyresaviser och hantera blanketter som autogiro. Genom push-notiser kan Brinova snabbt informera om viktiga aktiviteter och driftinformation. Boendeappen är ett viktigt steg i Brinovas långsiktiga arbete med att stärka kundrelationer och utveckla ett attraktivt, tryggt och effektivt boendeerbjudande som successivt vidareutvecklas utifrån hyresgästernas behov.

Värdeskapande åtgärder inom energieffektivitet och solceller

En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftnettot positivt och reducerar miljöbelastningen.

Brinova bygger över tid värde genom energibesparande åtgärder. Vi ligger i framkant och besitter en betydande kompetens. I Brinovas fastighetsbestånd finns totalt sett installerade solceller som 2025 producerade cirka 1 700 000 kWh.

En stark förvaltningsorganisation med en central teknikgrupp arbetar med att öka tempot väsentligt för att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller.

Ett viktigt pågående projekt är att koppla upp Brinovas värme- och ventilationsanläggningar. Det sparar mycket tid och pengar när förvaltningsorganisationen kan driftoptimera anläggningarna på distans, tidigt kan få larm om avvikelser och se anläggningarnas status i realtid.

➤ Läs mer om Brinovas hållbarhetsarbete på sidorna 40–56.

Oden 8, Hässleholm





Effektiv projektutveckling för lönsam tillväxt

Projektutveckling ger bra möjligheter till att bygga attraktiva hyresbostäder, optimera lokallösningar för hyresgäster och är, i rätt konjunktur, ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För fortsatt projektutveckling har Brinova både organisatorisk och finansiell kapacitet.

Egen projektutveckling ger en bra möjlighet 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.

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 Köpenhamnsområdet. 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, Bygghuset och Svenska Hem redan finns etablerade. Butiken uppgår till 1 100 kvm.

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.



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.

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



1. Färdigställt projekt 2025

Oxievång 7, Malmö

Livsmedelsbutik med uthyrningsbar yta om 862 kvm.

2. Färdigställt projekt 2025

Sandryggen 1, Lund

Konvertering av kommersiell yta om 4 030 kvm lokalyta till 126 hyresbostäder.

3. Färdigställt projekt 2025

Pederstrup By 1, Storköpenhamn

Nybyggnation av 11 054 kvm bostadsyta, motsvarande 153 hyresbostäder.

4. Färdigställt projekt 2025

Linberedningen 1, Hässleholm

Nybyggnation av 1 100 kvm lokalyta till butik för Jem & Fix.

5. Färdigställt projekt 2025

Bjärred 30:16, Bjärred

Konvertering av lokalyta om 298 kvm till fyra hyresbostäder.

6. Större pågående projekt

Nattskärran 7, Malmö

Konvertering av ett trygghetsboende till ett omsorgsboende med 24 lägenheter. Beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2026.

7. Större pågående projekt

Viktoria 22, Helsingborg

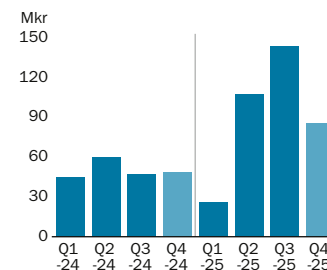
Nybyggnation av 3 125 kvm bostadsyta och lokalyta, motsvarande 41 hyresbostäder och livsmedelsbutik. Beräknas vara färdigställt under tredje kvartalet 2026.

8. Större pågående projekt

Skjutskontoret 3, Malmö

Nybyggnation av 8 997 kvm bostadsyta, motsvarande 154 hyresbostäder. Beräknas vara färdigställt under fjärde kvartalet 2026.

Genomförda investeringar



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
Nattskärran 7	Malmö	1 918	24	Bostäder	Q2-2026
Viktoria 22	Helsingborg	3 125	41	Bostäder/Livsmedelsbutik	Q3-2026
Skjutskontoret 3	Malmö	8 997	154	Bostäder	Q1-2027
Summa		14 040	219		

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 prisvärd 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

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

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.

T4-området, Hässleholm

Brinova är en betydande aktör i det expansiva och centrumnära T4-området i Hässleholm. På bilden syns fastigheterna Intendenten 4, Kokhuset 1, Kommissarien 1, Intendenten 5 och Smörjhallen 1 – samtliga moderna bostadsfastigheter i varierande utföranden. Området kännetecknas av närhet till natur, god tillgänglighet och en attraktiv blandning av boendeformer. Brinova har cirka 860 hyresbostäder i Hässleholm.



1 835 kr

Genomsnittlig
hyra/kvm



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

Fem största hyresgästerna

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

7 år

Återstående hyrestid

Soldaten 14, Lund

Fastighet uthyrd till Lunds kommun och använd som LSS-boende, med sex fullt utrustade lägenheter med egna uteplatser samt gemensamma utrymmen för boende och personal i ett lugnt område i Lund.



Kommersiella fastigheter

16% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

En del av den kommersiella andelen ytor är ett bestånd med kontorsytor med hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet såsom Försäkringskassan, Skatteverket, Arbetsförmedlingen samt Transportstyrelsen. Vidare är även banker en stor kommersiell hyresgäst.

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 fastigheter¹⁾

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.

Typen av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Uthyrningsgrad, %
Butik/livsmedel/apotek	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/kafé	7	1 992	98
Hotell	5	1 346	100
Lager/förråd	2	673	69
Summa	100	1 786	89

Näsby 35:42 och Sjöhem 11 i Kristianstad

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



29%

av kommersiella fastigheter är offentliga kontor och banker

Väl underbyggd fastighetsvärdering skapar stabilitet

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

Antaganden

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod: 10–25 år.

Årlig inflation: 1,5% för 2026, därefter 2% årligen (Riksbankens inflationsmål).

Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:

Enligt gällande kontrakt, 50–100% av KPI eller en fast uppräknings om 2–3% årligen. KPI oktober 2025 uppgick till 0,92%, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2026. Framöver antas KPI motsvara bedömt inflationsantagande.

Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:

3,25% för 2025 till 2026, 2,50% för 2026 till 2027 och därefter 2% årligen. En fastighet med presumtionshyra föreligger i beståndet.

Årlig ökning av drift- och underhåll:

100% av KPI.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning:

Varierande beroende av fastigheternas geografiska läge och uthyrningsändamål.

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2025 uppgick till -66,1 Mkr (-2,1).

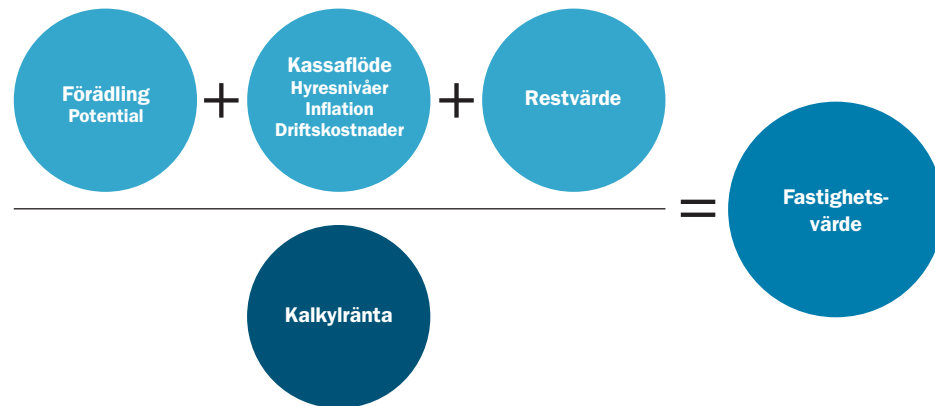
Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av Newsec som har relevanta, professionella kvalifikationer och erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Newsec är oberoende. Den slutliga värdebedömningen görs dock av Styrelse och vd.

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

Beståndet går igenom med uppdaterade hyresuppgifter, investeringar, vakansgrader, bedömda vakanshyror, kalkylränta, driftskostnader samt avkastningskrav. Den externa värderaren får ta del av Brinovas budgeterade kostnader och kostnadsutfall.

Besiktningar görs med ett treårsintervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts. 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 finns i not 15 Förvaltningsfastigheter i denna årsredovisning. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 19 133,5 Mkr (8 539,8), motsvarande cirka 29 000 kr per kvadratmeter uthyrbar yta (24 200). Under 2025 investerade Brinova



361,1 Mkr (200,4) i nyproduktion och värdehöjande renoveringar av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftnetto som följd.

Direktavkastningskrav & kalkylränta

Direktavkastningskrav och kalkylränta är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I den kalkylmodell som värdebedömningarna baseras på utgörs kalkylräntan av ett inflationsanpassat direktavkastningskrav.

Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostadsfastigheter	5,12–7,45%
Samhällsfastigheter	5,20–9,92%
Kommersiella fastigheter	6,00–10,62%

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid 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 värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat. Se även not 15 Förvaltningsfastigheter i denna årsredovisning.

Känslighetsanalys

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

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 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.

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.
- Projektet med Jem & Fix i Hässleholm med en yta om 1 100 kvm blev slutbesiktigt 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.

Lindblad 24, Karlskrona



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

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
Emitterade aktier (132 545 872 st till teckningskurs 32,46 kr/aktie)	4 302
Justering till verkligt värde på förvärvade fastigheter samt på tillträdesdagen 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.

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 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 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 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

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
Hysesintäkter 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, 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 i samband med refinansiering av byggnadskreditiv till slutfinansiering.

derivat. Inget av detta har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hysesintäkter. 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.

Räntebärande skulder

Brinovas skuldsättning är vid varje tillfälle väl avvägd för fortsatt tillväxt och för att balansera en finansiell trygghet och kapacitet mot en attraktiv avkastning

Finanspolicy

Styrelsen anger och beslutar om riktlinjer för bolagets agerande på finansmarknaden. Det sker genom att styrelsen fastställer finanspolicy och fattar enskilda beslut i strategiska frågor. Finanspolicy ska ses som ett ramverk som anger styrning och riktlinjer för finansförvaltningen i Brinova, vars syfte är att stödja Brinovas affärsidé. Val av finansiella instrument och arbetsmetoder samt motparter ska ske i enlighet med finanspolicyns fastställda mandat på ett sätt som optimerar det ekonomiska utfallet för koncernen.

Finansförvaltning

Brinovas finansförvaltning som regleras i finanspolicy svarar för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att betalningssystemen är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom angivna ramar. Finanspolicy reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Bolaget ska ha minst fem kreditgivare i låneportföljen. All upplåning ska ske i svensk eller dansk valuta kopplat till Brinovas danska verksamhet. För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som ränteswappar.

Bolagets räntebärande skulder utgörs idag av banklån, även om alternativa källor löpande utvärderas.

Kapitalstruktur

Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 7 170,2 Mkr (2 870,4) dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 11 371,9 Mkr (5 226,9) vilket motsvarar en soliditet om 37,0 procent (33,1). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är en kvot som ska överstiga 30 procent.

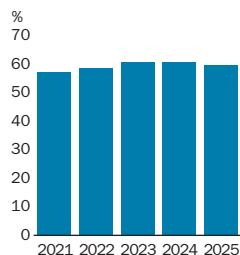
Rörelsekapital och kassaflöde

Fastighetsförvaltning binder begränsat rörelsekapital då fastighetsintäkter betalas i förskott medan merparten av kostnaderna betalas i efterskott. Detta innebär att det normalt inte finns något rörelsekapital i förvaltningen att finansiera.

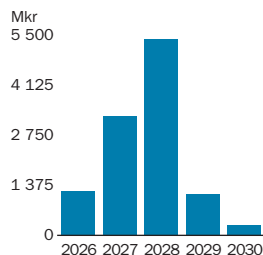
Förvärv kräver dock ett utökat rörelsekapital som bolaget finansierar med löpande kassaflöden och lån inom ramen för bolagets finanspolicy.

Det löpande kassaflödet före förändringar av rörelsekapital har under året ökat med 100,0 Mkr till 254,5 Mkr (154,5). Periodens kassaflöde uppgick till 77,3 Mkr (-94,9). Likvida medel vid årets slut uppgick till 108,1 Mkr (31,0).

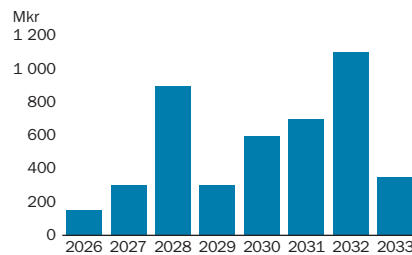
Belåningsgrad netto



Låneförfall



Swapförfall, slutår



Den centrala kundservicefunktionen ansvarar för samordnad ärendehantering.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 11 371,9 Mkr (5 226,9) uppdelat på lån från nio svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår 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 utgången

av det fjärde kvartalet uppgick till 58,9 procent (60,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,9). Brinovas långsiktiga mål för räntetäckningsgraden är att den inte ska understiga 1,75 gånger.

Ränterisker

Skulderna löper med rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per balansdagen uppgick till 3,3 procent (3,3). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att

erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen.

Det fjärde kvartalets värdeförändring på Brinovas innehav av ränteswappar uppgår till 17,6 Mkr (39,6) vilket innebär att marknadsvärdet som redovisas i balansräkningen uppgår till -1,9 Mkr (36,6). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. Däremot påverkas kassaflödet löpande av den ränta som betalas eller erhålls. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

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

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

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 utförd i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 3,2 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, 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



Brinovaaktien och ägarna

Brinova arbetar för att ge ägarna en långsiktigt hållbar och konkurrenskraftig avkastning på sin investering, till en balanserad risk. Långsiktigt substansvärde har ökat med 0,9 procent under 2025.

Brinovas aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Kursutveckling och omsättning

Kursen minskade under 2025 med cirka 21 procent från 20,0 den 1 januari 2025 till 15,9 den 31 december 2025. Börsvärdet på balansdagen uppgick till cirka 3 661 Mkr (1 954). Som lägst handlades aktien till 14,70 kronor den 2 och 3 oktober 2025 och som högst till 20,30 kronor den 2 januari 2026. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI, ökade med cirka 6 procent. Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med cirka 1 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 10 920 793 Brinova B-aktier, motsvarande en omsättningshastighet på cirka 6,6 procent.

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Brinova ska utgöra lägst 390 000 000 kronor och högst 1 560 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 97 500 000 och högst 390 000 000. Aktiekapitalet i Brinova Fastigheter AB uppgick, per den 31 december 2025 till 921,0 Mkr (390,9). Aktiekapitalet är fördelat på 230,3 miljoner stamaktier (97,7) varav 45,2 miljoner aktier (19,2) är av serie A som berättigar till 10 röster och 185,0 miljoner aktier (78,5) av serie B som berättigar till en röst. Kvotvärdet per aktie är 4,00 kronor (4,00). Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

► Läs mer om aktiekapitalets utveckling på sidan 93, not 26 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.

Likviditetsgaranti

ABG Sundal Collier är likviditetsgarant för bolagets aktier. ABG förbinder sig därigenom att fortlöpande ställa köp- och säljkurser i Brinovas aktie.

Syftet är att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs och att öka volymen i aktiens orderbok. Likviditetsgarantin ger Brinova en högre likviditet i aktien, vilket ger en mer rättvisande värdering och en lägre riskpremie för investerarna.

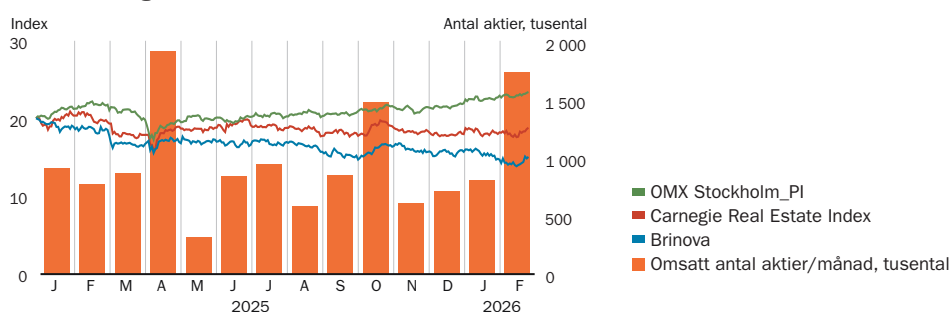
Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter.

Långsiktigt substansvärde beräknas till 33,2 kr/aktie (32,90). Det motsvarar 209 procent (165) av Brinovas aktiekurs på balansdagen.

Substansvärde		
	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	7 170,2	31,1
Återläggning		
Uppskjutna skatter	469	2
Räntederivat	2	0
Långsiktigt substansvärde	7 640,9	33,2

Kursutveckling



10 största ägare, 2026-02-27

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		3 025	1,3	0,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 848	1,2	0,4
Odin Fonder		1 954	0,9	0,3
Övriga aktieägare		25 891	11,2	4,0
Summa	45 244	185 017	100,0	100,0

Utdelningspolicy och utdelning

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. Därför föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning ska lämnas för verksamhetsåret 2025.

Incitamentsprogram

Brinova har inga aktiebaserade incitamentsprogram.

Ägare

Per den 27 februari 2026 hade Brinova 3 152 aktieägare (3 343). K-Fast Holding AB var största ägare med 57,6 procent (0,0) av kapitalet och 57,6 procent (0,0) av rösterna. Backahill AB var näst största ägare med 10,2 procent (24,0) av kapitalet och 17,0 procent (40,0) av rösterna. Fastighets AB Balder var tredje största ägare med 8,0 procent (18,9) av kapitalet och 13,3 procent (31,4) av rösterna. Utöver ovan nämnda

tre ägare hade ingen ytterligare ägare mer än 10 procent av kapitalet eller rösterna.

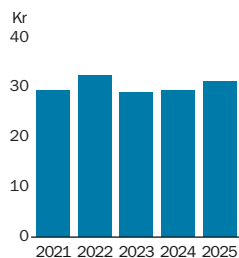
På avstämningsdagen uppgick det utländska ägandet till 2,8 procent (7,1) av kapitalet och 1,0 procent (2,6) av rösterna. Det svenska ägandet fördelades på juridiska personer med 94,2 procent (86,3) av kapitalet och med 97,9 procent (95,0) av rösterna och fysiska personer med 3,0 procent (6,6) av kapitalet och med 1,1 procent (2,4) av rösterna.

Brinova ägde inga egna aktier i bolaget.

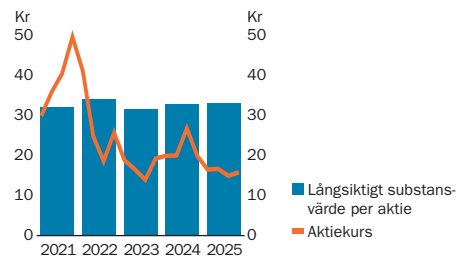
Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. Dessa kan också beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.

Eget kapital per aktie, kr



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Kalendarium

2026-04-23	Delårsrapport januari–mars 2026
2026-05-07	Årsstämma 2026
2026-07-07	Delårsrapport januari–juni 2026
2026-10-23	Delårsrapport januari–september 2026

IR-kontakt

Malin Rosén, vvd och CFO
malin.rosen@brinova.se

Per Johansson, vd
per.johansson@brinova.se

Ägarförhållanden per 2026-02-27

Fördelning storlek på aktieinnehavet	Antal	Andel av kapital %	Andel av röster, %
1–500	1 779	0,1	0,0
501–1 000	461	0,2	0,1
1 001–5 000	559	0,6	0,2
5 001–10 000	136	0,4	0,2
10 001–15 000	54	0,3	0,1
15 001–20 000	27	0,2	0,1
20 001–	136	98,2	99,3
Summa	3 152	100,0	100,0

Data per aktie

	2025	2024	2023	2022	2021
Börskurs vid årets slut, kr	15,9	20,0	19,4	25,8	49,8
Kursutveckling under året, %	-20,5	3,4	-25,0	-48,2	74,1
Högst betalt under året, kr	20,3	28,0	31,0	52,0	57,2
Lägst betalt under året, kr	14,7	16,4	13,0	18,0	27,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,5	1,4	1,6	1,7
Resultat per aktie, kr	0,3	0,5	-3,5	3,0	4,4
p/e-tal	53	42	et	9	11
Eget kapital per aktie, kr	31,1	29,4	28,9	32,4	29,4
Antal aktier, miljoner	230,3	97,7	97,7	97,7	97,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	197,1	97,7	97,7	97,6	90,7

Möjligheter och risker

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

Risk definieras som osäkerheten om en händelse kommer att inträffa och dess påverkan och konsekvenser på företagets förmåga att uppnå sina verksamhetsmål inom en given tidsperiod. Riskhantering är en viktig del i styrningen av Brinovas verksamhet. Den innefattar att löpande identifiera, prioritera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

Identifierade risker

För risker, som kan uppkomma i den löpande verksamheten och av beteenden som kan

påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker utanför bolagets kontroll

Risker som bygger på händelser som Brinova inte kan påverka men som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera skadeverkan tecknas väl avvägda försäkringslösningar. Även eventuella risker för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Brinovas agerande hanteras med försäkringslösningar till motsvarande

värden som kan täcka tänkbara skador.

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

● lågt ▲ mellan ■ högt riskvärde.

Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde								
Strategiska risker											
Fastighetsförvärv Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.	Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande teknisk, miljömässig, legal och skattemässig due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder. Ansvarig: Vd										
Demografiska risker En förändrad demografi kan leda till en förändrad efterfrågan på olika typer av fastigheter, t.ex. lägre födelsetal kan leda till sämre efterfrågan på förskolor och skolor.	Brinova gör en noggrann utvärdering av det långsiktiga behovet av de fastigheter som finns i beståndet och säkerställer att det i nya projekt finns en flexibilitet för ändrad användning vid behov. Ansvarig: Vd										
Operativa risker											
Hyresintäkter och hyresnivå För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror, hyresutvecklingen påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen som förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet med de olika orternas lokala hyresgästföreningar. Det innebär en risk att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning. En viss överretablering kan noteras avseende privata aktörer inom vård och omsorg, signaler kommer att de ej kan fylla alla tillgängliga platser. Utvecklingen av centrumhandeln har påverkats av ändrade köpmönster (digitalisering).	Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. Brinova för en proaktiv dialog med relevanta aktörer inom vård och omsorg för att se behov och eventuell omställning. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3–5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, d.v.s. helt eller delvis inflationsjusterade. Centrumhandeln är en liten del i Brinovas bestånd vilket innebär att den justering av hyror som detta leder till ger en liten effekt. Brinova arbetar med att hitta alternativa användningsområden för lokaler, t.ex. kommunal verksamhet eller konvertering till bostäder. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja attraktivitetsnivån. Ansvarig: Vd	Kontrakterad hyra, Mkr <table><tr><td>Hyresbostäder</td><td>64%</td></tr><tr><td>Samhällsfastigheter</td><td>20%</td></tr><tr><td>Kommersiella fastigheter</td><td>16%</td></tr><tr><td>Projektfastigheter/Mark</td><td>0%</td></tr></table>	Hyresbostäder	64%	Samhällsfastigheter	20%	Kommersiella fastigheter	16%	Projektfastigheter/Mark	0%	
Hyresbostäder	64%										
Samhällsfastigheter	20%										
Kommersiella fastigheter	16%										
Projektfastigheter/Mark	0%										



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde																						
Hyresintäkter bostäder – förhandlingsordning I de fastigheter där det inte finns en förhandlingsordning finns det risk att hyresnivån kan provas i hyresnämnden med ett utfall som kan innebära krav på sänkning av hyran vilket både får effekter på långsiktiga intäkter och värdering av fastigheten. I de fall att någon hyresgäst inte betalar den årliga höjningen kan detta endast krävas in via hyresnämnden.	Ett pågående arbete att införliva dessa fastigheter i förhandlingsordningen pågår. Brinova tillser att i nya bostadsprojekt hyressätta enligt bedömd marknadshyra så att egensatt hyra utan förhandlingsordning vid prövning hos hyresnämnden inte skapar ett negativt utfall. Ansvarig: Vd	Andelen bostadsfastigheter utan förhandlingsordning är 63 procent.																							
Hyresintäkter – vakanser Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändring i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning.	Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Brinovas kommersiella ytor är primärt belägna i anslutning till bolagets bostäder och samhällsfastigheter vilket gör dem attraktiva för olika servicefunktioner. Efterfrågan på bostäder är stor i de flesta kommuner Brinova verkar i, vilket gör det lätt att hyra ut bolagets lägenheter till nya hyresgäster i samband med avflyttning. Där efterfrågan är lägre bearbetas marknaden med ökade marknadsåtgärder och uthyrningsresurser. Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god och förväntas att förbli så även fortsättningsvis. Återstående löptid följs upp kontinuerligt. Ansvarig: Vd	Uthyrningsgrad <table><tr><th>År</th><th>Uthyrningsgrad (%)</th></tr><tr><td>-21</td><td>94</td></tr><tr><td>-22</td><td>94</td></tr><tr><td>-23</td><td>95</td></tr><tr><td>-24</td><td>95</td></tr><tr><td>-25</td><td>93</td></tr></table>	År	Uthyrningsgrad (%)	-21	94	-22	94	-23	95	-24	95	-25	93											
År	Uthyrningsgrad (%)																								
-21	94																								
-22	94																								
-23	95																								
-24	95																								
-25	93																								
Hyresintäkter – kundförluster Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.	Brinovas största hyresgäster utgörs av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som mycket god. Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster. För alla nya hyresgäster, såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning innan avtal tecknas. I vissa avtal garanteras hyresgästens förpliktelser av moderbolag, borgen eller genom bankgaranti. Ansvarig: Vd	Andel av kontraktsvärde – tio största hyresgästerna, Mkr <table><tr><td>Karlskrona kommun</td><td>25,2</td></tr><tr><td>Region Skåne</td><td>24,6</td></tr><tr><td>Sparbanken Skåne AB</td><td>22,5</td></tr><tr><td>Landskrona Stad</td><td>22,2</td></tr><tr><td>Malmö Stad</td><td>22,0</td></tr><tr><td>Eslövs kommun</td><td>16,8</td></tr><tr><td>Försäkringskassan</td><td>11,9</td></tr><tr><td>Attendo Sverige AB</td><td>10,1</td></tr><tr><td>Bromölla kommun</td><td>9,0</td></tr><tr><td>Forenade Care</td><td>8,7</td></tr><tr><td></td><td>173,0</td></tr></table>	Karlskrona kommun	25,2	Region Skåne	24,6	Sparbanken Skåne AB	22,5	Landskrona Stad	22,2	Malmö Stad	22,0	Eslövs kommun	16,8	Försäkringskassan	11,9	Attendo Sverige AB	10,1	Bromölla kommun	9,0	Forenade Care	8,7		173,0	
Karlskrona kommun	25,2																								
Region Skåne	24,6																								
Sparbanken Skåne AB	22,5																								
Landskrona Stad	22,2																								
Malmö Stad	22,0																								
Eslövs kommun	16,8																								
Försäkringskassan	11,9																								
Attendo Sverige AB	10,1																								
Bromölla kommun	9,0																								
Forenade Care	8,7																								
	173,0																								
Fastighetskostnader – drift och underhåll Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.	Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova genomför kontinuerligt avtals- och villkorsöversyn för att ha kontroll på driftskostnaderna. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal. Brinova har som mål att minst 50 procent av bedömd elvolym ska prissäkras. Brinova har inventerat sitt bestånd och lagt upp treårsplaner för fastighetsunderhåll. Därför utgörs oförutsedda kostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar. Med en kraftig kostnadsinflation med kostnadsökningar främst inom energi ökar behovet av kostnadskontroll, nya lösningar och energieffektiviseringar. Ansvarig: Vd	Överskottsgrad <table><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th></tr><tr><td>-21</td><td>62</td></tr><tr><td>-22</td><td>61</td></tr><tr><td>-23</td><td>65</td></tr><tr><td>-24</td><td>64</td></tr><tr><td>-25</td><td>66</td></tr></table>	År	Överskottsgrad (%)	-21	62	-22	61	-23	65	-24	64	-25	66											
År	Överskottsgrad (%)																								
-21	62																								
-22	61																								
-23	65																								
-24	64																								
-25	66																								



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde												
Värdeförändringar fastigheter Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, vakansgrader, kontraktslängd och driftskostnader dels marknadsspecifika faktorer såsom ändrade krav på direktavkastning, detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering med mera kan komma att påverka Brinovas verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. Förändringar inom det kommersiella beståndet påverkar marginellt då andelen är liten. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova värderar varje kvartal sina fastigheter externt av ett auktoriserat (Rics eller Samhällsbyggarna) värderingsinstitut. I takt med förändrade marknadsräntor påverkas fastighetsvärdena vilket delvis justeras med hyror. Ansvarig: Vd	Orealiserade värdeförändringar <table><tr><th>År</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>Mkr</td><td>250</td><td>-50</td><td>-350</td><td>-100</td><td>-50</td></tr></table>	År	2021	2022	2023	2024	2025	Mkr	250	-50	-350	-100	-50	
År	2021	2022	2023	2024	2025										
Mkr	250	-50	-350	-100	-50										
Projekt Vid genomförande av nybyggnation eller anpassningar av det befintliga fastighetsbeståndet är riskerna främst relaterade till tidplan, kostnadsnivå, och leverans av material. Men även att marknadens behov förändras innan projekten är klara att tas i bruk.	Brinova har en god kompetens och lång erfarenhet av att kunna göra en korrekt bedömning av projektens framtida potential som också genomförs under strikt kontroll. Inför varje projekt gör Brinova en omfattande bedömning av projektets ekonomiska förutsättningar, och vid nybyggnation görs marknadsbedömningar av efterfrågan och betalningsviljan på orten. De flesta projekt görs med totalentreprenad som minskar risken för kostnadsökningar. I många fall kompenseras Brinova av eventuella kostnadsökningar av investeringstillägg i hyresavtal. Projektstart villkoras för alla projekt utom bostadsprojekt av att hyreskontrakt påtecknats. En noggrann uppföljning görs vid projektets avslutande. Ansvarig: Vd	Projektutveckling <table><tr><th>År</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>Mkr</td><td>450</td><td>350</td><td>250</td><td>180</td><td>350</td></tr></table>	År	2021	2022	2023	2024	2025	Mkr	450	350	250	180	350	
År	2021	2022	2023	2024	2025										
Mkr	450	350	250	180	350										
Tekniska problem Risikförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.	Vid varje förvärv genomförs en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera de risker som är förknippade med investeringen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Bolaget har väl utarbetade rutiner för fastställande av periodiskt underhåll och rondering av fastigheternas tekniska system. Ansvarig: Vd														
Personberoende Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.	Brinova har en företags- och koncernledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi. I och med Brinovas tillväxt så utökas kompetensbasen och minskar konsekvenserna vid personalförändringar av nyckelpersoner. För att motivera och behålla medarbetare, samt attrahera och rekrytera kvalificerad personal arbetar Brinova fortlöpande med rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, utbildningar, lön och annan ersättning, förmåner och arbetsplatsen. Årliga personalundersökningar genomförs för att tidigt fånga upp signaler som kräver åtgärder. Ansvarig: Vd	Avgående Vd Per Johansson Vd sedan 2016. Han har över 30 års erfarenhet av fastigheter. Han har varit regionchef för Klövern AB och vd på Dagon AB samt Tribona AB. Tillträdande Vd Peter Ullmark Han har mångårig erfarenhet från ledande befattningar i fastighetsbranschen. Han är för närvarande COO på Victoriahem AB sedan 2020. Malin Rosén Vice vd sedan 2018 och CFO sedan 2015. Hon har 30 års erfarenhet av fastigheter. Hon har varit redovisningschef på tidigare Brinova AB och Catena AB.													
Intressekonflikter Det kan finnas potentiella intressekonflikter mellan huvudaktieägare, styrelsemedlemmar eller ledning i koncernen. Några styrelsemedlemmar och medlemmar av ledningen äger direkt eller indirekt aktier i bolaget och har möjlighet att påverka besluten i koncernen. Det skall i möjligaste mån undvikas att dessa medlemmars intresse skiljer sig från övriga aktieägares intressen.	Regler för närståendetransaktioner finns beskrivna i inköspolicyn och innebär att sådana transaktioner kräver styrelsens godkännande. Regler finns även angivna i koden för svensk bolagsstyrning som bolaget följer. Ansvarig: Vd	Antalet styrelseledamöter som är oberoende av bolagets närstående uppgick till sex av sju stycken. Antalet styrelseledamöter som är oberoende av bolagets större ägare uppgick till fyra av sju stycken.													



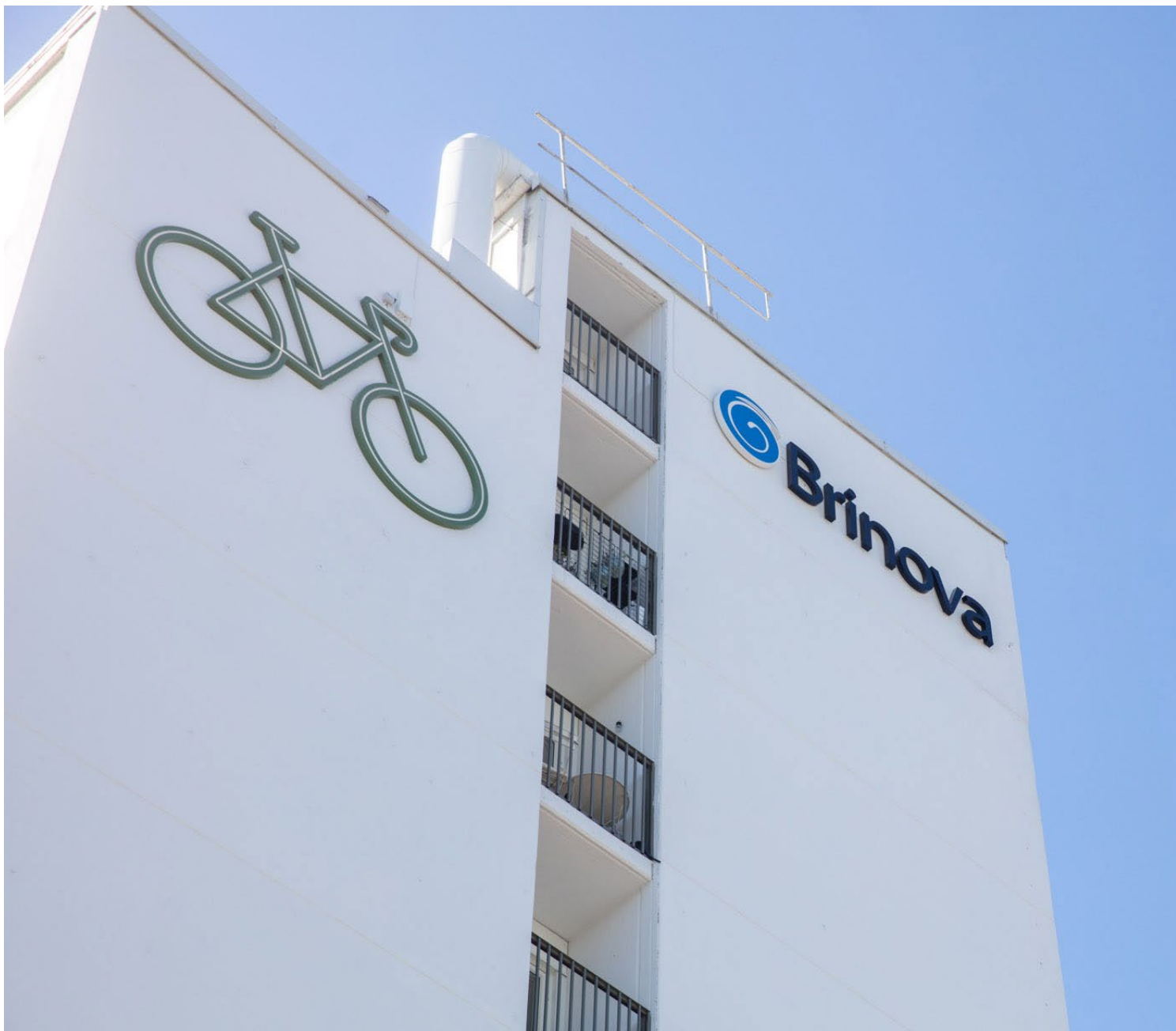
Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde																																								
Bristfälliga rutiner och kontroll Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare såsom underleverantörer. Risken finns att de inte uppfyller våra krav när det gäller arbetsrätt och mänskliga rättigheter. Oegentligheter kan skada vårt varumärke och bolag.	Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. Uppförandekoden är implementerad såväl internt som hos våra leverantörer. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken för skada. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat. Ansvarig: Vd	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2025, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.																																									
Öförtusda händelser Öförtusda händelser kan vara händelser såsom brand eller olyckor i fastigheterna eller på arbetsplatserna. Det kan också vara faktorer som påverkar hela samhället, till exempel en pandemi.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. En krisplan finns för att hantera olika scenario som kan inträffa, och hur dessa i så fall ska hanteras, både i det akuta och det uppföljande läget. Utbildning har genomförts med samtlig personal. Brinova gör noggranna analyser utifrån olika riskscenarion och hur påverkan blir för bolaget. Vid behov går företaget in i stabsläge och alla chefer blir en del av en krisgrupp som arbetar utifrån bolagets krisplan. Ansvarig: Vd																																										
Finansiella risker																																											
Finansiella instrument För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.	Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är under- eller övervärdet alltid noll. Bolaget agerar enligt mandat i finanspolicyn. Ansvarig: CFO	Värdeförändringar derivat <table><tr><th>År</th><th>Belopp, Mkr</th></tr><tr><td>21</td><td>50</td></tr><tr><td>22</td><td>200</td></tr><tr><td>23</td><td>-100</td></tr><tr><td>24</td><td>-20</td></tr><tr><td>25</td><td>-10</td></tr></table>	År	Belopp, Mkr	21	50	22	200	23	-100	24	-20	25	-10																													
År	Belopp, Mkr																																										
21	50																																										
22	200																																										
23	-100																																										
24	-20																																										
25	-10																																										
Ränterisk Räntekostnaden utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat, både direkt via räntekostnad och indirekt via värdet på fastigheterna.	Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt strategi för räntebindning. Brinova har en god dialog med samarbetsbankerna för att säkra marknadsmässiga lånevillkor. Brinova arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid. Ansvarig: CFO	Ränteförfall <table><tr><th>År</th><th>Belopp, Mkr</th><th>Ränta, %¹⁾</th><th>Andel, %</th></tr><tr><td>< 1</td><td>6 873</td><td>4,1</td><td>60</td></tr><tr><td>1–2</td><td>300</td><td>0,9</td><td>3</td></tr><tr><td>2–3</td><td>892</td><td>2,3</td><td>8</td></tr><tr><td>3–4</td><td>300</td><td>1,7</td><td>3</td></tr><tr><td>4–5</td><td>600</td><td>2,3</td><td>5</td></tr><tr><td>5–6</td><td>700</td><td>1,4</td><td>6</td></tr><tr><td>6–7</td><td>1 100</td><td>2,0</td><td>10</td></tr><tr><td>7–8</td><td>607</td><td>3,1</td><td>5</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>11 372</td><td>3,3</td><td>100</td></tr></table>	År	Belopp, 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	
År	Belopp, 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 snitträntan <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 3,2%. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för utnyttjade lånelöften.																																											



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde																																
Finansiering och refinansieringsrisk Brinovas finansiering består av traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas. I vissa låneavtal finns särskilda åtaganden som Brinova måste uppfylla, till exempel räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om Brinova skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långvivaren en rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk.	Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långvivare för att minska risken för brist på kapital. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar som förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor. En noggrann prognostisering görs av de finansiella åtagandena för att i god tid identifiera risken för att särskilda åtaganden bryts. Ansvarig: CFO	<table><tr><th colspan="4">Kapitalbindning</th></tr><tr><th>Period (år)</th><th>Avtalsvolym, Mkr</th><th>Utnyttjat, Mkr</th><th>Ej utnyttjat, Mkr</th></tr><tr><td>< 1</td><td>1 515</td><td>1 387</td><td>128</td></tr><tr><td>1–2</td><td>3 284</td><td>3 149</td><td>135</td></tr><tr><td>2–3</td><td>5 401</td><td>5 401</td><td>0</td></tr><tr><td>3–4</td><td>1 152</td><td>1 152</td><td>0</td></tr><tr><td>4–5</td><td>283</td><td>283</td><td>0</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>11 635</td><td>11 372</td><td>263</td></tr></table>	Kapitalbindning				Period (år)	Avtalsvolym, 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	
Kapitalbindning																																			
Period (år)	Avtalsvolym, 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																																
Likviditetsrisk Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.	Brinova hanterar likviditetsrisken med outnyttjade lånelöften, checkräkningskredit samt likvida medel. Långsiktiga likviditetsprognoser upprättas kvartalsvis. Bolaget har löpande kontakter med finansieringsinstitut för att säkerställa tillgången till likvida medel. Ansvarig: CFO	<table><tr><th colspan="2">Likvida medel vid periodens slut</th></tr><tr><th>Period</th><th>Mkr</th></tr><tr><td>-21</td><td>75</td></tr><tr><td>-22</td><td>175</td></tr><tr><td>-23</td><td>130</td></tr><tr><td>-24</td><td>30</td></tr><tr><td>-25</td><td>110</td></tr></table>	Likvida medel vid periodens slut		Period	Mkr	-21	75	-22	175	-23	130	-24	30	-25	110																			
Likvida medel vid periodens slut																																			
Period	Mkr																																		
-21	75																																		
-22	175																																		
-23	130																																		
-24	30																																		
-25	110																																		
Legala risker																																			
Miljöförhållanden Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheter påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som t.ex. översvämningar kan drabba fastigheterna.	Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker via tekniska besiktningar. Även befintliga fastigheter analyseras, och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade intervall. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att behöva täcka eventuella skador vid till exempel extremväder. Ansvarig: Vd	Under de år Brinova verkat som fastighetsbolag, 2015–2025, har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.																																	
Twister Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade. Vid tveksamheter konsulteras externa specialister för att säkerställa status. Ansvarig: Vd	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2025, har bolaget inte lidit skada av några betydande twister.																																	
Skada på person och egendom Brinovas tillgångar kan förstöras av brand, stöld eller annan påverkan. Likaså kan Brinova genom till exempel oaktasamhet orsaka skada på person eller annans egendom.	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Ronderingar av fastigheterna enligt fast schema genomförs för att upptäcka och åtgärda eventuella brister som kan skapa skada. Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljöfrågor enligt framtagna checklistor. Ansvarig: Vd	Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015–2025, har bolaget vid tre tillfällen haft skada på fastigheter i form av brand. Den ekonomiska skadan täcktes fullt ut av Brinovas försäkringslösning.																																	



Risk	Hantering	Exponering	Riskvärde												
Lagar och tillstånd Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, subventioner, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka koncernens dagliga verksamhet i olika avseenden. Förändringar i subventioner såsom investeringsstöd, skattelagstiftning och förordningar kan i betydande utsträckning påverka förutsättningarna för verksamheten. Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Vidare består en del av verksamheten av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, t.ex. bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar.	Det politiska landskapet behöver följas löpande och utvärderas för att proaktivt förstå hur verksamheten behöver anpassas. Specialister och rådgivare, såsom extern skatteexpertis, anlitas för att hantera effekten av förändrade lagar och regleringar och Brinova följer noggrant och agerar öppet och transparent gentemot myndigheter. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering ska inte genomföras. Vidare, som medlem i Fastighetsägarna, har koncernen möjlighet att ständigt vara informerade och uppdaterade om frågor som påverkar dess vardag. Genom att på olika sätt vara aktiva i branschorganisationen kan koncernen också påverka frågor som rör fastighetsmarknaden i form av bostadspolitik, stadsutveckling, digitalisering och hållbarhet. Ansvarig: Vd	Brinova följer noga utvecklingen på detta område.													
LOU I det fall en motpart i form av kommun, landsting eller statlig myndighet ej följer LOU, kan detta leda till att bolaget lider väsentlig skada i form av ogiltiga hyresavtal.	Brinova har en väl utarbetad policy och handlingsplan för att säkerställa att LOU efterföljs i alla delar. Ansvarig: Vd														
GDPR Om bolaget bryter mot regelverket kan det medföra väsentliga böter.	Tydliga policys finns framtagna, samtlig personal är utbildad i frågan och rutiner finns för att säkerställa det löpande arbetet. Årlig digital utbildning med samtlig personal sker. Ansvarig: CFO	Under de år Brinova har varit verksamt, 2015–2025, har ingen GDPR-incident uppstått.													
Varumärkesrisk Det är viktigt att vi kan identifiera och hantera känsliga frågor. Om de inte behandlas på ett korrekt sätt riskerar vi att påverka förtroendet från våra intressenter och skada vårt anseende.	Regelbundna analyser görs för att identifiera känsliga frågor och riskerna förknippade med dessa. Ständig omvärldsbevakning, exempelvis av flödet i sociala medier ger oss möjlighet att följa aktuella frågor. Vår uppförandekod samt interna riktlinjer såsom policy för sociala medier skapar en tydlighet kring medarbetarnas förhållningssätt avseende varumärket. Ansvarig: CFO														
Känslighetsanalys I tabellen 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.	<table><tr><th>Faktor</th><th>Förändring, %</th><th>Värdepåverkan, Mkr</th></tr><tr><td>Hyresintäkter</td><td>+/-5%</td><td>1 143,6/-1 143,6</td></tr><tr><td>Driftskostnader</td><td>+/-5%</td><td>-285,3/285,3</td></tr><tr><td>Direktavkastningskrav</td><td>+/-0,25%-enheter</td><td>-913,4/985,1</td></tr></table>	Faktor	Förändring, %	Värdepåverkan, Mkr	Hyresintäkter	+/-5%	1 143,6/-1 143,6	Driftskostnader	+/-5%	-285,3/285,3	Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-913,4/985,1		
Faktor	Förändring, %	Värdepåverkan, Mkr													
Hyresintäkter	+/-5%	1 143,6/-1 143,6													
Driftskostnader	+/-5%	-285,3/285,3													
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-913,4/985,1													



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2025. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	5 065 353 908
Balanserat fritt eget kapital	388 238 472
Årets resultat	41 728 830
	5 495 321 210
disponeras så att	
i ny räkning överförs	5 495 321 210
	5 495 321 210



Hållbarhetsrapport

Inledning – Hållbarhet som en del av Brinovas affär och förvaltning

För oss handlar hållbarhet om sådant som märks i vardagen – hur våra fastigheter fungerar, hur de upplevs av hyresgäster och boende, hur vi tar hand om dem över tid och hur vi fattar beslut som påverkar både människor och klimat i många år framåt.

I vår fastighetsverksamhet är miljömässiga, sociala och affärsmässiga frågor tätt sammanlänkade. Vår påverkan uppstår framför allt genom energianvändning, materialval och byggprocesser. Därför arbetar vi aktivt med att minska utsläpp och resursanvändning – både i den löpande driften och genom hela fastigheternas livscykel. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av vår verksamhet och vägleder oss i planering, upphandling, projektgenomförande samt i dialogen med hyresgäster och samarbetspartners.

Vi tar ansvar för att driva och utveckla våra fastigheter på ett resurseffektivt sätt med minskad klimatpåverkan, samtidigt som vi skapar trygga, funktionella och långsiktigt hållbara miljöer. I detta ingår att säkerställa en god arbetsmiljö, främja kompetensutveckling och stärka medarbetares engagemang. Vi ställer också tydliga krav på

affärsetik, socialt ansvar och regelefterlevnad i vår leverantörs- och entreprenörskedja.

En betydande del av vår påverkan sker indirekt genom värdekedjan, exempelvis genom byggmaterial, entreprenader och upphandlade tjänster. Samtidigt har vi goda möjligheter att påverka genom vår roll som beställare, där val av material, tekniska lösningar och krav i upphandling kan bidra till energieffektiva, robusta och mer cirkulära fastigheter.

Vi verkar i en omvärld i förändring, där klimatförändringar, ökade krav på energieffektivitet, nya regelverk och förändrade behov hos hyresgäster och samhälle påverkar våra förutsättningar. För oss innebär hållbarhet därför både att minska vår negativa påverkan och att stärka bolagets långsiktiga motståndskraft, konkurrenskraft och förmåga att möta framtida krav och möjligheter.

Tabellen till höger sammanfattar hur Brinovas hållbarhetsarbete styrs genom policies, ansvar och uppföljning. Vi har ett antal styrande policydokument som vägleder vår verksamhet. Vår uppförandekod är offentligt tillgänglig via vår webbplats. Övriga policies och styrdokument är interna och används som stöd i det löpande arbetet. Policyramverket omfattar både miljö, sociala frågor och styrning, inklusive miljö- och hållbarhetspolicy, energiklassning och energiledningssystem, uppförandekod, arbetsmiljöpolicy, likabehandlings- och mångfaldspolicy samt riktlinjer för offentlig affär, informationssäkerhet och personuppgifter. Arbetet kopplas till ordinarie verksamhetsstyrning genom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och interna styrdokument som finanspolicy, budget, ekonomihandbok och förvaltningspolicy. Högsta ansvar för genomförandet ligger hos bolagets ledning, med stöd av relevanta funktioner i organisationen och vid behov extern kompetens. Policies och arbetssätt följs upp löpande och utvecklas över tid genom mål, nyckeltal och planerade initiativ.

BRINOVAS VIKTIGASTE POLICYER OCH STYRDOKUMENT		
Policyer och styrdokument	Delegerat Brinova	Beslut kring policy
Den framtida miljön		
- Hållbarhetspolicy - Energiklassningar av byggnader - Bilpolicy	- Teknisk chef - Projektschef	Koncernledning
Lönsam och ansvarsfull verksamhet		
- Brinovas uppförandekod - Brinovas kommunikations- och insiderpolicy - Brinovas policy för offentliga affärer - Brinovas policy för behandling av personuppgifter - Styrelsens arbetsordning, vd-instruktion - Finanspolicy, Ekonomihandbok, Budget - Brinovas IT-policy	- Företagsledningen - Koncernledningen	- Styrelse - Bolagsstämma
Engagerade medarbetare		
- Medarbetarsamtal, utvecklingsplan, uppföljning - Utbildningskartläggning med plan - Policy mot kränkande särbehandling - Policy mot trakasserier - Arbetsmiljöpolicy - Policy för mångfald, jämställdhet och likabehandling	Koncernledningen	Koncernledning
Det trygga samhället		
- Förvaltningspolicy - Brinova-standard vid nyproduktion - Affärsplan	- Företagsledningen - Koncernledningen	- Koncernledning - Styrelse

Kort om oss ur ett hållbarhetsperspektiv

- Vi är ett publikt aktiebolag med huvudsaklig verksamhet och merparten av våra tillgångar i Sverige. Som aktör inom fastighetsförmedling och fastighetsförvaltning enligt Svenskt Näringsgrensindex har vi ett långsiktigt ansvar för vår påverkan på klimat, människor och samhälle. Våra fastigheter är tillgångar med lång livslängd, vilket gör att många av de beslut vi fattar idag får konsekvenser under lång tid framåt – både för miljö och för människor som bor, arbetar och vistas i våra byggnader.
- Fastighetsbeståndet är geografiskt koncentrerat till södra Sverige, med fastigheter i ett antal kommuner där vi verkar långsiktigt i nära samspel med lokalsamhällen. Den lokala närvaron är en viktig del av hur vi tar ansvar i praktiken. Det är genom den lokala närvaron vi fångar upp behov, skapar dialog och kan arbeta långsiktigt med trygghet, förvaltning och utveckling av våra områden. Genom ett fastighetsbestånd som omfattar bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler möter vi olika typer av hyresgäster, vilket medför varierande behov och hållbarhetsutmaningar i förvaltningen.
- Balansomslutning och omsättning speglar verksamhetens ekonomiska omfattning och vår långsiktiga förmåga att förvalta tillgångar och investera hållbart. En stabil finansiell grund är viktig för att kunna arbeta långsiktigt med underhåll, energieffektivisering och utveckling

av fastigheter och boendemiljöer. Den ger oss också möjlighet att planera investeringar över tid och att hantera förändringar i omvärlden, till exempel ökade energipriser, nya krav eller behov av klimatanpassning. Läs mer i våra Finansiella rapporter med början på sidan 60.

- Brinovas påverkan uppstår både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Det gäller såväl entreprenörer och leverantörer i uppströmsledet som hur fastigheterna används av hyresgäster och påverkar samhället i nedströmsledet. Hållbarhetsarbetet fokuserar därför på de delar där Brinova har rådighet och möjlighet att påverka, särskilt genom inköp, upphandling, projektledning och löpande förvaltning. Uppgifter om den egna organisationen, inklusive antal anställda, redovisas i avsnittet om sociala nyckeltal på sidan 53.
- Vi har i dagsläget inga hållbarhetsrelaterade certifieringar eller märkningar. Tidigare har vi certifierat utvalda fastigheter enligt Green Building. När det certifieringssystemet utvecklades valde vi att i stället prioritera utvecklingen av våra interna arbetssätt och processer inom hållbarhetsområdet.
Vi följer dock utvecklingen av relevanta certifieringssystem och marknadens förväntningar, och är beredda att omvärdera vårt ställningstagande och återuppta certifiering om vi bedömer att det är affärsmässigt och strategiskt motiverat.



Hur vi rapporterar och vad rapporteringen omfattar

Vi hållbarhetsrapporterar som en del av vårt ansvarstagande och vår långsiktiga styrning. Rapporteringen synliggör hur vi påverkar miljö, människor och samhälle och hur vi systematiskt utvecklar vårt arbete över tid. För oss är den både en redovisning av genomförda insatser och ett verktyg för att stärka struktur, uppföljning och prioriteringar i verksamheten.

Rapporten är också en viktig del av vår löpande dialog med omvärlden. Vi möter ökade förväntningar på tydlighet kring klimatpåverkan, resurseffektivitet, trygghet, arbetsmiljö och affärsetik. Genom vår rapportering visar vi hur dessa frågor integreras i vår verksamhet och hur vi arbetar långsiktigt för att skapa hållbara värden.

Rapportstandard – VSME

Brinovas hållbarhetsrapport utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagens (ÅRL) äldre lydelse som gällde före den 1 juli 2024. Rapporten är upprättad i enlighet med EU:s frivilliga standard för hållbarhetsrapportering, VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs). Vi tillämpar både Basmodulen (B) och den Utökade modulen (C). Detta ger oss en tydlig struktur och ett gemensamt språk för att beskriva vårt hållbarhetsarbete på ett jämförbart och systematiskt sätt, samtidigt som rapporteringen kan utvecklas stegvis över tid. VSME är uppbyggd i linje med bredare europeiska principer för hållbarhetsrapportering, vilket innebär att vår rapportering kan vidareutvecklas och anpassas i takt med förändrade krav och ökade förväntningar från omvärlden.

Det här kan du läsa om i vår rapport

- Rapporten omfattar samma delar av verksamheten som den finansiella redovisningen och är upprättad som en individuell rapport. Den utgår från vår egen verksamhet och vårt fastighetsbestånd, och beskriver hur påverkan, risker och möjligheter uppstår både i den egna verksamheten och i värdekedjan.

Den framtida miljön omfattar vårt arbete med att minska klimatpåverkan och använda resurser mer effektivt. Det handlar bland annat om energieffektivisering i fastighetsbeståndet, minskade utsläpp över fastigheternas livscykel samt ett ansvarsfullt förhållningssätt till material, vatten och andra naturresurser.

➤ Läs mer på sidan 46.

Det trygga samhället samlar frågor som rör säkra och väl fungerande fastigheter, trygga boendemiljöer och vår roll i de lokalsamhällen där vi verkar. Arbetet omfattar bland annat trygghetsskapande åtgärder, samverkan med lokala aktörer och ett långsiktigt ansvar för hur våra fastigheter bidrar till social hållbarhet.

➤ Läs mer på sidan 49.

- Vi redovisar såväl övergripande inriktning som mer fördjupad information om vårt arbetssätt, våra prioriteringar, mål och uppföljning. Där det är relevant presenterar vi även nyckeltal och resultat som visar utvecklingen över tid.
- Fastighetsverksamhet präglas av långa tidsplaner, där betydande effekter uppstår över fastigheternas livslängd. Rapporten speglar därför både genomförda åtgärder och hur vi

planerar att stärka hållbarhetsarbetet framåt, exempelvis genom investeringar och vidareutveckling av arbetssätt.

Vi har strukturerat hållbarhetsarbetet och rapporteringen i fyra fokusområden. Dessa speglar de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna i vår verksamhet och utgör grunden för våra prioriteringar och vår uppföljning över tid. Fokusområdena ramar in

Brinovas fokusområden



Engagerade medarbetare tar sin utgångspunkt i att en hållbar verksamhet bygger på kompetenta och engagerade medarbetare. Det omfattar arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, kompetensutveckling samt förutsättningar för långsiktigt engagemang och ansvarstagande i organisationen.

➤ Läs mer på sidan 52.

Lönsam och ansvarsfull verksamhet handlar om hur vi driver verksamheten på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. Det omfattar bolagsstyrning, regelefterlevnad, affärsetik och riskhantering, med målet att skapa stabilitet, förtroende och handlingsutrymme över tid.

➤ Läs mer på sidan 55.

hur vi hanterar påverkan, risker och möjligheter – både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Varje fokusområde innehåller en beskrivning av vårt arbetssätt samt en sammanställning av status och relevanta nyckeltal. Genom denna struktur samlar vi inriktning, genomförda insatser och uppföljning inom respektive område, och visar hur hållbarhetsarbetet utvecklas över tid.

Hur vi arbetar

Arbetet inom våra fyra fokusområden utgår från de krav och förväntningar som präglar fastighetsbranschen och de sammanhang där vi verkar. Vi omsätter våra ambitioner i det dagliga arbetet genom tydlig prioritering, ansvarsfördelning och systematisk uppföljning. Hållbarhetsarbetet är integrerat i styrning och beslutsprocesser, från inriktning till genomförande och uppföljning.

Vår hållbarhetspåverkan formas i stor utsträckning av operativa beslut och praktiska vägval. Planering av underhåll, uppföljning av energisystem, samordning av entreprenörer, projektutformning samt kravställning vid inköp och upphandling är exempel på områden där vi aktivt styr mot minskad påverkan och långsiktigt värdeskapande. Hållbarhetsfrågor är därmed en naturlig del av förvaltning, projektverksamhet och bolagsstyrning.

Krav och förväntningar

Vår verksamhet inom fastighetsförvaltning, drift samt ny- och ombyggnation innebär att vi verkar i en miljö med höga och föränderliga krav. Hyresgäster, lokalsamhällen, myndigheter, finansärer och affärspartners påverkar våra prioriteringar genom förväntningar på energieffektivitet, ansvarsfull resursanvändning, trygga miljöer, god arbetsmiljö och socialt ansvar. Dessa krav är integrerade i hur vi planerar, genomför och utvecklar verksamheten över tid.

Kravbilden präglar även våra affärsrelationer i hela värdekedjan. I uppströmsledet ställer vi krav på entreprenörer, tekniska leverantörer och konsulter avseende materialval, produktionsmetoder, arbetsmiljö, säkerhet och affärsetik. Genom våra val av material, tekniska lösningar och entreprenadformer påverkar vi inte bara kostnad och kvalitet, utan även resursanvändning, klimatpåverkan och förutsättningarna för långsiktigt hållbara fastigheter.

I nyttjandeledet samverkar vi med hyresgäster och lokalsamhällen för att utveckla trygga, tillgängliga och väl fungerande miljöer. Energieffektiva lokaler och fastigheter som bidrar positivt till sin omgivning är en del av vårt långsiktiga ansvar.

Sammantaget innebär detta att vi hanterar kravbilden genom ett helhetsperspektiv på fastigheternas utveckling och förvaltning över tid.

Arbetsätt

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i den dagliga verksamheten och utgår från konkreta och uppföljningsbara arbetsätt. Genom energieffektiv drift, minskad resursanvändning och åtgärder för lägre klimatpåverkan utvecklar vi fastighetsbeståndet i en mer hållbar riktning. Systematisk uppföljning av energianvändning och löpande analys ger underlag för prioritering av åtgärder på både kort och lång sikt.

I förvaltningen arbetar vi strukturerat med säkerhet, service och tillgänglighet för att stärka trygga och väl fungerande boende- och verksamhetsmiljöer. Det kundnära arbetet är en central del av hur vi påverkar trivsel, stabilitet och hur fastigheterna upplevs över tid.

Som beställare i värdekedjan påverkar vi genom upphandling, kravställning och samverkan med entreprenörer och leverantörer. Våra processer omfattar miljömässiga och sociala aspekter i projekt, underhåll och drift. Arbetsätten utvecklas successivt med fokus på ansvar i leverantörsledet, arbetsmiljö, säkerhet samt tydlig roll- och ansvarsfördelning vid genomförande.

Kompetensutveckling, arbetsmiljö och lika-behandling är integrerade delar av styrningen. Medarbetare ges förutsättningar att ta ansvar genom tydliga arbetsätt, klara mandat och relevant kompetens.

Styrning

Hållbarhetsarbetet är integrerat i bolagets övergripande styrning och regleras genom policys som omfattar miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor. Policyramverket fastställer inriktning, ansvarsfördelning och förväntningar, och är en del av den ordinarie verksamhetsstyrningen. En samlad översikt av gällande policys redovisas på sidan 40.



Styrningen omfattar även beslutade och pågående initiativ för att successivt stärka hållbarhetsarbetet. Det inkluderar investeringar i energieffektivisering, utvecklade principer för materialval samt en förstärkt uppföljning av hållbarhetsrelaterade mål och nyckeltal.

Ambitioner och ansvar

Fastställda mål och indikatorer ligger till grund för uppföljning av hållbarhetsarbetets genomförande och verksamhetens utveckling. Uppföljningen integreras i den ordinarie styrningen och rapporteringen och utgör underlag för prioriteringar, förbättringsät-

gärder och planering av kommande insatser. Arbetet bedrivs med inriktning på att minska negativ påverkan och samtidigt stärka verksamhetens positiva bidrag till människor, miljö och samhälle över tid.

De arbetsätt, policys och initiativ som redovisas i detta avsnitt kompletteras med fördjupade upplysningar där så är relevant. Det övergripande ansvaret för genomförandet ligger hos bolagets högsta ledning, som säkerställer integration av hållbarhetsfrågor i strategiska beslut, uppföljning och prioriteringar. Arbetet stöds av relevant kompetens inom organisationen samt, vid behov, extern sakkunskap.

Viktiga milstolpar – kartläggning av värdekedja

Under 2025 genomförde vi en kartläggning av hela värdekedjan. Arbetet identifierade var påverkan, risker och möjligheter uppstår – från leverantörsledet till hur fastigheterna används. Parallellt genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys som fastställde vilka hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla, både ur ett omvärldsperspektiv och för bolagets långsiktiga utveckling.

Tillsammans utgör dessa analyser ett fördjupat underlag för styrning, prioritering och uppföljning samt tydliggör kopplingen mellan operativa åtgärder och långsiktiga effekter över fastigheternas livscykel.

Kartläggning av värdekedjan

Under 2025 genomfördes en kartläggning av värdekedjan för att identifiera var hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter uppstår. Som fastighetsägare och förvaltare påverkar vi miljö och samhälle både direkt och indirekt, särskilt genom materialval, entreprenader, leverantörsled samt fastigheternas användning.

Kartläggningen identifierade:

- var de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna uppstår i värdekedjan
- var bolaget har direkt rådgivning respektive påverkar genom kravställning och samverkan
- hur risker och möjligheter är kopplade till affärsmodell, investeringar och långsiktig förvaltning

Analysen omfattade:

- uppströmsledet (leverantörer, entreprenörer, byggmaterial och tjänster)
- den egna verksamheten (förvaltning, drift, underhåll och projekt)
- nedströmsledet (hyresgästers användning och påverkan på lokalsamhällen)

Arbetet inkluderade centrala aktiviteter, väsentliga råvaror och insatsfaktorer, beroenden av naturresurser såsom energi, vatten och material samt sociala resurser i form av arbetskraft och kompetens. Etablerade databaser och sektorsgenomsnitt användes för att identifiera typisk påverkan, risker och beroenden inom fastighetsbranschen.

Tydligare bild av var påverkan uppstår

Kartläggningen identifierar uppströmsledet som en central källa till betydande hållbarhetspåverkan, särskilt kopplat till materialval, energianvändning och entreprenadarbeten. En stor del av miljöpåverkan uppstår genom byggmaterialens klimatavtryck och resursanvändning samt genom planering och genomförande av projekt.

Den egna verksamheten är avgörande för fastigheternas långsiktiga funktion och prestanda. Drift, underhåll och strategisk planering påverkar energianvändning, resurseffektivitet, inomhusmiljö samt trygghet och funktion i det dagliga brukandet.

I nedströmsledet finns möjligheter till positiv påverkan genom energieffektiva och långsiktigt hållbara fastigheter samt genom sociala värden kopplade till trygga boendemiljöer och bidrag till lokalsamhällen.

Analysen visar även att hållbarhetspåverkan i fastighetsverksamhet i stor utsträckning är tidsberoende. Effekter byggs in genom beslut i projekt, renoveringar och investeringar och realiseras över fastigheternas livslängd.



Viktiga milstolpar – dubbel väsentlighetsanalys

Med värdekedjekartläggningen som grund genomfördes under 2025 en dubbel väsentlighetsanalys. Hållbarhetsfrågorna bedömdes utifrån både faktisk och potentiell påverkan på omvärlden samt deras betydelse för bolagets långsiktiga affär. Analysen baserades på identifierade aktiviteter, beroenden och påverkan i hela värdekedjan och resulterade i en strukturerad prioritering av väsentliga hållbarhetsfrågor.

Analysen etablerar en gemensam grund för styrning och prioritering. Med hänsyn till fastighetsverksamhetens långa tidshorisonter – där effekter uppstår i drift, underhåll samt vid ny- och ombyggnation – möjliggör den en samlad bedömning av vilka områden som är mest relevanta att hantera, följa upp och utveckla över tid.

Dubbel väsentlighetsanalys – metod och bedömningsgrunder

Bedömningen genomfördes enligt en strukturerad och systematisk metod för att identifiera, analysera och prioritera bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv.

Varje hållbarhetsfråga bedömdes utifrån två perspektiv:

- Konsekventiell väsentlighet avser faktisk och potentiell påverkan på människor och miljö, både positiv och negativ.
- Finansiell väsentlighet avser hur hållbarhetsfrågor kan påverka bolagets ekonomiska ställning och utveckling, exempelvis genom risker och möjligheter kopplade till fastighetsvärde, drift, investeringar och finansiering.

Bedömningen omfattade bland annat:

- allvarlighetsgrad och omfattning av påverkan
- sannolikhet för att påverkan uppstår
- tidshorisont (kort, medel och lång sikt)
- var i värdekedjan frågan uppstår samt bolagets rådighet och påverkansmöjlighet

	Klimatförändringar	Bidrar till klimatförändringar
	Biologisk mångfald	Påverkar ekosystemtjänster
	Cirkulär ekonomi	Använder naturresurser och genererar avfall
	Egen arbetskraft	Direkt ansvar för arbetsmiljö och villkor
	Arbetskraft i värdekedjan	Indirekt ansvar via leverantörer och entreprenörer
	Påverkade samhällen	Påverkar stadsutvecklingen
	Konsumenter och slutanvändare	Påverkar trygghet, säkerhet och inkludering i vardagsmiljöer
	Ansvarsfullt företagande	Påverkar transparens, etik och förtroende för branschen

Genomförande

En preliminär väsentlighetsbedömning togs fram av hållbarhetsteamet och validerades därefter i workshop med ledningsgruppen. Processen etablerade en gemensam prioritering av väsentliga hållbarhetsfrågor och förankrade bedömningen i bolagets långsiktiga inriktning, styrning och utveckling.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Den dubbla väsentlighetsanalysen resulterade i en prioritering av de hållbarhetsfrågor som bedöms vara mest betydande för bolaget, ur såväl omvärlds- som affärsperspektiv. Följande hållbarhetsfrågor bedömdes som väsentliga:

- Klimatförändringar (begränsning, anpassning och energi)
- Biologisk mångfald (påverkan på och beroenden av ekosystemtjänster)
- Cirkulär ekonomi (resursinflöden, resursutflöden och avfall)



	Klimatförändringar	Beroende av energi och klimatanpassade miljöer
	Biologisk mångfald	Beroende av ekosystemtjänster
	Cirkulär ekonomi	Möts av krav på återbruk och resurseffektivitet
	Egen arbetskraft	Ökade kompetens-, mångfalds- och arbetsmiljökrav
	Arbetskraft i värdekedjan	Indirekt exponerad för sociala risker i leverantörsled
	Påverkade samhällen	Lyder under kommunala krav och är beroende av social acceptans
	Konsumenter och slutanvändare	Lyder under förväntningar på trygghet och kvalitet
	Ansvarsfullt företagande	Styrs av lagkrav och rykte

- Egen arbetskraft (arbetsvillkor, likabehandling och lika möjligheter)
- Arbetskraft i värdekedjan (arbetsvillkor, likabehandling och andra arbetsrelaterade rättigheter)
- Påverkade samhällen (ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter)
- Konsumenter och slutanvändare (informationsrelaterade konsekvenser, personlig säkerhet och social inkludering)
- Ansvarsfullt företagande (företagskultur, leverantörsstyrning, korruption och mutor)

De väsentliga hållbarhetsfrågorna omfattar miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter och är integrerade i bolagets fyra fokusområden. Fokusområdena utgör därmed den strukturella ramen för hantering, uppföljning och vidareutveckling av de prioriterade frågorna över tid.

Användning av analysen

Den dubbla väsentlighetsanalysen utgör grund för den fortsatta utvecklingen av hållbarhetsarbetet. Den ligger till grund för prioritering av uppföljning och förbättringsåtgärder samt stärker kopplingen mellan hållbarhetsarbete, riskhantering och långsiktiga investeringar.

Analysen identifierar var i värdekedjan arbets sätt, kravställning och datainsamling behöver utvecklas för att hantera områden med störst påverkan och risk. Den bidrar även till en strukturerad och sammanhållen rapportering samt en tydlig intern organisering av arbetet.

En samlad redovisning av vår väsentliga påverkan återfinns på sidorna 46–56, där de fyra fokusområdena presenteras och fördjupas.

Fokusområde: Den framtida miljön

Fastighetssektorn påverkas av skärpta energikrav, förändrade kostnadsstrukturer kopplade till el- och fjärrvärmepreiser samt ökade förväntningar från hyresgäster och finansiärer på energieffektiv drift och minskad klimatpåverkan. Samtidigt medför klimatförändringar ökade fysiska risker, såsom extremväder, med påverkan på drift, underhåll och investeringsbehov. Inom detta fokusområde prioriterar vi minskade utsläpp och effektiv resursanvändning samt åtgärder som stärker fastigheternas motståndskraft mot ett förändrat klimat över tid.

Miljöpåverkan uppstår över fastigheternas hela livscykel, i såväl löpande drift som vid ny- och ombyggnation. Beslut som fattas i dag påverkar klimatavtryck, resursanvändning och kostnadsstruktur över lång tid. Samtidigt påverkas verksamheten av skärpta krav kopplade till klimatförändringar, resursknapphet och förändrade samhällsförväntningar.

Inom fokusområdet prioriteras åtgärder som minskar negativ miljöpåverkan inom ramen för bolagets rådighet samt insatser som stärker beståndets robusthet, attraktivitet och långsiktiga hållbarhet i en föränderlig omvärld.

Miljörelaterade frågor är integrerade i den operativa verksamheten och omfattar såväl direkt påverkan – exempelvis energianvändning, drift och underhåll – som indirekt påverkan i värdekedjan genom materialval, byggprocesser och entreprenader. Förvaltning, investeringsplanering, upphandling och projektgenomförande utgör därmed centrala styrmedel för bolagets samlade miljöpåverkan.

Energi och klimat – påverkan i drift och projekt

Energianvändning i uppvärmning och drift utgör en betydande källa till direkt klimatpåverkan. Energieffektivisering är därmed ett centralt styrmedel för att minska utsläpp samt stärka beståndets konkurrenskraft och motståndskraft mot framtida krav och prisvariationer.

Ny- och ombyggnation påverkar klimatavtrycket över fastigheternas livslängd genom materialval, tekniska lösningar och projekteringsprinciper som styr resursbehov och funktion över tid.

	Klimatförändringar	Bidrar till klimatförändringar
	Biologisk mångfald	Påverkar ekosystemtjänster
	Cirkulär ekonomi	Använder naturresurser och genererar avfall



	Klimatförändringar	Beroende av energi och klimatanpassade miljöer
	Biologisk mångfald	Beroende av ekosystemtjänster
	Cirkulär ekonomi	Möts av krav på återbruk och resurseffektivitet

Energi- och klimatarbetet omfattar flera parallella åtgärdsområden:

- förbättrad energieffektivitet och optimerad styrning i befintliga fastigheter
- långsiktig planering av investeringar och underhåll med fokus på energi- och resurseffektivitet
- kravställning i projekt och upphandling för att minska indirekt klimatpåverkan
- successiv utveckling av uppföljning och datakvalitet som underlag för prioritering av insatser.

Klimatrisker – fysiska och omställningsrelaterade

Verksamheten exponeras för både fysiska och omställningsrelaterade klimatrisker.

Fysiska risker omfattar skyfall, översvämningar, värmeböljor och andra extrema väderhändelser

med potentiell påverkan på fastigheternas tekniska funktion, drift och underhåll. Skador på byggnader, mark och installationer kan medföra driftstörningar, ökade kostnader och behov av akuta åtgärder samt påverka hyresgästernas trygghet och upplevelse.

Omställningsrelaterade risker är kopplade till skärpta klimat- och energikrav, förändrade förväntningar från hyresgäster och finansiärer samt ekonomiska styrmedel relaterade till utsläpp och energianvändning. Bristande energiprestanda eller otillräcklig klimatanpassning kan påverka kostnadsnivå, efterfrågan och konkurrenskraft.

Exponeringen har bedömts med utgångspunkt i fastighetsbeståndets geografiska placering, livslängd och värdekedja. Hög känslighet identi-

fieras i drift och energianvändning samt i ny- och ombyggnation, där teknik- och materialval påverkar utsläpp och framtida anpassningsbehov. Indirekt exponering föreligger även genom leverantörsled, entreprenader, transporter och hyresgästernas användning av fastigheterna.

Riskreducerande åtgärder omfattar energieffektivisering, ökad andel förnybar energi, digitaliserad driftoptimering och successiv utfasning av fossila energislag. Uppföljningen av energianvändning utvecklas löpande för att möjliggöra tidig identifiering av avvikelser och prioritering av åtgärder. Klimatrisker integreras även i ny- och ombyggnation samt i planering av underhåll och investeringar för att stärka beståndets långsiktiga robusthet.

Energieffektivitet i vardagen

Energieffektivitet i den löpande förvaltningen syftar till att optimera varje fastighets energiprestanda och driftsstabilitet. Minskad energianvändning per kvadratmeter reducerar klimatpåverkan och stärker fastigheternas motståndskraft i en miljö med förändrade energipriser, krav och förväntningar.

Arbetet omfattar både nya och befintliga fastigheter och bygger på systematisk uppföljning av energianvändning, analys av förbrukningsmönster samt genomförande av prioriterade åtgärder. Insatser inkluderar driftoptimering, förbättrad styrning av tekniska installationer, systemuppgraderingar och kontinuerlig effektivisering över tid.

Uppkopplade system och styrning

Utveckling av uppkopplade energi- och driftsystem är en prioriterad del av arbetet med energieffektivisering. Digitala system möjliggör förbättrad styrning, kontinuerlig uppföljning och snabb hantering av avvikelser i energianvändning och drift.

Ökad datatillgänglighet och automatiserad övervakning minskar risken för energitoppar, felaktiga inställningar och driftstörningar som kan påverka kostnadsnivå och inomhusmiljö. Den tekniska utvecklingen stärker därmed förutsättningarna för systematisk och förebyggande förvaltning.

Nya fastigheter – krav från start

Vid utveckling av nya fastigheter fattas tidiga beslut som påverkar energiprestanda och klimatavtryck över byggnadens livslängd. Samtliga nyproducerade fastigheter ska uppföras med energiklass B eller bättre.

Energiprestanda, teknikval och resurseffektivitet integreras i kravställning, projektering och genomförande för att säkerställa långsiktigt hållbara lösningar från projektets inledande skede.

Mål enligt affärsplan 2025–2027

Styrning och uppföljning baseras på energianvändning per kvadratmeter, kompletterat med uppföljning av total energiförbrukning för att beakta förändringar i fastighetsbeståndets omfattning och användning.

Till utgången av 2027 ska den genomsnittliga energianvändningen uppgå till högst:

- 90 kWh/kvm

Målen syftar till att minska klimatpåverkan samt hantera risker kopplade till energipriser, energitillgång och framtida regulatoriska krav.

Klimatomställning och nettonoll 2045

Bolaget har beslutat att ansöka om validering av klimatmål i linje med Science Based Targets initiative (SBTi) med inriktning på nettonollutsläpp av CO₂ senast 2045. Ansökan omfattar både kortsiktiga mål och ett Net Zero Target. Målsättningen är att ansöka om validering under 2026. Validerade klimatmål etablerar en tydlig inriktning för prioritering, uppföljning och långsiktig planering av drift, underhåll och investeringar. Nettonollutsläpp innebär successiv minskning av utsläpp i den egna verksamheten och fastighetsbeståndet samt systematisk hantering av indirekta utsläpp i värdekedjan, inklusive energi, byggmaterial, projekt och transporter. Utsläpp som kvarstår balanseras över tid i enlighet med etablerade principer.

Klimatomställningen integreras i tidiga beslutsprocesser, särskilt i investeringsplanering, projektutveckling och upphandling, med hänsyn till fastigheternas långa livslängd och inbyggda klimatpåverkan.

Status 2025

- Total energianvändning 2025: 53 359 MWh*.
- Uppvärmning 82,2 kWh/kvm A_{temp}^* .
- Fastighetsel 19,1 kWh/kvm A_{temp}^* .
- Andel uppkopplade driftsystem: cirka 55 procent.
- Cirka 58 procent* av den el som produceras i Brinovas solcellsanläggningar används i den egna verksamheten. Resterande andel matas ut på elnätet.
- Andel upphandlad el som är förnybar: 88 procent.
- Scope 1-utsläpp 17 (ton CO₂e).
- Scope 2-utsläpp 2 328 (ton CO₂e) platsbaserad el.
- Scope 3-utsläpp 8 692 (ton CO₂e) platsbaserad el.
- Utsläppsintensitet (totala utsläpp delat med omsättning): 11,7 g CO₂e per SEK.

- Energiklass – Bestånd per energiklass i procent av antal byggnader:
B–C 22 procent.
D–E 63 procent.
F–G 15 procent.
- Energiprestandan i fastighetsbeståndet har analyserats mot EU-taxonomin tekniska granskningskriterier för befintliga byggnader (förordning (EU) 2021/2139). Kriteriet innebär att byggnader uppförda före 31 december 2020 ska tillhöra de 15 procent mest energieffektiva i det nationella eller regionala beståndet. 18,2 procent av Brinovas bestånd uppfyller denna nivå. 39,6 procent ligger inom de 30 procent mest energieffektiva byggnaderna, vilket redovisas som kompletterande indikator och inte utgör ett taxonomikriterium. Analysen avser enbart energiprestanda och är inte en fullständig bedömning av taxonomiförenlighet.

* Delvis prognos

Beslutet omfattar följande åtgärder:

- framtagande av mål i enlighet med SBTi:s kriterier
- fastställande av målstruktur, basår och avgränsning av omfattade verksamhetsdelar
- integrering av klimatmål i ordinarie styrning och rapportering
- utveckling av en omställningsplan med åtgärder mot nettonollutsläpp 2045
- integrerad uppföljning och rapportering i enlighet med SBTi:s krav

Aktsam hantering av naturresurser

Verksamheten är beroende av naturresurser och fungerande ekosystem, samtidigt som betydande påverkan uppstår indirekt i värdekedjan. Resursanvändning och naturmiljö påverkas genom beslut i bygg- och utvecklingsprojekt, upphandlingar samt genom hur fastigheterna förvaltas och utvecklas över tid.

En ansvarsfull resurshantering omfattar minskad miljöpåverkan samt åtgärder som stärker fastigheternas långsiktiga funktion och motståndskraft i en miljö med ökade kostnader, skärpta krav och begränsad tillgång till material, vatten och energi.

Indirekt påverkan i värdekedjan

Betydande påverkan på naturmiljöer och biologisk mångfald uppstår i leverantörsledet, särskilt vid utvinning och tillverkning av byggmaterial. Råvaruutvinning och materialproduktion medför påverkan på ekosystem, biologisk mångfald, vattenmiljöer och markanvändning samt genererar omfattande materialflöden och avfall.

Materialval, tekniska lösningar och kravställning i upphandling utgör därför centrala styrmedel, även när påverkan uppstår utanför den egna verksamheten. Prioritering av lång livslängd, flexibilitet och resurseffektiv materialanvändning reducerar behovet av nya råvaror och framtida avfall över byggnaders livscykel.

Direkta effekter i projekt och förvaltning

I rollen som beställare utgör prioritering av resurseffektiva lösningar, lång livslängd och flexibilitet centrala styrmedel för att reducera framtida resursbehov och avfall.

Direkt påverkan uppstår även i projekt och förvaltning, exempelvis vid markarbeten och i den löpande driften. Projektering med hänsyn till lokala förutsättningar samt långsiktig planering av underhåll och investeringar bidrar till minskat resursuttag och begränsad miljöpåverkan över tid.

Fastigheternas geografiska placering och känsliga områden

Verksamheten bedrivs huvudsakligen i redan bebyggda och urbana miljöer. Brinovas fastighetsbestånd har översiktligt kartlagts mot Naturvårdsverkets karttjänster, inklusive nationalparker, naturreservat, Natura 2000-områden och vattenskyddsområden. I kartläggningen har lokalisering i biodiversitetskänsliga områden tolkats som helt eller delvis överlappande med skyddat område enligt tillgängliga kartlager. Lokalisering nära har tolkats som fastigheter som bedömts vara direkt angränsande till skyddat område enligt karttjänsternas avgränsningar. Genomgången visar att inga fastigheter är lokaliserade inom eller i direkt angränsning till dessa områden.

Brinovas fastighetsbestånd omfattar 241 fastigheter med en sammanlagd tomtarea om 1 011 466 kvm. Uppgifterna avser hela beståndet och redovisas för att ge kontext till omfattningen av den genomförda kartläggningen.

Resultatet beaktas i planering av projekt, markarbeten, dagvattenhantering samt i rutiner för drift och underhåll där särskild hänsyn kan krävas.

Beroenden av ekosystemtjänster

Fastighetsbeståndet är beroende av fungerande ekosystemtjänster, såsom tillgång till vatten, markstabilitet och effektiv dagvattenhantering. Dessa beroenden påverkar driftsäkerhet, underhållsbehov och långsiktig robusthet.

I ett förändrat klimat ökar exponeringen mot störningar relaterade till naturresurser och ekosystemfunktioner, vilket förstärker kopplingen mellan naturresursförvaltning, riskhantering och kostnadsutveckling.

Avfall och cirkulära arbetssätt

Avfall genereras i såväl förvaltning som byggprojekt, särskilt vid renovering och materialutbyten. Resurseffektivitet, återbruk och strukturerad avfallshantering utgör centrala styrmedel för att minska miljöpåverkan.

Status 2025

- Vattenförbrukning (liter/kvm):
1 148,3 liter/kvm.
- Total årlig avfallsgenerering som uppstår i Brinovas egen organisation (exklusive hyresgästers och leverantörers avfall), fördelad på icke-farligt och farligt avfall:
 - Farligt avfall inkl. elavfall: 1 916 kg.
 - Icke-farligt avfall: 563 244 kg.
- Total årlig mängd avfall från Brinovas egen verksamhet som sorteras och skickas till återvinning eller återanvändning: 162 776 kg.

Cirkulära arbetssätt integreras successivt i projekt och förvaltning genom medvetna materialval, minimering av spill, planerat underhåll och åtgärder som förlänger byggnaders livslängd. Rutiner för sortering, återvinning samt hantering av farligt och icke-farligt avfall utvecklas löpande som en del av den operativa styrningen.



Fokusområde: Det trygga samhället

Brinovas verksamhet är integrerad i de lokalsamhällen där bolaget verkar och präglas av långsiktiga relationer med hyresgäster, kommuner, föreningsliv och andra lokala aktörer. Fastighetsutveckling, förvaltning och användning påverkar boende- och verksamhetsmiljöer samt sociala förutsättningar över tid. Trygga och väl fungerande miljöer utgör en del av bolagets hållbarhetsarbete och bidrar till stabil förvaltning, långsiktiga relationer och värdeskapande.



Arbetet i lokalsamhället påverkar fastigheternas funktion i vardagen samt bolagets roll som långsiktig aktör. Verksamheten påverkas samtidigt av kommunala krav, social acceptans och hyresgästers förväntningar på trygghet och kvalitet.

En sammanhållen hantering av dessa faktorer bidrar till ökad trygghet, social inkludering och långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Brinovas roll i lokalsamhället

Genom lokal närvaro, utvecklingskompetens och strukturerad samverkan bidrar bolaget till trygga och inkluderande livsmiljöer. Närvaro i bostadsområden, tillgänglig förvaltning samt dialog med hyresgäster och kommuner utgör centrala delar av arbetssättet.

En nära förvaltningsorganisation möjliggör tidig identifiering av behov, tydlig kommunikation kring planerade förändringar samt skyndsam hantering av avvikelser. Detta stärker förutsättningarna för stabila relationer och förebyggande arbete.

Trygghetsarbetet är integrerat i den löpande förvaltningen och kopplat till planering av underhåll,

investeringar och utvecklingsinsatser. Ansvar för omfattet såväl den fysiska miljön som service, bemötande och kommunikation.

Trygghet i den fysiska miljön

Trygghet i den fysiska miljön påverkas av fastigheters och utemiljöers skick, belysning, utformning av entréer samt funktion i gemensamma ytor. Underhållsnivå och tydlig struktur i den byggda miljön har direkt betydelse för hur områden upplevs och används.

Arbetet omfattar bland annat:

- planerat underhåll och förbättringsåtgärder i fastigheter och utemiljöer
- belysningsåtgärder och minimering av otrygga ytor
- säkra entréer samt fungerande lås- och passersystem
- ordning och funktion i gemensamma utrymmen
- strukturerad och skyndsam hantering av felanmälningar och brister

Tidig åtgärd av avvikelser minskar risken för följd-effekter och bidrar till stabila boendemiljöer samt långsiktigt förtroende.

Dialog, service och relationer

Dialog och tillgänglig service utgör centrala delar av arbetet med trygga och stabila boendemiljöer. Tydliga kontaktvägar och lokal närvaro stärker förutsättningarna för långsiktiga relationer.

Återkommande dialoger och kundundersökningar används för att följa upp hyresgästers upplevelse av trygghet och trivsel. Resultaten integreras i planering och prioritering av åtgärder samt i det löpande förbättringsarbetet.

Samverkan med lokala aktörer

Trygghetsrelaterade frågor hanteras i samverkan med kommuner, föreningsliv och civilsamhälle. Genom strukturerat samarbete samordnas insatser och lokala behov beaktas i planering och genomförande.

Samverkan bidrar till långsiktiga lösningar

som stärker social stabilitet och trygghet i de områden där bolaget verkar.

Samhälleliga faktorer och verksamhetens exponering

Utvecklingen i lokalsamhället påverkar verksamhetens förutsättningar. Socioekonomiska faktorer, upplevd trygghet och graden av lokal samverkan påverkar efterfrågan, hyresgästers stabilitet och fastighetsbeståndets långsiktiga utveckling. Områden med hög otrygghet eller svag samverkan kan medföra ökade kostnader och större förvaltningsutmaningar, medan stabila lokalsamhällen bidrar till förutsägbarhet och långsiktig värdeutveckling.

Utvecklingen följs genom dialog med kommuner, hyresgäster och andra aktörer samt genom uppföljning av kundnöjdhet och omflyttning. Resultaten utgör underlag för prioritering av trygghetsskapande åtgärder och resursfördelning. Ambitionen är att fastighetsbeståndet ska bidra till stabila och attraktiva miljöer över tid.

Hyresgäster, lokal närvaro och långsiktig områdesutveckling

Hyresgäster

Hyresgäster interagerar med verksamheten genom den dagliga användningen av bostäder, gemensamma utrymmen och utemiljöer. Förvaltningen omfattar såväl teknisk funktion som kvalitet och trygghet i boende- och verksamhetsmiljöer.

Närvarande förvaltning samt strukturerad och skyndsam hantering av felanmälningar utgör centrala delar av arbetet. Tillgänglighet och tydlig återkoppling bidrar till stabila relationer och långsiktig förvaltning av fastighetsbeståndet.

Lokal närvaro och trygghetsarbete

Lokal närvaro utgör en del av den långsiktiga förvaltningsmodellen och möjliggör fördjupad kunskap om områdesspecifika behov. Den operativa närvaron stärker förutsättningarna för förebyggande åtgärder och prioriterade insatser.

Trygghetsarbetet omfattar samverkande faktorer i den fysiska miljön, såsom fungerande belysning, ordning i gemensamma ytor, tydlig ansvarsfördelning, säkra entréer och låssystem samt skyndsam hantering av skador. En strukturerad förvaltning av utemiljöer och gemensamma ytor bidrar till stabila och väl fungerande miljöer för boende och besökare.

Ansvarsfull hyressättning och långsiktig stabilitet

Uthyrning, service och hyressättning påverkar områdets stabilitet och funktion över tid. En ansvarsfull hyresnivå innebär att bostäder och lokaler erbjuds med långsiktigt hållbara kostnadsnivåer i relation till kvalitet och förvaltningsinsatser.

Hyressättningen är nära kopplad till prioritering av underhåll, investeringar och drift. Ett långsiktigt och förebyggande arbetssätt minskar behovet av akuta åtgärder och kostnadstoppar samt bidrar till förutsägbarhet för både hyresgäster och verksamheten.

Dialog och förbättringsarbete

Hyresgästers behov och förväntningar beaktas i utvecklingen av verksamheten och följs över tid. Frågor som trygghet, service, tillgänglighet och funktion i vardagen integreras i planering och prioritering.

Regelbunden dialog, kundundersökningar och systematiskt förbättringsarbete används för att samla in synpunkter, säkerställa återkoppling och genomföra åtgärder. Löpande uppföljning stärker förutsättningarna för förebyggande insatser och långsiktig utveckling av såväl tekniska som sociala aspekter.

Kundnöjdhet och omflyttning

Hyresgästers upplevelse av service, trygghet och trivsel följs genom kundundersökningar vart annat år för bostads- respektive kommersiella hyresgäster. Målsättningen är ett resultat om minst 4,0 (av 5,0). Utfallet används som underlag för prioritering av förbättringsåtgärder och fortsatt utveckling.

Påverkan på lokalsamhället uppstår genom den löpande förvaltningen samt genom beslut i ny- och ombyggnation, renoveringar och hyresgästanpassningar. Dessa beslut påverkar trygghet, funktion och attraktivitet över fastigheternas livslängd.

Utöver den direkta relationen till hyresgäster bedrivs samverkan och lokala initiativ, som Brinova Kompis, i de områden där bolaget verkar. Insatserna syftar till att stärka social stabilitet och sammanhållning med särskilt fokus på barn och unga.

➤ Läs mer om Brinova Kompis på nästa sida.



Status 2025

- NKI (lokal, 2025): 3,9 (av 5,0). NKI (bostad, 2024): 4,1 (av 5,0).
- Våra lokalkontor har samarbeten med lokala föreningar och organisationer inom ramen för Brinova Kompis.
- I linje med vårt arbete för trygga, funktionella och långsiktigt hållbara boendemiljöer har 17 laddstolpar under 2025 installerats i beståndet för att möta hyresgästernas behov och bidra till omställningen till fossilfria transporter.



Brinova Kompis – social hållbarhet i praktiken



Som fastighetsägare och samhällsutvecklare har Brinova ett långsiktigt ansvar för de platser och människor som finns i våra områden. Brinova Kompis är vårt övergripande koncept för social hållbarhet och ett samlat ramverk för hur vi arbetar med sponsring, stöd och samhällsengagemang.

Genom Brinova Kompis stöttar vi föreningar, organisationer och initiativ som bidrar till ett tryggare, mer inkluderande och levande samhälle på de orter där vi verkar. Fokus ligger på insatser som skapar verklig nytta för människor i vardagen och som stärker gemenskap, delaktighet och social trygghet – med särskild hänsyn till barn och unga, äldre samt personer i utsatta livssituationer.

Brinova Kompis är också vårt sätt att arbeta med sponsring på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. När vi ingår samarbeten utvärderar vi hur vårt stöd bidrar till långsiktiga sociala värden, snarare än att enbart synas genom traditionell exponering. Vårt mål är att våra insatser ska leda till konkreta förbättringar i lokalsamhället, exempelvis genom ökad tillgänglighet till föreningsliv, stärkta sociala nätverk eller insatser som ökar tryggheten i våra bostadsområden.

Stödet inom Brinova Kompis kan ta olika former, från ekonomiska bidrag till samarbeten och gemensamma aktiviteter, men gemensamt för alla initiativ är att de ska ligga i linje med Brinovas värderingar och hållbarhetsmål. Våra samarbeten följs upp och utvärderas löpande för att säkerställa att de bidrar till den samhällsnytta vi eftersträvar.

Genom Brinova Kompis integrerar vi social hållbarhet i vår affär och vårt varumärke. På så sätt tar vi ett aktivt ansvar för att våra bostadsområden inte bara är platser att bo på, utan platser där människor trivs, känner sig trygga och får möjlighet att utvecklas.



Fokusområde: Engagerade medarbetare

Verksamheten är beroende av såväl egna medarbetare som arbetskraft i värdekedjan, inklusive entreprenörer och leverantörer. Dessa aktörer påverkar utveckling, förvaltning och användning av fastigheterna. Organisering av arbete, kravställning och tydlig ansvarsfördelning utgör centrala förutsättningar för en god arbetsmiljö, hög säkerhet och långsiktig hållbarhet i verksamheten.



En betydande del av verksamhetens påverkan uppstår i det dagliga arbetet, såsom drift, kundkontakt, underhåll och projektgenomförande. Kompetens, engagemang och tydliga arbetssätt hos medarbetare utgör centrala faktorer för ett systematiskt och långsiktigt hållbarhetsarbete.

Egen arbetsstyrka och hållbarhetspåverkan

Den egna arbetsstyrkan påverkar hur verksamheten omsätter hållbarhetskrav i praktiken. Genom förvaltning, utveckling och operativa beslut integreras hållbarhetsaspekter i drift, underhåll, projekt och i kontakten med hyresgäster.

Tydlig roll- och ansvarsfördelning samt etablerade arbetssätt bidrar till stabilitet i verksamheten och till kontinuerlig utveckling av hållbarhetsarbetet över tid.

Förvaltning, drift och underhåll

Förvaltning, drift och underhåll genererar betydande direkta hållbarhetseffekter, särskilt avseende energianvändning, resurseffektivitet, inomhusmiljö och trygghet. Den operativa förvaltningen möjliggör tidig identifiering och hantering av avvikelser för att begränsa skador och kostnader.

Planerat underhåll och löpande förbättringsåtgärder förlänger livslängden på byggnader och installationer, minskar behovet av förtida utbyten och reducerar miljöpåverkan över tid. Arbetet omfattar även samordning och uppföljning av entreprenörer, där tydliga rutiner, strukturerad planering och effektiv kommunikation bidrar till kvalitet, säkerhet och god arbetsmiljö.

Projekt och investeringar

I projektverksamheten, där bolaget projektleder nyproduktion samt ny-, till- och ombyggnation, fattas beslut med långsiktig påverkan över fastigheternas livscykel. Kompetens inom byggteknik, materialval, energi och projektering påverkar framtida klimatavtryck, resursanvändning och anpassningsförmåga.

Betydande påverkan fastställs i tidiga projektskeden genom val av tekniska lösningar, energiprestanda, material och krav i upphandling. Förmågan att väga investeringskostnader mot långsiktigt värde utgör en central del av beslutsunderlaget.

Renoveringar och investeringar i exempelvis solenergi, laddinfrastruktur och energioptimering reducerar klimatpåverkan och påverkar fastigheternas kostnadsstruktur över tid. Inves-

teringsbeslut beaktar därmed både riskreducering och framtida regulatoriska och marknadsmässiga krav.

Trygghet, trivsel och social påverkan

Medarbetares arbete i bostadsområden påverkar den sociala hållbarheten genom operativ närvaro, dialog och samverkan med hyresgäster och lokala aktörer. Kundservice, uthyrning och ekonomisk förvaltning bidrar till tillgänglighet, bemötande och stabila boendeförhållanden.

En betydande del av den sociala påverkan är indirekt och relaterad till de lokalsamhällen där fastigheterna är belägna. Lokal kunskap utgör ett viktigt underlag för behovsanalys och beslutsfattande. Genom förankring och samverkan integreras sociala och ekonomiska aspekter i utveckling och förvaltning över tid.

Personlig utveckling, delaktighet och arbetsmiljö

Långsiktig förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet förutsätter en organisation med tydliga mandat, relevant kompetens och fungerande samverkan. Arbetsmiljö, engagemang och kompetens påverkar kvaliteten i leveransen samt verksamhetens hållbarhetspåverkan.

Personlig utveckling och delaktighet integreras genom tydlig ansvarsfördelning, samverkan mellan funktioner samt strukturer för lärande och kontinuerlig förbättring. Kompetensutveckling och ledarskap utgör centrala delar av styrningen.

Arbetsmiljöarbetet omfattar såväl fysiska som psykosociala faktorer. Risker kan uppstå i operativt arbete, genom arbetsbelastning eller vid föränd-

ringsprocesser. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete tillämpas med tydlig ansvarsfördelning, förebyggande riskbedömningar och löpande uppföljning. Tillbud och olyckor analyseras för att minska risken för upprepning.

Arbetet omfattar även kravställning och samordning i relation till entreprenörer och leverantörer för att säkerställa god arbetsmiljö och säkerhet i värdekedjan. Frågor om trygghet, likabehandling och rättvisa villkor integreras i organisationens styrning.

Uppföljning sker genom ett urval av nyckeltal som ger en samlad bild av organisation, arbetsvillkor, kompetensutveckling och arbetsmiljö.

Av Brinovas tillsvidareanställda är 45 procent kvinnor och 55 procent män.



Status 2025

Organisation och anställning

- Antal heltid medelanställda: 84 stycken.
- Antal anställda per anställningsform: 77 stycken tillsvidareanställda och 7 stycken med tidsbegränsade anställningar.
- Antal anställda per kön: 38 kvinnor och 46 män.
- Antal anställda per land (om flera länder): Samtliga anställda är anställda i Sverige.
- Vid räkenskapsårets utgång förekom varken egenföretagare utan personal som arbetade uteslutande för bolaget eller inhyrd personal från bemanningsföretag.

Arbetsvillkor och ersättning

- Företaget tillämpar lönevillkor som motsvarar eller överstiger nivåerna i tillämpliga kollektivavtal: Över.
- Andel anställda som omfattas av kollektivavtal: 3 personer som är anställda i dotterbolaget Brinova Landskrona Holding AB.
- Löneskillnad i procent mellan kvinnor och män: Löneskillnaden mellan män och kvinnor uppgår till -8 procent, vilket innebär att kvinnor i genomsnitt har 8 procent högre fast bruttolön än män. Uppgiften baseras på genomsnittlig fast bruttolön per anställd och är ojusterad.

Kompetens och utveckling

- Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd, uppdelat per kön: Genomsnittlig utbildningstid per man var 4 timmar, genomsnittlig utbildningstid per kvinna var 2 timmar.
- Alla medarbetare genomgår företagsgemensamma utbildningar inom arbetsmiljö som ger en gemensam grund i arbetsmiljöpolicy, ansvar och förväntningar, och som stärker det förebyggande arbetsmiljöarbetet i vardagen.

- Fördjupade arbetsmiljöutbildningar genomförs för chefer, med fokus på ledarskap, ansvar och praktisk tillämpning, för att säkerställa ett långsiktigt och systematiskt arbetsmiljöarbete i organisationen.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

- Antal och frekvens av arbetsrelaterade olyckor: 11 stycken totalt, varav 1 anmälades till Arbetsmiljöverket. Övriga 10 var tillbud av mindre allvarlig art. Frekvens (enligt VSME): 12,5.
- Antal dödsfall till följd av arbetsrelaterade skador eller ohälsa: Inga.
- Uttag av friskvårdsbidrag: friskvårdsbidraget har en nyttjandegrad på 73 procent och 83 procent av personalen har nyttjat någon del av sitt friskvårdsbidrag.

Ledarskap och inflytande

- Ledningsgruppen består av 4 kvinnor och 2 män, d.v.s. 67 procent kvinnor och 33 procent män.

Personalomsättning, trivsel och likabehandling

- Personalomsättning: 11 procent. Personalomsättningen avser tillsvidareanställda och längre tidsbegränsade anställningar. Anställningar kortare än 3 månader, såsom sommaranställda, har exkluderats för att ge en mer rättvisande bild av personalomsättningen.
- Nöjd medarbetarindex (NMI): 3,8 av 5,0.
- Bekräftade fall av diskriminering inom arbetsstyrkan: Inga.

Mänskliga rättigheter i vår vardag

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Respekt för mänskliga rättigheter integreras i bolagets arbetsmiljöarbete och omfattar villkor, bemötande och tydliga ramar för ansvar mellan arbetsgivare, ledare och medarbetare.

I fastighetsverksamhet är arbetsmiljön nära kopplad till operativa aktiviteter i fastigheter och områden, inklusive projektgenomförande, kundkontakt samt kontors- och fältarbete. Goda arbetsvillkor, säker arbetsmiljö och professionellt bemötande utgör grundläggande förutsättningar för en stabil organisation och långsiktig kvalitet i leveransen.

Uppförandekod och styrande policys

En uppförandekod och tillhörande policys fastställer ramarna för arbetsgivaransvar, beteende och beslutsfattande inom organisationen. Ramverket omfattar respekt för individen, likabehandling, nolltolerans mot diskriminering och trakasserier samt krav på trygga och rättvisa arbetsvillkor.

Regelverket gäller samtliga medarbetare och integreras i introduktion, ledarskap, beslutsprocesser och samarbete. Tydlig ansvarsfördelning och gemensamma principer bidrar till struktur och stabilitet även vid hög arbetsbelastning eller organisatorisk förändring.

Likabehandling och respekt

Likabehandling och respekt för individen är integrerade delar av bolagets arbete med mänskliga rättigheter. Samtliga medarbetare ska ges lika möjligheter till utveckling och delaktighet, oavsett personliga förutsättningar.

Likabehandling omfattar även det dagliga samarbetet, inklusive kommunikation, återkoppling och hantering av konflikter. Tydliga förväntningar och etablerade rutiner bidrar till en förutsägbar och inkluderande arbetsmiljö över tid.



Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Arbetsmiljöarbetet utgör en del av bolagets ansvar för mänskliga rättigheter och omfattar såväl fysiska som psykosociala aspekter. Risker identifieras i operativ verksamhet, exempelvis vid fastighetsdrift, underhåll, tillsyn och projektarbete, samt i organisatoriska faktorer såsom arbetsbelastning, tempo och ansvarsfördelning.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt med tydliga rutiner, ansvarsfördelning och regelbunden

uppföljning. Riskbedömningar, uppföljning av tillbud och olyckor samt förebyggande åtgärder integreras i den löpande verksamhetsstyrningen.

Hälsöfrämjande insatser och organisatoriska förutsättningar beaktas som en del av en långsiktigt hållbar arbetsmiljö, med inriktning på stabilitet och hållbar arbetskapacitet över tid.

Arbetskraft i värdekedjan

En betydande del av arbetet i och kring fastig-

Upplysningskrav

- Om uppförandekod/policy uttryckligen omfattar barnarbete, tvångsarbete och människohandel (JA/NEJ): **Ja**
- Om policyn omfattar olycksförebyggande arbetsmiljöarbete (JA/NEJ): **Ja**
- Om det finns en formell klagomåls- eller visselblåsarfunktion för den egna arbetsstyrkan (JA/NEJ): **Ja**
- Om det under rapporteringsperioden förekommit några bekräftade allvarliga incidenter kopplade till mänskliga rättigheter i den egna arbetsstyrkan (JA/NEJ, sannolikt NEJ): **Nej**

heterna utförs av externa aktörer, inklusive entreprenörer inom bygg, underhåll och tekniska tjänster. Påverkan på människor uppstår därmed även indirekt genom planering, beställning och uppföljning av uppdrag i värdekedjan.

I rollen som beställare ställs krav på säkerhet, arbetsmiljö och efterlevnad av gällande regelverk. Samordning, uppföljning och tydliga avtal utgör centrala styrmedel för att säkerställa fungerande samarbete och hantering av avvikelser.

Fokusområde: Lönsam och ansvarsfull verksamhet

Lönsamhet och ansvar integreras i bolagets långsiktiga affärsmodell. En stabil och hållbar verksamhet möjliggör förvaltning av fastighetsbeståndet, uppfyllande av åtaganden samt fortsatt utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Verksamheten påverkar och påverkas samtidigt av regulatoriska krav, marknadsförväntningar och bolagets anseende. Lagstiftning, branschkrav och intressentförväntningar ställer krav på transparens, affärsetik och regelefterlevnad. Strukturerad hantering av dessa områden stärker förtroendet för bolaget och bidrar till en ansvarsfull och transparent fastighetsmarknad.



En stabil ekonomi och tydlig styrning möjliggör investeringar i underhåll, energieffektivisering, trygghet och andra åtgärder som påverkar fastigheternas värde och funktion över tid.

Långsiktig planering och finansiell stabilitet utgör därmed en grund för att hantera förändrade marknadsförutsättningar och fatta beslut med varaktig effekt.

Stabilitet och handlingsutrymme över tid

En ansvarsfull verksamhet förutsätter finansiell stabilitet och strukturerad planering. Långsiktig ekonomisk styrning möjliggör investeringar i drift, underhåll och utveckling även vid förändrade marknadsförutsättningar.

Fastighetsförvaltning präglas av långsiktiga beslut. Kontroll över ekonomi och planeringsprocesser möjliggör förebyggande åtgärder och prioriterade investeringar som påverkar kvalitet och attraktivitet i fastighetsbeståndet över tid.

Förtroende och affärsetik

Verksamheten är beroende av förtroende från hyresgäster, kommuner, leverantörer, investerare och andra samarbetspartners. Detta förutsätter regelefterlevnad, affärsetik och tydligt ansvarstagande i samtliga affärsrelationer.

Förtroende upprätthålls genom strukturerade processer, transparent kommunikation och konsekvent hantering av avvikelser. Transparens, etik och ordning i styrning och uppföljning integreras i den löpande verksamheten.

Uppförandekod och affärsetik

Uppförandekoden fastställer ramarna för bolagets agerande som arbetsgivare, fastighetsägare och affärspartner. Den omfattar affärsetik, respekt, integritet samt regler för hantering av gåvor, representation och intressekonflikter, med inriktning på att förebygga korruption och oegentligheter.

Koden gäller hela organisationen och ingår i

introduktionen för nya medarbetare samt i den löpande styrningen.

Ansvar i värdekedjan – vår roll som beställare

En betydande del av verksamheten genomförs genom upphandlade tjänster inom underhåll, renovering och byggprojekt. Värdekedjan utgör därmed en central del av bolagets påverkan.

I rollen som beställare ställs krav på kvalitet, arbetsmiljö, affärsetik och regelefterlevnad. Tydliga avtal, strukturerad dialog och systematisk uppföljning utgör centrala styrmedel för att säkerställa att uppdrag genomförs i enlighet med fastställda krav.

Riskhantering

Riskhantering är integrerad i bolagets styrning och beslutsprocesser. I fastighetsverksamhet uppstår risker bland annat genom förändrad lagstiftning, kostnadsutveckling, energipriser, skador,

klimatpåverkan samt faktorer som påverkar hyresgästers trygghet.

Risker identifieras, bedöms och hanteras genom strukturerad analys, prioritering och långsiktig planering. Arbetet syftar till att begränsa osäkerhet, reducera kostnadsexponering och stärka verksamhetens motståndskraft över tid.

Ekonomisk uppföljning och långsiktig planering

Finansiell stabilitet upprätthålls genom löpande uppföljning av resultat och nyckeltal, kontroll över kostnader och investeringar samt långsiktig planering av underhåll. Styrningen syftar till att balansera förvaltning av befintliga fastigheter med investeringar som påverkar kvalitet och attraktivitet över tid.

Förebyggande underhåll och strukturerad planering begränsar behovet av oplanerade åtgärder och reducerar kostnadsexponering.

VSME-upplysningar (ansvarsfullt företagande)

Transparens och intern kontroll

Transparens och intern kontroll är integrerade delar av bolagets styrning och bidrar till en stabil och förutsägbar verksamhet. Transparens avser tydlighet i arbetsprocesser, beslutsfattande och uppföljning, både internt och i relation till hyresgäster, kommuner, leverantörer och andra intressenter.

Intern kontroll säkerställer att fastställda principer och krav omsätts genom strukturerade processer, tydlig ansvarsfördelning och löpande uppföljning. Detta omfattar bland annat inköp och upphandling, investeringar, underhållsplanering samt kvalitet och säkerhet i projekt.

Robusta kontrollprocesser begränsar risken för avvikelser och kostnadsexponering samt stärker förutsättningarna för långsiktigt beslutsfattande i en föränderlig omvärld.

Tydliga processer och dokumentation

Fastighetsverksamhet omfattar både långsiktiga investeringar och löpande operativa beslut. Styrningen baseras därför på etablerade processer inom ekonomi, investeringar, riskhantering, upphandling, arbetsmiljö, regelefterlevnad och hållbarhetsuppföljning.

Strukturerad dokumentation säkerställer spårbarhet, kvalitet och tydlig ansvarsfördelning i organisationen. Dokumenterade beslut och processer möjliggör systematisk uppföljning, erfarenhetsåterföring och kontinuerlig verksamhetsutveckling över tid.

Visselblåsarfunktion

Visselblåsarfunktionen utgör en del av bolagets styrnings- och kontrollsystem och möjliggör rap-

portering av misstänkta oegentligheter eller andra allvarliga förhållanden. Funktionen kompletterar ordinarie rapporterings- och dialogvägar.

En tydligt etablerad och konfidentiell kanal bidrar till tidig identifiering av avvikelser, stärker regelefterlevnaden och stödjer en organisation präglad av ansvarstagande och integritet.

Mänskliga rättigheter arbetsvillkor

Respekt för mänskliga rättigheter är integrerad i bolagets styrning och omfattar trygga och rättvisa arbetsvillkor, likabehandling samt säker arbetsmiljö i såväl den egna organisationen som i värdekedjan.

En betydande del av påverkan uppstår indirekt genom entreprenörer och leverantörer. Planering, beställning och uppföljning av uppdrag utgör

därför centrala styrmedel för att förebygga brister i arbetsvillkor och säkerställa efterlevnad av fastställda krav. Strukturerad organisering och uppföljning bidrar även till kvalitet och stabilitet i leveranserna.

VSME-upplysningar (ansvarsfullt företagande)

- I bolagets styrande organ är könsfördelningen 14 procent kvinnor och 86 procent män, vilket motsvarar en kvinna och sex män i styrelsen.
- Under rapporteringsperioden har vi inte haft några fällande domar eller ålagts några böter kopplade till brott mot anti-korruptions- eller anti-mutregler. Vårt arbete präglas av tydliga principer för affärsetik, regelefterlevnad och ett ansvarsfullt agerande i alla delar av verksamheten.
- Vår verksamhet är inte inriktad mot affärsområden som enligt VSME-ramverket bedöms som särskilt känsliga. Vi bedriver ingen verksamhet kopplad till kontroversiella vapen, tobaksodling eller tobaksproduktion, kemikalietillverkning eller fossila bränslen såsom kol, olja eller gas, och har därmed inga intäkter från dessa områden.
- Upplysningen om exkludering från EU:s Paris-aligned referensindex är inte tillämplig för vår verksamhet, eftersom Brinova inte omfattas av kriterierna för inkludering i sådana index.



Malin Rosén, vice vd och CFO är ordförande för Brinovas kommitté för visselblåsning.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ) org. nr 556840-3918

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 39–56 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Helsingborg den 26 mars 2026

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor



Finansiell information



Innehåll

RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultat	60
Koncernens rapport över finansiell ställning	61
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	62
Koncernens kassaflödesanalys	62
Moderföretagets resultaträkning	63
Moderföretagets balansräkning	64
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	65
Moderföretagets kassaflödesanalys	65

NOTER

Not 1. Bolagsinformation	66	Not 18. Andelar i koncernföretag	87
Not 2. Väsentliga redovisningsprinciper	66–69	Not 19. Specifikation av andelar i koncernföretag	88–91
Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar	69	Not 20. Andra långfristiga fordringar	92
Not 4. Finansiell riskhantering	69–73	Not 21. Fordringar hos/skulder till koncernföretag	92
Not 5. Information om rörelsesegment	74–75	Not 22. Kundfordringar	92
Not 6. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/ Övriga intäkter	75	Not 23. Övriga fordringar	93
Not 7. Leasingavtal – leasegivare	76	Not 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93
Not 8. Fastighetskostnader och central administration	76	Not 25. Likvida medel	93
Not 9. Arvode till revisorer	76	Not 26. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital	93
Not 10. Leasingavtal – leasetagare	76–77	Not 27. Upplåning och räntederivat	94
Not 11. Anställda och personalkostnader	77–78	Not 28. Övriga skulder	95
Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag	78	Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
Not 13. Finansiella intäkter och kostnader	79	Not 30. Ställda säkerheter	95
Not 14. Skatt på årets resultat	80–81	Not 31. Eventualförpliktelser	95
Not 15. Förvaltningsfastigheter	82–86	Not 32. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	95–96
Not 16. Inventarier	87	Not 33. Upplysning om transaktioner med närstående	96
Not 17. Nyttjanderättstillgångar	87	Not 34. Händelser efter balansdagen	96
		Not 35. Förslag till resultatdisposition	96



Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat			
Mkr	Not 1, 2, 3, 4, 5, 33	2025	2024
Hyresintäkter	6, 7	907,5	522,2
Serviceintäkter	6, 7	34,5	23,2
Övriga intäkter	6	1,7	2,1
Fastighetskostnader	8	-316,6	-193,9
Driftsöverskott		627,1	353,6
Central administration	8, 9, 10, 11	-45,4	-26,3
Finansiella intäkter	13	0,7	1,9
Finansiella kostnader	10, 13	-333,3	-178,4
Förvaltningsresultat		249,1	150,8
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar	20	0,0	-10,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	8,1	-4,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-66,1	-2,1
Värdeförändringar derivat	27	-23,8	-39,5
Resultat före skatt		167,3	95,0
Aktuell skatt	14	-4,8	-3,7
Uppskjuten skatt	14	-89,4	-45,3
Årets resultat		73,1	46,0
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		-1,7	0,0
Årets totalresultat		71,4	46,0
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		66,9	46,0
Innehav utan bestämmande inflytande		4,5	0,0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	26	0,4	0,5
Utdelning per aktie, kr		0,00 ¹⁾	0,00

¹⁾ Styrelsens förslag till utdelning 2025.



Koncernens rapport över finansiell ställning

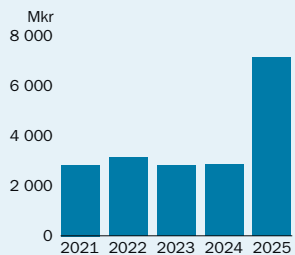
Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	19 133,5	8 539,8
Inventarier	16	3,2	1,1
Nyttjanderättstillgångar	17	6,5	3,8
Derivatinstrument	27	26,5	52,9
Långfristiga fordringar koncernföretag	21	60,7	0,0
Andra långfristiga fordringar	20	1,0	2,0
Summa anläggningstillgångar		19 231,4	8 599,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	4,2	2,8
Kundfordringar koncernföretag	21, 22	0,4	0,0
Övriga fordringar	23	15,4	11,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	26,4	17,3
Derivatinstrument	27	1,4	9,5
Likvida medel	4, 25	108,1	31,0
Summa omsättningstillgångar		155,9	71,9
SUMMA TILLGÅNGAR		19 387,3	8 671,5

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	921,0	390,9
Övrigt tillskjutet kapital		5 065,4	1 361,7
Balanserat resultat		1 112,4	1 070,9
Årets totalresultat		71,4	46,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		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	14	468,8	381,2
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	9 985,2	1 989,9
Derivatinstrument	27	29,8	25,8
Leasingskulder	10	42,3	29,7
Summa långfristiga skulder		10 526,1	2 426,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	1 386,7	3 237,0
Leverantörsskulder		35,0	12,1
Aktuella skatteskulder		2,1	3,7
Leasingskulder	10	3,5	2,5
Skulder koncernföretag	21	63,8	0,0
Övriga skulder	28	17,2	10,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	182,7	109,1
Summa kortfristiga skulder		1 691,0	3 374,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 387,3	8 671,5

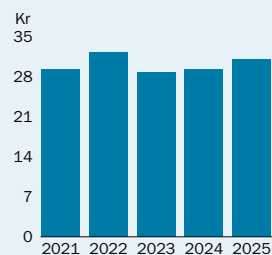
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	390,9	1 361,7	1 070,9	0,0	2 823,5
Årets totalresultat	0,0	0,0	46,0	0,0	46,0
Transaktioner med ägare					
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9
Utgående balans 2024-12-31	390,9	1 361,7	1 116,9	0,9	2 870,4
Ingående balans 2025-01-01	390,9	1 361,7	1 116,9	0,9	2 870,4
Årets totalresultat	0,0	0,0	66,9	4,5	71,4
Transaktioner med ägare					
Nyemission	530,1	3 711,0	0,0	0,0	4 241,1
Emissionskostnader	0,0	-9,2	0,0	0,0	-9,2
Skatt på emissionskostnader	0,0	1,9	0,0	0,0	1,9
Försäljning av dotterbolag	0,0	0,0	0,0	-5,4	-5,4
Utgående balans 2025-12-31	921,0	5 065,4	1 183,8	0,0	7 170,2

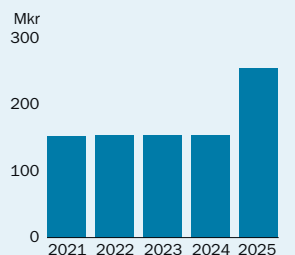
Eget kapital, Mkr



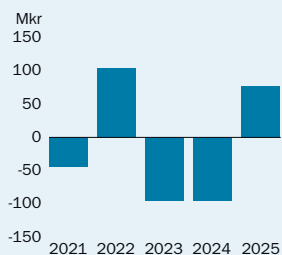
Eget kapital per aktie, kr



Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital



Kassaflöde



Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not 32	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		167,3	95,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Realiserade värdeförändringar		0,0	10,1
Orealiserade värdeförändringar		89,9	41,7
Resultat försäljning förvaltningsfastigheter		-8,1	4,1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1,2	0,7
Avskrivning nyttjanderättstillgångar		4,1	3,3
Orealiserade kursdifferenser		0,2	-
Betald skatt		-0,1	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		254,5	154,5
Förändringar i rörelsekapital			
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	-
Förvärv av inventarier		-3,2	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-352,3	-255,4
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,9
Nyemission		-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
Årets kassaflöde		77,3	-94,9
Likvida medel vid årets början		31,0	125,9
Kursdifferens i likvida medel		-0,2	-
Likvida medel vid årets slut		108,1	31,0



Moderföretagets resultaträkning			
Mkr	Not 1, 2, 3, 4, 33	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6, 7	95,9	69,3
Summa rörelsens intäkter		95,9	69,3
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	-48,4	-31,3
Personalkostnader	8, 11	-79,0	-51,3
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 16	-2,4	-2,1
Summa rörelsens kostnader		-129,8	-84,7
Rörelseresultat		-33,9	-15,4
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	4,7	6,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	65,4	94,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-56,2	-58,8
Värdeförändringar derivat	27	-2,4	-4,5
Resultat efter finansiella poster		-22,4	21,6
Erhållna koncernbidrag		103,6	105,4
Lämnade koncernbidrag		-29,3	-76,9
Resultat före skatt		51,9	50,1
Aktuell skatt		0,0	0,0
Uppskjuten skatt	14	-10,2	-6,1
Årets resultat		41,7	44,0

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



Moderföretagets balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	100,2	101,4
Inventarier	16	3,1	1,1
Summa materiella anläggningstillgångar		103,3	102,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18, 19	5 381,5	1 093,3
Uppskjuten skattefordran	14	2,7	11,0
Andra långfristiga fordringar	20	0,0	1,0
Långfristiga fordringar koncernföretag	21	60,7	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 444,9	1 105,3
Summa anläggningstillgångar		5 548,2	1 207,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	0,0	0,1
Fordringar hos koncernföretag	21	2 512,4	1 915,0
Övriga fordringar	23	0,2	0,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	7,1	8,6
Derivatinstrument	27	0,0	7,6
Likvida medel	25	96,2	22,0
Summa kortfristiga fordringar		2 615,9	1 954,0
Summa omsättningstillgångar		2 615,9	1 954,0
SUMMA TILLGÅNGAR		8 164,1	3 161,8

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26, 35		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		921,0	390,9
Summa bundet eget kapital		921,0	390,9
Fritt eget kapital			
Överkursfond		5 065,4	1 361,7
Balanserat resultat		388,2	344,2
Årets resultat		41,7	44,0
Summa fritt eget kapital		5 495,3	1 749,9
Summa eget kapital		6 416,3	2 140,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	0,0	118,3
Derivatinstrument	27	20,7	25,8
Summa långfristiga skulder		20,7	144,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 30, 31	113,2	2,0
Leverantörsskulder		4,5	2,1
Aktuella skatteskulder	14	0,4	0,3
Skulder till koncernföretag	21	1 584,6	853,5
Övriga skulder	28	5,5	4,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	18,9	14,9
Summa kortfristiga skulder		1 727,1	876,9
Summa skulder		1 747,8	1 021,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 164,1	3 161,8



Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Över- kursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	390,9	1 361,7	344,2	2 096,8
Årets resultat	0,0	0,0	44,0	44,0
Transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital 2024-12-31	390,9	1 361,7	388,2	2 140,8
Ingående balans 2025-01-01	390,9	1 361,7	388,2	2 140,8
Årets resultat	0,0	0,0	41,7	41,7
Transaktioner med ägare				
Nyemission	530,1	3 711,0	0,0	4 241,1
Emissionskostnader	0,0	-9,2	0,0	-9,2
Skatt på emissionskostnader	0,0	1,9	0,0	1,9
Utgående eget kapital 2025-12-31	921,0	5 065,4	429,9	6 416,3

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	Not 32	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		51,9	50,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		2,4	4,5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		2,4	2,2
Betald skatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		56,7	56,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-752,8	-23,1
Förändring av rörelseskulder		884,2	-39,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		188,1	-5,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3,2	-0,4
Lämnade aktieägartillskott		-127,4	-107,4
Lämnade koncernbidrag		-76,9	-64,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-207,5	-172,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemissionskostnader		-9,2	0,0
Amortering av lån		-2,6	-1,8
Erhållna koncernbidrag		105,4	99,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		93,6	97,2
Årets kassaflöde		74,2	-80,2
Likvida medel vid årets början		22,0	102,2
Likvida medel vid årets slut		96,2	22,0

Noter

NOT 1. Bolagsinformation

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets adress är Stortorget 9, 252 20 Helsingborg. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate (Ticker BRIN B).

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler.

Verksamheten i moderföretaget, Brinova Fastigheter AB, består i huvudsak av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen den 26 mars 2026 och föreläggs årsstämman den 7 maj 2026.

NOT 2. Väsentliga redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och IFRS Redovisningsstandarder, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Föresattningsgrunder vid upprättande av koncernens finansiella rapporter

Koncernredovisningen har upprättats med antagande om fortlevnad enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, vilka värderats till verkligt värde.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen

Inga av de nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2025 har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter för 2025.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats, vilka träder i kraft 2026 eller senare.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements

IFRS 18 är en ny standard utgiven av IASB som anger hur räkningar i de finansiella rapporterna ska utformas. Standarden ska tillämpas fr.o.m. den 1 januari 2027, vilket innebär att koncernens första finansiella rapport enligt IFRS 18 kommer att bli delårsrapporten för det första kvartalet 2027. Jämförelseåret kommer då att räknas om enligt IFRS 18.

IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden, strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined performance measures" (MPM:er) samt vägledning för när poster ska slås ihop eller redovisas separat i räkningarna eller noter.

IFRS 18 anger att resultaträkningen ska delas in i nya kategorier i form av rörelseverksamheten, investeringsverksamheten respektive finansieringsverksamheten. Det införs också krav på vissa nya summer. Vidare ställs krav på att nyckeltal som uppfyller definitionen av MPM ska redovisas samlat i en not till årsredovisningen.

Den nya standarden kommer framför allt att få en påverkan på utformningen av koncernens resultatrappor. Brinova utvärderar för närvarande effekterna av den nya standarden. Vissa effekter är dock redan kända idag, såsom exempelvis att värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ska ingå i rörelseresultatet samt att betald ränta i rapporten över kassaflöden ska redovisas i finansieringsverksamheten, medan erhållen ränta ska redovisas i investeringsverksamheten. Enligt koncernens nuvarande redovisningsprinciper ingår såväl betald som erhållen ränta i kassaflödet från den löpande verksamheten.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder

Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Brinova har denna funktion identifierats som koncernledning.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse, så kallat tillgångsförvärv, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. En sådan transaktion ger inte upphov till goodwill. Vid tillgångsförvärv redovisas inte uppskjuten skatt på de initiala temporära skillnaderna utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde minskat med eventuell rabatt för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas endast på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet kommer rabatt för uppskjuten skatt att helt eller delvis ersättas av redovisad värdeförändring. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2025 och 2024 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltning redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Serviceintäkter

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturerering och intäkten redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.



Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

I posten fastighetskostnader ingår kostnader för den löpande driften av koncernens fastigheter så som fastighetsskötsel, fastighetsadministration, reparationer och underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsförsäkring samt övriga kostnader kopplade till fastigheterna.

Central administration

Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, marknad, IT och IR, revision samt finansiella rapporter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (d.v.s. icke observerbara indata)

Finansiella Instrument

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens skuldinstrument, vilka framgår av not 4, tabell Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31, redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Egetkapitalinstrument: koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs genom en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar inklusive hyresfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas den generella metoden (nedskrivningsmetod med tre stadier).

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en rating-baserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värdering-

en av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Nedskrivningar av tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarier och installationer skrivs av på fem år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års utgång.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även under ombyggnationen som förvaltningsfastighet. Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år finns närmare beskrivna i not 15. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal alla sina fastigheter externt. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till verkligt värde på byggrätten adderat för nedlagda kostnader i projektet med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde. Brinova gör löpande uppföljningar av större ➤

hyresgästpassningar och nybyggnationsprojekt för att säkerställa att inga projekt är värderade högre än det bedömda marknadsvärdet vid färdigställandet. Om så är fallet redovisas en orealiserad värde-minskning på projektfastigheten. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Aktierelaterad ersättning

Förvärv av fastighetsportfölj från K-Fastigheter

Den 1 april 2025 förvärvade Brinova K-Fastigheters fastighetsportfölj i region syd. Brinova har gjort bedömningen att de förvärvade fastigheterna inte utgjorde en rörelse enligt kriterierna i IFRS 3 Rörelseförvärv (se vidare under not 3). Då den erlagda köpeskillingen bestod av nyemitterade aktier i Brinova har förvärvet istället redovisats i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Detta innebär att de erhållna tillgångarna och skulderna på tillträdesdagen har värderats till verkligt värde och motbokning har gjorts mot eget kapital. Hänförliga transaktionskostnader har redovisats som en avdragspost från eget kapital. För ytterligare upplysningar kring förvärvet se sidan 27 och not 15.

Ersättningar till anställda

Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2025 och 2024 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan.

Koncernen som leasetagare

Tomträtter

Tomträttsavtalen betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasetagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan

leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Koncernen värderar nyttjanderättstillgångarna hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde och även deras värde anses oförändrat fram till nästa omförhandling av avgälden eftersom ingen avskrivning sker.

Omvärdering görs enbart om det tillkommer nya kontrakt eller någon större omförhandling, annars tillämpas samma diskonteringsränta.

Övriga nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet, det vill säga det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingkulden.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingkund motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säker på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (till exempel en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Brinova. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingkulden för att återspegla räntan på leasingkulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingkulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Brinova tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt tolv månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde har av koncernen definierats

som avtal där den underliggande tillgången skulle kunna köpas för maximalt 50 000 kr och utgörs i koncernen till exempel av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 7. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Rörelsens intäkter.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Obeskattade reserver och uppskjuten skatt

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter i moderbolaget görs linjärt över nyttjandeperioden enligt följande:

Byggnader	1%
Ombyggnader	1–50%
Byggnadsinventarier	20%
Markanläggningar	5–10%
Markinventarier	20%
Inga avskrivningar görs på mark.	

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument i moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i Årsredovisningslagen.

För koncerninterna fordringar som redovisas till upplupet an-



skaffningsvärde redovisas en så kallad förlustriskreserv. Vidare innebär undantagen i RFR 2 att moderbolagets borgensåtaganden inte hanteras som en finansiell garanti enligt IFRS 9, utan istället hanteras utifrån reglerna i IAS 37 Avsättningar, Eventualförpliktelser och Eventualtillgångar. Således bedömer moderbolaget om det är sannolikt att ett utflöde av ekonomiska resurser kan komma att ske och beroende på bedömningen redovisar moderbolaget en avsättning eller en eventualförpliktelse.

Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för moderbolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar samt andelar i dotterföretag mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

NOT 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs det att företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar bokslutets redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter och andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Tillgångsförvärv

Brinova förvärvade K-Fastigheters fastighetsportfölj i region Syd den 1 april 2025. 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 följde med vid förvärvet. I stället har förvärvet redovisats som ett förvärv av enskilda tillgångar och skulder. Då den erlagda köpeskillingen bestod av nyemitterade aktier i Brinova, har förvärvet redovisats i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. De förvärvade fastigheterna redovisades per förvärvstidpunkten till verkligt värde per tillträdesdagen, eftersom Brinova gjort bedömningen att detta värde kunde uppskattas tillförlitligt.

Osäkerheter i uppskattningar

De risker som bedöms ha ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling samt kassaflöde är variationerna i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar och fastighetsvärderingar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

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. Vidare information om värderingsunderlag och värderingsmetod beskrivs i not 15 Förvaltningsfastigheter.

NOT 4. Finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställt av Brinovas styrelse. Finanspolycyn anger de övergripande reglerna för hur Brinovas finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolycyn.

Finansiella riskfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Brinova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Finansieringsrisk – Likviditetsrisk

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader - på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte rymms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Brinova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförväntade villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 31 december 2025 har koncernen en likviditet om 108,1 Mkr (31,0) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 100,0 Mkr (100,0). Vidare har koncernen ej utnyttjade ramavtal uppgående till 163,8 Mkr (0,00). Likviditetsrisken hanteras, förutom med tillgång till likvida medel och checkräkningskredit som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden även genom regelbundna likviditetsprognoser.

Enligt finanspolycyn ska nettoskulden huvudsakligen vara täckt av medelfristig och långfristig upplåning d.v.s. med en genomsnittlig kapitalbindningstid uppgående till 2–10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (1,3) Kortsiktigt under förhandlingsperioder med bankerna kan kapitalbindningstiden understiga två år.

Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar som förhandlingar om nytt kapital. Kvartalsvisa möten sker med befintliga banker och löpande även med nya möjliga finansieringskällor.

I nedanstående tabell visas förfallostrukturen vid årets slut.

Kapitalbindning

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	1 386,7	12
1–2	3 148,5	28
2–3	5 400,9	48
3–4	1 152,7	10
4–5	283,1	2
Totalt	11 371,9	100

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av ett antal finansiella nyckeltal vilka är soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. 75,0 procent (66,0) av koncernens skulder är kopplade till covenant. Det föreligger olika nyckeltal samt beräknings- och rapporteringsgrunder till de olika kreditgivarna. De finansiella nyckeltalen rapporteras till kreditgivarna vid utgången av varje kvartal. Mot bakgrund av rådande marknadsläge förväntar Brinova sig att uppfylla de kvartalsvisa villkoren inom 12 månader efter balansdagen.

Villkoren till kreditgivarna är utfärdade med marginal till Brinovas mål för finansförvaltningen enligt finanspolicyn. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent, en långsiktig belåningsgrad om högst 60 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,75 gånger. Per den 31 december 2025 var soliditeten 37,0 procent (33,1), belåningsgraden 59,4 procent (61,2) och räntetäckningsgraden 1,8 gånger (1,9). Brinova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 0,5 procentenheter skulle räntekostnaden öka med 24,8 kr (9,1) respektive minskning med 24,8 kr (9,1). Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i Stibor inklusive räntederivat.

Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 1,8 gånger (1,9).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas.

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2025.

Ränteförfall

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
<1	6 873,0	4,11	60
1–2	300,0	0,91	3
2–3	891,6	2,33	8
3–4	300,0	1,68	3
4–5	600,0	2,28	5
5–6	700,0	1,42	6
6–7	1 100,0	1,98	10
7–8	607,3	3,05	5
Totalt	11 371,9	3,43	100

Tabellen inkluderar effekten av räntederivat. 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 utnyttjade lånelöften.

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 4 657,3 Mkr (3 850,0) fördelat på 29 (23) ränteswappar. Se nedanstående tabell. Värdet på Brinovas derivatportfölj uppgår till -1,9 Mkr (36,6) vilket har inneburit en värdeförändring på -23,8 Mkr (-39,5) under året, justerat för övertagna derivat från K-Fastigheter.

Räntesäkringar via ränteswappar

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 2025-12-31, Mkr	Värde 2024-12-31, Mkr
2019	2025	0,0	(100,0)	-	1,6
2019	2025	0,6	(100,0)	-	0,4
2020	2025	0,0	(200,0)	-	3,9
2022	2025	0,3	(750,0)	-	7,6
2016	2026	1,1	100,0	0,8	2,3
2019	2026	0,0	50,0	0,6	1,9
2018	2027	1,3	100,0	1,6	3,0
2019	2027	0,8	100,0	1,5	3,4
2021	2027	0,7	100,0	2,9	4,9
2018	2028	1,2	200,0	4,3	7,2
2023	2028	2,5	200,0	-1,3	-0,8
2023	2028	2,9	300,0	-6,0	-7,9
2025	2028	2,2	200,0	-0,2	-
2021	2029	0,8	100,0	6,3	8,0
2024	2029	2,1	200,0	1,6	2,7
2023	2030	2,8	200,0	-2,7	-3,4
2025	2030	2,0	200,0	-0,1	-
2025	2030	2,0	200,0	-0,1	-
2021	2031	0,2	200,0	1,1	5,4
2021	2031	0,5	150,0	5,8	8,9
2023	2031	2,7	100,0	-1,9	-2,7
2025	2031	2,4	250,0	1,2	1,2
2025	2032	1,9	200,0	-0,1	-
2025	2032	1,9	200,0	0,0	-
2025	2032	1,9	200,0	0,2	-
2025	2032	2,2	200,0	0,1	-
2025	2032	2,1	100,0	-0,9	-
2025	2032	2,2	200,0	-0,9	-
2023	2033	2,7	200,0	-4,1	-8,3
2023	2033	3,0	150,0	-2,5	-2,7
2023	2033	3,4	257,3 ³⁾	-9,1	-
Totalt			4 657,3	-1,9	36,6

³⁾ Avser swap i DKK kronor omräknad till SEK per balansdagen. Swap som tillkom då Brinova övertog K-Fastigheters portfölj region Syd den 1 april 2025.

Valutarisk

Brinova har verksamhet i Danmark och genom denna finns en exponering mot danska kronor. Valutaexponeringen kan beskrivas i omräkningsexponering respektive transaktionsexponering. Brinova hanterar sin omräkningsexponering samt transaktionsexponering genom olika strategier. Finanspolicyn stipulerar vilka åtgärder som kan användas.

Transaktionsexponering uppstår när Brinova köper och säljer i en annan valuta än sin funktionella valuta. Transaktionsexponeringen minimeras genom att externa affärstransaktioner huvudsakligen genomförs i dotterbolagens funktionella valuta. Fastighetsaffärer kan ske i annan valuta än Brinovas funktionella valuta varför dessa affärer är exponerade för en valutarisk.

Omräkningsexponering uppstår när Brinova ska konsolidera sina utländska verksamheter och det egna kapitalet påverkas av hur valutan förändras vilket får en resultat- och balanseffekt i koncernen. Brinova kan anta flera strategier för att begränsa den här effekten vilka inkluderar att ta upp lån i utländsk valuta med säkerhet i SEK alternativt användning av valutaderivat.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits vara slutamorterade.

Övriga långfristiga skulder avser undervärde på derivatinstrument. Leverantörsskulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. I övriga skulder inkluderas leasingskulder. Brinovas åtaganden kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som förfaller månads- och kvartalsvis.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2025-12-31

	Förfall & amortering krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2026	1 386,7	350,2	3,5	1 740,4
2027	3 349,4	278,2	0,9	3 628,5
2028	5 278,4	112,7	-9,5	5 381,6
2029	1 086,2	41,5	-17,7	1 110,0
>2030	271,2	2,3	-38,2	235,3
	11 371,9	784,9	-60,9	12 095,8

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2024-12-31

	Förfall & amortering krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2025	3 237,0	174,3	-36,2	3 375,1
2026	706,8	70,9	-24,1	753,6
2027	1 283,1	34,7	-20,2	1 297,6
>2028	0,0	0,0	-43,4	-43,4
	5 226,9	279,9	-123,9	5 382,9

Framtida likviditetsflöden övriga skulder, beräknade per 2025-12-31

	Leverantörs-skulder	Övriga skulder ¹⁾	Upplupna kostnader	Totalt
2026	35,0	21,2	45,7	101,9
2027	0,0	2,4	0,0	2,4
2028	0,0	2,0	0,0	2,0
>2029	0,0	10,4	0,0	10,4
	35,0	36,0	45,7	116,7

¹⁾ I posten övriga skulder ingår framtida likviditetsflöden för leasingsskulder.

Framtida likviditetsflöden övriga skulder, beräknade per 2024-12-31

	Leverantörs-skulder	Övriga skulder ¹⁾	Upplupna kostnader	Totalt
2025	12,1	13,2	18,9	44,2
2026	0,0	1,5	0,0	1,5
2027	0,0	1,1	0,0	1,1
>2028	0,0	9,9	0,0	9,9
	12,1	25,7	18,9	56,7

¹⁾ I posten övriga skulder ingår framtida likviditetsflöden för leasingsskulder.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Brinova endast ska arbeta med de större affärsbankerna som opererar i Sverige och Danmark. Fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut bör vara sådan att det åtminstone finns fem huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 50 procent av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns nio (sju) kreditgivare. Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 28 procent (36).

Kreditrisk

Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framtåtriktad information. Kreditrisken bedöms initialt kollektivt för samtliga privatkunder, respektive samtliga företagskunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Brinova skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Sedvanliga kreditprövningar genomförs innan en ny hyresgäst accepteras. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- som kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 22 Kundfordringar för åldersfördelning.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel samt andra lång- och kortfristiga fordringar. Brinova tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon

fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Undantag kan dock ske om det föreligger avbetalningsplaner som efterlevs av hyresgäst eller om fordran kan konstateras som betald efter bokslutstillfället. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långvares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning.

Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Bruttoexponering kreditrisk per 2025-12-31, Mkr

Kreditriskebetyg	Förenklad modell	Generell modell			Totalt
	Kundfordringar	Stadie 1 ¹⁾	Stadie 2	Stadie 3	
Utan kreditriskebetyg	4,6	81,4	0,0	0,0	86,0
AA-/Aa3	0,0	108,1	0,0	0,0	108,1
	4,6	189,5	0,0	0,0	194,1

Bruttoexponering kreditrisk per 2024-12-31, Mkr

Kreditriskebetyg	Förenklad modell	Generell modell			Totalt
	Kundfordringar	Stadie 1 ¹⁾	Stadie 2	Stadie 3	
Utan kreditriskebetyg	2,8	20,0	0,0	0,0	22,8
AA-/Aa3	0,0	31,0	0,0	0,0	31,0
	2,8	51,0	0,0	0,0	53,8

¹⁾ I posten inkluderas andra långfristiga fordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel.

Upplupningen i ovanstående tabeller avser endast finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Avser ej tillgångar värderade till verkligt värde.

Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och generera nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Brinova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga- och Kortfristiga skulder till kreditinstitut i Koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens rapport över finansiell ställning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2025 och 2024 var som följer:

Koncernen		
Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Total upplåning	11 371,9	5 226,9
Avgår likvida medel	-108,1	-31,0
Nettoskuld	11 263,8	5 195,9
Totalt eget kapital	7 170,2	2 870,4
Summa totalt kapital	18 434,0	8 066,3
Skuldsättningsgrad, %	61	64

För affärsplanen som under året antogs för 2025–2027 har Brinova ett långsiktigt mål avseende belåningsgraden för fastigheterna, att den maximalt ska uppgå till 60 procent.

Koncernen			
	Mål	2025-12-31	2024-12-31
Belåningsgrad netto, %	Max 60	58,9	60,8

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	1,0	1,0	1,0
Kundfordringar	0,0	4,6	4,6	4,6
Övriga fordringar	0,0	15,4	15,4	15,4
Derivatinstrument	27,9	0,0	27,9	27,9
Upplupna intäkter	0,0	4,2	4,2	4,2
Likvida medel	0,0	108,1	108,1	108,1
Summa tillgångar	27,9	133,3	161,2	161,2
<i>Finansiella skulder</i>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	9 985,2	9 985,2	9 985,2
Derivatinstrument	29,8	0,0	29,8	29,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	1 386,7	1 386,7	1 386,7
Leverantörsskulder	0,0	35,0	35,0	35,0
Övriga skulder	0,0	17,2	17,2	17,2
Upplupna kostnader	0,0	54,3	54,3	54,3
Summa skulder	29,8	11 478,4	11 508,2	11 508,2

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. ➤

**Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31**

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	2,0	2,0	2,0
Kundfordringar	0,0	2,8	2,8	2,8
Övriga fordringar	0,0	11,3	11,3	11,3
Derivatinstrument	62,4	0,0	62,4	62,4
Upplupna intäkter	0,0	6,7	6,7	6,7
Likvida medel	0,0	31,0	31,0	31,0
Summa tillgångar	62,4	53,8	116,2	116,2
<i>Finansiella skulder</i>				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	1 989,9	1 989,9	1 989,9
Derivatinstrument	25,8	0,0	25,8	25,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0,0	3 237,0	3 237,0	3 237,0
Leverantörsskulder	0,0	12,1	12,1	12,1
Övriga skulder	0,0	10,1	10,1	10,1
Upplupna kostnader	0,0	23,6	23,6	23,6
Summa skulder	25,8	5 272,7	5 298,5	5 298,5

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder m.m. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Finansiella mål fastslagna av styrelsen 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.

För härledning av nyckeltal se sidan 111.

NOT 5. Information om rörelsesegment

Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per region vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Regionerna är Region Väst samt Region Öst. Indelning i fastighetskategorierna samhälls-, bostads- och kommersiella fastigheter görs inte i segmentsrapporteringen då koncernens fastighetsbestånd innehåller fastigheter med blandad användning och kostnadsmassan kan inte särredovisas för de enskilda kategorierna.

Resultaträkning Mkr	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	586,6	340,0	320,9	182,2	–	–	907,5	522,2
Serviceintäkter	17,7	11,4	16,8	11,8	–	–	34,5	23,2
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	2,1	1,7	2,1
Fastighetskostnader	-196,6	-127,5	-120,0	-66,4	–	–	-316,6	-193,9
Driftsöverskott	407,7	223,9	217,7	127,6	1,7	2,1	627,1	353,6
Central administration	–	–	–	–	-45,4	-26,3	-45,4	-26,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	1,9	0,7	1,9
Finansiella kostnader	-229,5	-179,7	-121,9	-89,5	18,1	90,8	-333,3	-178,4
Förvaltningsresultat	178,2	44,2	95,8	38,1	-24,9	68,5	249,1	150,8
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,1	0,0	-10,1
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8,1	-4,1	0,0	0,0	–	–	8,1	-4,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-12,5	-9,7	-53,6	7,6	–	–	-66,1	-2,1
Orealiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	-23,8	-39,5	-23,8	-39,5
Resultat före skatt	173,8	30,4	42,2	45,7	-48,7	18,9	167,3	95,0
Skatt	–	–	–	–	-94,2	-49,0	-94,2	-49,0
Årets resultat	173,8	30,4	42,2	45,7	-142,9	-30,1	73,1	46,0
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
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

Brinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter.

Verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige och i mindre omfattning i Danmark, vilket utgör en del av Region Väst. Den totala omsättningen har därmed till största delen genererats i Sverige, men anläggningstillgångar finns i både Sverige och Danmark.



I nedanstående tabeller har uthyrningsbar yta, hyresvärde och kontrakterad hyra delats upp per region Väst och Öst samt fastighetskategorierna bostads-, samhälls-, kommersiella- och projektfastigheter.

	Region Väst		Region Öst		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Uthyrbar yta, tkvm	348,7	229,4	295,8	122,9	644,5	352,3
Hyresvärde, Mkr	656,0	387,8	523,3	203,1	1 179,3	590,9
Kontrakterad hyra, Mkr	621,7	362,5	479,1	192,0	1 100,8	554,5

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Uthyrbar yta, tkvm	407,3	142,6	116,9	116,8	115,5	86,9	4,8	6,0	644,5	352,3
Hyresvärde, Mkr	749,0	218,5	220,7	219,2	202,5	142,3	7,1	10,9	1 179,3	590,9
Kontrakterad hyra, Mkr	703,5	213,4	216,6	214,2	180,7	126,9	0,0	0,0	1 100,8	554,5

I nedan tabell redovisas den geografiska fördelningen av intäkter och tillgångar mellan Sverige och Danmark.

	Sverige		Danmark		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Intäkter, Mkr	930,8	547,5	12,9	–	943,7	547,5
Andel av totala intäkter, %	99	100	1	–	100	100
Förvaltningsfastigheter, Mkr	18 558,4	8 539,8	575,1	–	19 133,5	8 539,8

Intäkterna är hänförliga till externa kunder och avser hyresintäkter från fastighetsförvaltning och -service samt övriga intäkter.

NOT 6. Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter bostäder	550,2	207,7	0,0	0,0
Serviceintäkter bostäder	8,2	2,6	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	342,3	306,3	14,7	14,5
Serviceintäkter lokaler	26,3	20,6	1,7	1,6
Hyresintäkter parkering	15,0	8,2	0,0	0,0
	942,0	545,4	16,4	16,1

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyra. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 34,5 Mkr (23,2).

Hyresintäkter och serviceintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Region Väst	604,3	351,4	0,0	0,0
Region Öst	337,7	194,0	16,4	16,1
	942,0	545,4	16,4	16,1

Nettoomsättning och övriga intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyres- och serviceintäkter	942,0	545,4	16,4	16,1
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	79,1	52,3
Övriga intäkter	1,7	2,1	0,4	0,9
	943,7	547,5	95,9	69,3

NOT 7. Leasingavtal – leasegivare

Operationell leasing

Hysesintäkterna grundas på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. I nedanstående tabell ingår ej bostäder med hänsyn till den korta uppsägningstiden som normalt sett uppgår till tre månader.

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal (år):</i>				
<1	382,5	341,3	14,9	14,8
1–2	339,6	285,3	14,9	14,7
2–3	284,3	232,8	14,7	14,7
3–4	207,4	185,4	14,6	14,6
4–5	173,7	140,5	14,6	14,5
>5	910,6	878,2	198,4	211,5
Summa	2 298,1	2 063,5	272,1	284,8

NOT 8. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Driftskostnader	111,7	66,8	1,3	1,3
Reparationer och underhåll	38,5	23,5	0,6	0,8
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	78,6	41,8	4,9	4,4
Fastighetsskatt	15,6	12,0	0,0	0,0
Fastighetsförsäkringar	5,0	3,8	0,2	0,2
Övriga externa kostnader	10,1	3,9	0,1	0,1
Fastighetsadministration	57,1	42,1	0,7	1,0
Summa fastighetskostnader	316,6	193,9	7,8	7,8

Central administration

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnader	80,7	52,9	79,0	51,3
Köpta tjänster	20,6	14,8	40,6	23,5
Vidarefakturerering till dotterföretag	-57,1	-42,1	0,0	0,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1,2	0,7	2,4	2,1
Summa central administration	45,4	26,3	122,0	76,9
Summa fastighetskostnader samt central administration	362,0	220,2	129,8	84,7

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

NOT 9. Arvode till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
KPMG AB				
Revisionsuppdraget	3,2	2,2	3,2	2,2
Annan revisionsverksamhet	0,1	0,0	0,1	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,4	0,3	0,4	0,3
	3,7	2,5	3,7	2,5
Christensen Kjaerulff Statsautoriserat Revisionsaktieselskap				
Revisionsuppdraget	0,1	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,4	0,0	0,0	0,0
	0,5	0,0	0,0	0,0

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet för olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådana som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 10. Leasingavtal – leasetagare

Koncernens väsentliga leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter, fordon och lokaler. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas nyttjanderätter i form av tomträtter i posten förvaltningsfastigheter medan fordon och lokaler redovisas i posten nyttjanderättstillgångar. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året. Nedan presenteras även de belopp som redovisats i koncernens rapport över totalresultat hänförligt till leasingavtal som leasingtagare. För förfallostruktur avseende leasingkulder se not 4.

Mkr	Nyttjanderättstillgångar				Leasingkulder
	Tomträtter	Fordon	Lokaler	Totalt	
Ingående balans 2025-01-01	28,0	3,8	0,0	31,8	32,2
Tillkommande avtal	10,7	5,6	0,0	16,3	16,3
Avskrivningar	0,0	-4,1	0,0	-4,1	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Omvärdering av avtal	0,0	1,3	0,0	1,3	1,3
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,0
Utgående balans 2025-12-31	38,7	6,5	0,0	45,2	45,8



Mkr	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskulder
	Tomträtter	Fordon	Lokaler	Totalt	
Ingående balans 2024-01-01	28,0	3,9	0,0	31,9	31,9
Tillkommande avtal	0,0	2,7	0,0	2,7	2,7
Avskrivningar	0,0	-3,2	0,0	-3,2	0,0
Avslutade avtal	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Omvärdering av avtal	0,0	0,5	0,0	0,5	0,5
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Leasingavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5
Utgående balans 2024-12-31	28,0	3,8	0,0	31,8	32,2

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	4,1	3,3
Räntekostnader på leasingskulder	1,1	0,7
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,5	0,6
Summa	5,7	4,6

Mkr	Moderföretaget	
	2025	2024
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	3,9	2,9
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	3,3	2,4
Ska betalas mellan 1–5 år	3,8	1,6
Ska betalas senare än 5 år	0,0	0,0
Summa	7,1	4,0

NOT 11. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2025		2024	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	81	53%	50	50%
Dotterföretag				
Sverige	3	100%	3	100%
	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	84	53%	53	53%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	57%	60%	14%	17%
Andel män i styrelsen	43%	40%	86%	83%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare följer de riktlinjer som fastställdes av bolagsstämorna 2024 och 2025 och utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Övriga förmåner avser tjänstebil. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom vd består av vice vd/CFO.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2025 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,8 Mkr (0,6), som kommer utbetalas till Anders Jarl 150 tkr (140), Johan Ericsson 150 tkr (140), Anna Nordström Carlsson 150 tkr (140), Johan Tollgerdt Ronnell 150 tkr (140) och Jacob Karlsson 150 tkr (0). Till styrelsens ordförande Erik Selin och styrelseledamot Lennart Mauritzson utgick ingen ersättning. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Bonus & gratifikation

Ingen bonus betalades ut i bolaget.

För all personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av en gratifikation ske.

Pensioner

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år, men kan utökas. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av den pensionsmedförande månadslönen. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.



**Avgångsvederlag**

För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader.

Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader.

Beredningsunderlag

Lön och förmåner till verkställande direktören och vice vd/CFO för verksamhetsåret 2025 har beslutats av styrelsen och redovisas i ersättningsrapporten på årsstämman.

Löner och övriga ersättningar

Mkr	2025	2024
Moderföretaget		
Vd – grundlön	2,6	2,3
Vd – övriga ersättningar	0,1	0,3
Övriga ledande befattningshavare – grundlön	1,8	1,6
Övriga ledande befattningshavare – övriga ersättningar	0,1	0,1
Övriga anställda	46,2	29,5
Summa	50,8	33,8
Dotterföretag	1,2	1,2
Koncernen totalt	52,0	35,0

Pensionskostnader

Mkr	2025	2024
Moderföretaget		
Verkställande direktören	0,9	0,8
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,6
Övriga anställda	5,6	3,9
Summa	7,2	5,3
Dotterföretag	0,1	0,1
Koncernen totalt	7,3	5,4

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2025	2024
Moderföretaget		
Verkställande direktören	1,1	1,2
Övriga ledande befattningshavare	0,7	0,7
Övriga anställda	15,8	10,2
Summa	17,6	12,1
Dotterföretag	0,4	0,4
Koncernen totalt	18,0	12,5

NOT 12. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2025	2024
Erhållen utdelning från koncernföretag	4,7	6,1
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	0,0	-0,1
	4,7	6,0

NOT 13. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Koncerninterna ränteintäkter			39,4	0,0
Erhållen swapränta			25,5	92,6
Ränteintäkter cashpool	0,5	1,7	0,5	1,7
Övriga ränteintäkter	0,2	0,2	0,0	0,0
	0,7	1,9	65,4	94,3

Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Koncerninterna räntekostnader			-48,0	-29,2
Räntekostnader lån	-327,6	-175,9	-5,1	-28,7
Övriga räntekostnader	-5,7	-2,5	-3,1	-0,9
Räntekostnader byggnadskreditiv	-7,3	-11,4	0,0	0,0
Aktiverade räntekostnader byggnadskreditiv	7,3	11,4	0,0	0,0
	-333,3	-178,4	-56,2	-58,8

Moderföretagets erhållna swapränta om 25,5 Mkr (92,6) har fördelats ut till koncernen och nettat ner räntekostnaderna på raden Räntekostnader lån.

Av koncernens räntekostnader är 364,7 Mkr (282,3) hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 56,2 Mkr (58,8).

Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Brinovas räntederivat.

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>				
Nettovinster derivat	13,7	22,3		
Nettoförluster derivat	-37,5	-61,8		
Summa redovisat i resultatet	-23,8	-39,5		
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>				
Ränteintäkter koncernföretag			39,4	0,0
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0,7	1,9	0,5	1,7
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	0,7	1,9	39,9	1,7
Räntekostnader lån	-359,0	-279,8	-5,1	-28,7
Räntekostnader koncernföretag			-48,0	-29,2
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-5,7	-2,5	-3,1	-0,9
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-364,7	-282,3	-56,2	-58,8
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar avseende koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettovinster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			23,1	88,0
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip			0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	23,1	88,0
Summa redovisat i totalresultatet	-387,8	-319,9	6,8	30,9

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdemetoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. I nettovinster för derivat ingår ränta med +25,5 Mkr (+92,6).

NOT 14. Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent och i Danmark om 22 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent respektive 22 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-4,8	-3,7	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-85,6	-44,9	-0,4	-0,4
Förändring av uppskjuten skatt avseende derivat	6,2	4,1	-1,5	-3,1
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-8,9	-4,2	-8,3	-2,6
Förändring av uppskjuten skatt övrigt	-1,1	-0,3	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	-94,2	-49,0	-10,2	-6,1
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	167,3	95,0	51,9	50,1
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6):	-34,5	-19,6	-10,7	-10,3
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla räntekostnader	-41,6	-25,4	0,0	0,0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-29,6	-3,6	-1,2	-2,1
Ej skattepliktiga intäkter	1,5	2,2	1,0	2,2
Skatt hänförlig till föregående år	0,1	-0,1	0,0	0,0
Uppskjuten skatt underskott	5,6	0,0	0,0	0,0
Omvärdering av uppskjuten skatt	4,3	-2,6	0,0	0,0
Andra ej bokförda intäkter och kostnader	0,0	0,1	0,7	4,1
Redovisad skatt	-94,2	-49,0	-10,2	-6,1

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran				
<i>Uppskjuten skattefordran hänför sig till:</i>				
Undervärden derivat	6,3	5,8	4,3	5,8
Underskottsavdrag	2,9	9,9	1,5	8,0
Nettning uppskjuten skatt	-9,2	-15,7	-3,1	-2,8
Summa uppskjutna skattefordringar	0,0	0,0	2,7	11,0
Ingående uppskjuten skattefordran	0,0	13,2	11,0	19,5
Årets förändring av uppskjuten skatt, undervärden derivat	0,5	5,8	-1,5	-3,1
Årets förändring av uppskjuten skatt, underskottsavdrag	-7,0	-3,3	-6,5	-2,6
Nettning uppskjuten skatt	6,5	-15,7	-0,3	-2,8
Utgående uppskjuten skattefordran	0,0	0,0	2,7	11,0



	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skatteskulder				
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till:</i>				
Temporära skillnader på fastigheter	-468,4	-382,8	-3,1	-2,8
Temporära skillnader på leasingskuld	9,3	6,6	0,0	0,0
Temporära skillnader på nyttjanderättstillgångar	-9,4	-6,5	0,0	0,0
Övervärden derivat	-5,7	-11,3	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-3,8	-2,9	0,0	0,0
Nettning uppskjuten skatt	9,2	15,7	3,1	2,8
Summa uppskjutna skatteskulder	-468,8	-381,2	0,0	0,0
Ingående uppskjuten skatteskuld	-381,2	-349,2	0,0	-2,4
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på fastigheter	-85,6	-44,9	-0,3	-0,4
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på leasingskuld	2,7	0,0	0,0	0,0
Årets förändring av uppskjuten skatt, temporära skillnader på nyttjanderättstillgångar	-2,9	0,1	0,0	0,0
Årets förändring av uppskjuten skatt, övervärden derivat	5,6	-1,7	0,0	0,0
Årets förändring av uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-0,9	-1,2	0,0	0,0
Nettning uppskjuten skatt	-6,5	15,7	0,3	2,8
Utgående uppskjuten skatteskuld	-468,8	-381,2	0,0	0,0
Summa uppskjutna skatter, netto	-468,8	-381,2	2,7	11,0

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i koncernen är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras. Av underskottsavdragen om totalt 14,2 Mkr (48,0) är 14,2 Mkr (48,0) delvis spärrade tidsmässigt mot koncernbolag.



NOT 15. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	8 539,8	8 271,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	10 320,2	113,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	361,1	200,4
Försäljningar	-11,9	-42,7
Orealiserade värdeförändringar	-66,1	-2,1
Omvärdering tomträtter	-7,3	0,0
Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter	-0,6	0,0
Valutaomräkning	-1,7	0,0
Verkligt värde vid årets slut	19 133,5	8 539,8
Skattemässiga värden	10 290,3	4 384,2
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 593,8	2 481,1
Mark	1 694,2	686,4
Totalt	9 288,0	3 167,5

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	164,8	164,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	164,8	164,8
Ingående avskrivningar	-63,4	-62,1
Årets avskrivningar	-1,2	-1,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64,6	-63,4
Utgående redovisat värde	100,2	101,4
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	100,2	101,4
Verkligt värde	209,0	205,0
Skattemässiga värden	85,0	87,9
Taxeringsvärde¹⁾		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Totalt	0	0

¹⁾ Fastigheten är klassificerad som Specialenhet, därmed utgår inget taxeringsvärde.

Den 1 april 2025 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. 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 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 i samband med refinansiering av byggnadskreditiv till slutfinansiering.

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	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



Fastighetsvärdet för koncernen per region och fastighetskategori är fördelat enligt följande:

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter		Totalt	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Region Väst	7 751,5	2 752,0	2 301,2	2 288,0	533,1	465,8	469,8	318,8	11 055,6	5 824,6
Region Öst	6 099,3	1 031,4	1 003,6	1 023,9	958,5	635,8	16,5	24,1	8 077,9	2 715,2
Summa	13 850,8	3 783,4	3 304,8	3 311,9	1 491,6	1 101,6	486,3	342,9	19 133,5	8 539,8

Samtliga fastigheter har kategoriserats in i ovanstående fyra kategorier. Obebyggd mark har klassificerats som projektfastighet. Det är den huvudsakliga användningen av fastigheten som styr vilken kategori fastigheten hamnar inom, därför kategoriseras fastigheter med blandad användning enbart i en av ovanstående kategorier.

Brinovas samtliga fastigheter har den 31 december 2025 klassificerats som förvaltningsfastigheter. Brinova hyr kontor i egna fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Eslöv, Malmö, Kristianstad, Hässleholm, Växjö och Karlskrona. Brinova innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Brinova genomför varje kvartal extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Beståndet går igenom med uppdaterade hyresuppgifter, vakansgrader, investeringar, drift- och underhåll, kalkylränta samt avkastningskrav. Besiktningar görs av värderingsmännen med ett tre års intervall eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts.

Brinovas fastigheter är främst lokaliserade till Helsingborg, Landskrona, Eslöv, Lund, Malmö, Kristianstad, Hässleholm, Växjö och Karlskrona. Brinovas värdeförändringar härrör sig främst till förändrade avkastningskrav, förändrade hyresnivåer, vakansgrader, taxebundna kostnader, investeringar i fastigheterna samt eventuella fastighetsförsäljningar.

Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Bedömningar och antaganden

Beräkningen av marknadsvärdet på Brinovas fastighetsbestånd är beroende av antaganden, bedömningar och uppskattningar. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett värderingsintervall om +/- 5–10 procent.

Väsentliga antaganden

I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10–25 år.
Årlig inflation:	1,5 procent för 2026 och därefter 2,0 procent årligen (Riksbankens inflationsmål)
Årlig hyresutveckling lokalkontrakt:	Enligt gällande hyreskontrakt, 50–100 procent av KPI eller en fast uppräknings om 2–3 procent årligen. KPI oktober 2025 uppgick till 0,92 procent, vilket påverkar hyresutvecklingen för 2026. Framöver antas KPI motsvara bedömt inflationsantagande.
Årlig hyresutveckling bostadskontrakt:	3,25 procent för 2025 till 2026, 2,50 procent för 2026 till 2027 och därefter 2 procent årligen. En fastighet med presumtionshyra föreligger i beståndet.
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 procent av KPI.
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	Varierande beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål. ➤

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förväntad normaliserad hyra vid kontraktsslut, kr/kvm	1 899	1 629	1 758	1 711	1 539	1 618
Aktuell hyra, kr/kvm	1 895	1 591	1 684	1 668	1 532	1 582
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år ¹⁾	-	-	7,0	7,2	4,9	4,1
Förväntad långsiktig vakans vid restvärdesår, %	0,8	1,5	5,1	5,1	6,0	6,4
Initial vakans, %	1,4	2,2	5,1	4,3	5,2	8,6
Förväntat normaliserat driftsnetto vid restvärdesår, kr/kvm	1 379	1 090	1 267	1 210	1 112	1 132
Kalkylränta, %	6,53	6,67	6,82	6,82	8,19	8,09
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	4,49	4,71	5,72	5,75	6,15	6,10

¹⁾ Ej applicerbart för bostäder då bostadskontrakt har en uppsägningstid på tre månader.

I ovanstående tabell hänvisas till restvärdesår, vilket i Brinovas bestånd vanligtvis är i år 10, men kan variera mellan 10–25 år beroende på fastighetstyp och gällande kontrakt.

Värderingsmetod

Det bedömda marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter har per 31 december fastställts genom extern fastighetsvärdering. Värderingsmetoden för att fastställa Brinovas marknadsvärden utgörs primärt av avkastningsbaserad metod kompletterat med ortsprismetod som stöd, genom att marknaden kontinuerligt bevakas och att genomförda transaktioner noteras samt analyseras. I nedanstående tabell avser andelen kopplat till ortsprismetoden befintliga byggrätter samt andelen för övrig värderingsmetod motsvaras av projektfastigheter samt tomrättsvärden.

Fördelning av värderingsmetod	Mkr	%
Avkastningsmetod	18 581,9	97
Ortsprismetod	48,0	0
Övrig värderingsmetod	503,6	3
Summa	19 133,5	100

Vid tillämpning av avkastningsmetoden genomförs en individuell värdering av varje fastighet. Detta görs genom att beräkna nuvärdet av fastighetens förväntade framtida driftnetton samt restvärdet. De bedömda hyresinbetalningarna och drifts- samt underhållsutgifterna baseras på faktiska intäkter och kostnader tillsammans med värderarens erfarenhet av liknande objekt samt branschmässiga nyckeltal och bedömd marknadshyra. Ingående parametrar är således avstämda gentemot marknaden. För att anpassa kassaflödet till marknaden beaktas eventuella förändringar i uthyrningsgrad och

uthyrningsnivåer, samt marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav. Kalkylperioden för respektive fastighet varierar mellan 10–25 år beroende på löptiden av befintliga hyresavtal.

Ortsprismetoden bygger på analyser av kända marknadsövertäckelser för fastigheter som anses vara jämförbara med värderingsobjektet. Metoden innebär att bedömningen görs med hjälp av betalda priser för liknande fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen beaktas den värdeutveckling som inträffat mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Har det genomförts få försäljningar i det för fastigheten aktuella området, studeras transaktioner i närliggande och/eller jämförbara orter.

Vid bedömning av byggrätter tillämpar värderaren ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. Värderaren grundar bedömningen på prisnivåerna i liknande marknader, markanvisningar och transaktioner samt på hur marknaden uppfattar det specifika objektet.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde. Vid värdering av pågående projekt beaktas även risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, graden av färdigställande och lokala marknadsrisker för att säkerställa att inga projekt är värderade högre än det bedömda marknadsvärdet vid färdigställandet.

Värderingsförutsättningar

Fastighetsvärdering innehåller bedömningar och antaganden som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Direktavkastningskraven på Brinovas fastigheter i lika bestånd har under 2025 i princip varit oförändrat. Direktavkastningskravet vid utgången av 2024 jämfört med vid utgången av 2025 har minskat med 49 punkter, vilket primärt hänför sig till det förvärv som gjordes under 2025 av K-Fastigheters fastighetsbestånd för region syd. Brinovas totala orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter 2025 uppgick till -66,1

Mkr (-2,1), vilket till största del hänför sig till en ökning av taxebundna kostnader.

Brinovas fastighetsbestånd består primärt av bostads- och samhällsfastigheter. Brinovas kontrakterade hyror utgörs av 20 procent samhällsfastigheter som kännetecknas av långsiktiga och kreditvärdiga hyresgäster. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Hyresavtalens genomsnittligt återstående löptid är per den 31 december 2025 7,0 år. 64 procent av Brinovas kontrakterade hyror utgörs av bostadsfastigheter, som är ett tillgångsslag som karakteriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och som inflationsjusteras på sikt.

De fortsatta makroekonomiska osäkerheterna under året har medfört en fortsatt låg aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter generellt med lägre volym och färre transaktioner. Den låga aktiviteten kan försämra möjligheten till evidens för indata i värderingarna både vid framtagande av marknadsmässiga avkastningskrav nära värdetidpunkten vid användning av avkastningsmetoden samt att hitta jämförbara transaktioner i närtid vid tillämpning av ortsprismetoden. Vid fastighetsvärderingar tas dock hänsyn till ett osäkerhetsintervall som även i en marknad med god tillgång på evidens för indata oftast uppgår till +/- 5–10%, för att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Se vidare under avsnittet känslighetsanalys.

Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I den kalkylmodell som värdebedömningarna baseras på utgörs kalkylräntan av ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Hur detta bedömts framgår av avsnittet ”direktavkastningskrav” nedan.



I nedanstående tabell redovisas intervallet av kalkylräntor vid värderingarna:

Intervall kalkylränta, %	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Region Väst	5,50–7,45	5,50–7,33	5,25–8,25	5,25–8,22	6,82–9,76	6,78–9,71
Region Öst	5,12–7,44	5,03–7,43	5,20–9,92	5,20–9,87	6,00–10,62	6,00–10,26

I nedanstående tabell redovisas genomsnittlig kalkylränta av värderingarna:

Genomsnittlig kalkylränta, %	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Region Väst	6,48	6,66	6,85	6,81	7,82	7,81
Region Öst	6,60	6,70	6,74	6,84	8,40	8,30

Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav analyseras med hänsyn till varje fastighets unika risk och med stöd av den externa värderarens kännedom om marknaden och hur investerare ser på marknaden genom analys av transaktioner som genomförs. Marknadsrisken relaterar till den övergripande ekonomiska utvecklingen och påverkas av faktorer som investerares preferenser mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Samtidigt påverkas den specifika fastighetsrisken av variabler som fastighetens läge, fastighetstyp, standard på den uthyrningsbara ytan, kvalitet på installationer, hyresgäst och kontraktsvillkoren.

De vid värderingen använda direktavkastningskraven är härledda från transaktioner på fastighetsmarknaden. Liten transaktionsvolym och få jämförbara transaktioner leder till större osäkerhet i värdebedömningarna, men inte i sig till högre direktavkastningskrav. I grunden baseras marknaden direktavkastningskrav på en riskfri realränta, risktillägg som är beroende av den aktuella fastighetens och delmarknadens förutsättningar samt förväntningar om driftnettonas reala utveckling. Generellt sett leder stigande riskfria realräntor till stigande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Även osäkerhet om framtida hyres- och värdeutveckling leder till höjda direktavkastningskrav.

I nedanstående tabell redovisas intervallet av direktavkastningskrav vid värderingarna:

Intervall direktavkastningskrav, %	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Region Väst	3,87–5,40	3,91–5,31	4,62–6,17	4,62–6,17	4,78–7,66	4,79–7,66
Region Öst	3,11–5,38	3,11–5,43	5,07–7,82	5,07–7,82	4,81–8,50	4,79–8,20

I nedanstående tabell redovisas genomsnittligt direktavkastningskrav av värderingarna:

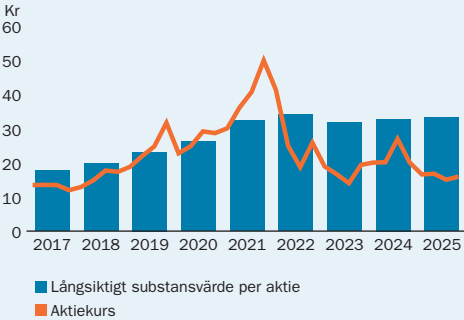
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Region Väst	4,44	4,70	5,54	5,55	5,76	5,81
Region Öst	4,56	4,74	6,14	6,19	6,37	6,34

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utefter vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/-5–10 procent. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys uppskattat osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Vid en avvikelse i värde om fem procent på Brinovas fastighetsportfölj påverkas resultat och tillgång med 957 Mkr (427), dock ingen påverkan kassaflödesmässigt då avvikelsen är orealiserad.

Vid en förändring om +/- 0,25 procent av direktavkastningskravet förändras fastighetsvärdet med cirka -913/985 Mkr (-367/392), vilket motsvarar en förändring i substansvärdet om cirka -4,0/4,3 kr/aktie (-3,8/4,1).

Brinovas stängningskurs den 30 december 2025 var 15,90 kr, vilket var 17,28 kr lägre per aktie jämfört med det långsiktiga substansvärdet om 33,18 kr vilket motsvarar en skillnad om -52 procent. I nedan diagram redogörs för den historiska relationen mellan långsiktigt substansvärde och aktiekurs.



Vid värdering på aktiemarknaden kan portföljpremier eller portföljrabatter prissättas, medan vid värdering av fastigheter bedöms varje fastighet enskilt. Belåningsgraden har även betydelse på aktiepriset då aktiepriset värderar det egna kapitalet, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder. Därtill hör att aktievärdering även påverkas av externa bedömningar av bolagets ägarbild, styrelse, ledning samt marknadens bedömning av bolagets makroekonomiska omvärld.

Många fastighetsbolag handlas idag med en rabatt gentemot substansvärdering, vilket även är fallet för Brinova. Det kan delvis förklaras av att fastighetsvärderingar görs på många års sikt medan aktiekurser handlas på kortare sikt. Historiskt sett är dock korrelationen mellan priset av noterade fastighetsaktier och underliggande fastighetstillgångar förhållandevis starkt. På kortare sikt kan dock

inte detta påvisas för att ge ett heltäckande svar när det gäller värdet på fastigheterna. Sammantaget gör detta att fastighetsvärderingar och aktievärderingar inte kan likställas. Fastighetsvärderingen följer en strikt disciplin syftande till att fastställa tillgångens försäljningsvärde under strukturerade förhållanden, medan aktievärdering inkluderar en analys av hela bolagets situation inklusive bolagets omvärld.

Verkligt värde av fastigheter utgör en uppskattning av det troliga försäljningspriset på marknaden vid en viss värdetidpunkt. Trots detta kan det verkliga priset endast fastställas vid faktisk genomförande av en transaktion. För att belysa osäkerheten kring bedömningar av marknadsvärde, brukar ofta ett värdeintervall anges, vilket vanligtvis ligger inom spannet av +/- 5–10 procent. Denna variation kan dock variera beroende på faktorer såsom marknadssituation, fastighetens

standard och investeringsbehov. Om data i värderingsmodellen ändras skulle detta resultera i förändringar av fastigheternas värde enligt nedanstående tabeller.

Direktavkastningskravet för en fastighet bedöms bland annat utifrån hyresnivå, vakans samt fastighetens driftskostnader. Utöver detta så bedöms direktavkastningskraven för en fastighet bland annat på realränta och riskpremien, där riskpremien till exempel påverkas av fastighetens läge, befintliga hyresgäster och löptid på hyreskontrakt. Således kan en ändring av exempelvis hyran påverka det bedömda direktavkastningskravet för fastigheten. I känslighetsanalysen nedan har dock ingen beaktning till detta gjorts utan bör ses som en information hur olika förändringar isolerat påverkar marknadsvärdet.

Fastighetsvärde vid andra kalkylmässiga direktavkastningskrav, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter ¹⁾		Totalt	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
0,50 procentenheter lägre	15 489,6	4 207,7	3 595,5	3 603,6	1 613,2	1 192,7	486,3	342,9	21 184,6	9 346,8
0,25 procentenheter lägre	14 634,6	3 986,9	3 455,1	3 453,2	1 550,3	1 145,8	486,3	342,9	20 126,3	8 928,8
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	13 850,8	3 783,4	3 304,8	3 311,9	1 491,6	1 101,6	486,3	342,9	19 133,5	8 539,8
0,25 procentenheter högre	13 125,5	3 594,7	3 171,2	3 178,8	1 435,0	1 059,9	486,3	342,9	18 218,0	8 176,3
0,50 procentenheter högre	12 452,9	3 418,8	3 045,7	3 053,1	1 381,9	1 020,4	486,3	342,9	17 366,8	7 835,2

Fastighetsvärde vid förändrade hyresintäkter, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter ¹⁾		Totalt	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
5 procentenheter högre	14 761,9	3 827,0	3 458,9	3 451,5	1 567,7	1 151,3	486,3	342,9	20 274,8	8 772,7
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	13 850,8	3 783,4	3 304,8	3 311,9	1 491,6	1 101,6	486,3	342,9	19 133,5	8 539,8
5 procentenheter lägre	12 938,1	3 739,9	3 149,1	3 172,3	1 414,3	1 051,9	486,3	342,9	17 987,8	8 306,9

Fastighetsvärde vid förändrade driftskostnader, per fastighetskategori

	Bostadsfastigheter		Samhällsfastigheter		Kommersiella fastigheter		Projektfastigheter ¹⁾		Totalt	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
5 procentenheter lägre	14 071,6	3 856,3	3 347,5	3 353,6	1 511,2	1 117,0	486,3	342,9	19 416,6	8 669,8
Fastighetsvärde enligt vår bedömning	13 850,8	3 783,4	3 304,8	3 311,9	1 491,6	1 101,6	486,3	342,9	19 133,5	8 539,8
5 procentenheter högre	13 628,4	3 710,5	3 260,5	3 270,2	1 470,8	1 086,2	486,3	342,9	18 846,0	8 409,8

¹⁾ Fastigheter under uppförande och projektfastigheter värderas till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde.

NOT 16. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4,8	4,6	4,8	4,6
Årets anskaffningar	3,3	0,2	3,2	0,2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8,1	4,8	8,0	4,8
Ingående avskrivningar	-3,7	-3,0	-3,7	-3,0
Årets avskrivningar	-1,2	-0,7	-1,2	-0,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,9	-3,7	-4,9	-3,7
Summa inventarier	3,2	1,1	3,1	1,1

NOT 17. Nyttjanderättstillgångar

Koncernens väsentliga leasingavtal som leasingtagare utgörs huvudsakligen av avtal avseende tomträtter och fordon. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas nyttjanderätter i form av tomträtter i posten förvaltningsfastigheter medan fordon och lokaler redovisas i posten nyttjanderättstillgångar. För löptidsanalys avseende nyttjanderättstillgångar se not 4 för finansiell riskhantering

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11,1	9,9
Tillkommande avtal	5,6	2,7
Omvärderade avtal	1,3	0,5
Avslutade avtal	-1,9	-2,0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16,1	11,1
Ingående avskrivningar	-7,3	-6,0
Årets avskrivningar	-4,1	-3,2
Avslutade avtal	1,8	1,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9,6	-7,3
Utgående redovisat värde	6,5	3,8

NOT 18. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 184,4	1 057,0
Årets förvärv	4 240,2	0,0
Årets anskaffningar	0,0	0,0
Lämnade kapitaltillskott	48,0	127,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 472,6	1 184,4
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-91,1	-91,0
Årets nedskrivningar	0,0	-0,1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-91,1	-91,1
Bokfört värde vid årets slut	5 381,5	1 093,3

**NOT 19. Specifikation av andelar i koncernföretag**

Moderbolaget innehar, direkt eller indirekt, andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2025-12-31	2024-12-31	Verksamhet
						Redovisat värde	Redovisat värde	
Brinova Holding AB	559084-7819	Helsingborg	100%	100%	50 000	322,1	285,4	Holdingbolag
Brinova Färgaren AB	556979-2889	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Eslöv Garvaren 17 AB	559113-8192	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Vellinge AB	559047-9712	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Fina Fågeln AB	556694-4400	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Rödebyholm AB	559081-5709	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sadeln AB	559111-1694	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Trivselborgen AB	556196-5178	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Kristianstad 1 AB	559120-1719	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 2 AB	559120-1701	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 3 AB	559120-1636	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 4 AB	559120-1644	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 5 AB	559120-1610	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 6 AB	559120-1628	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB	559068-9450	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:36 AB	559142-4394	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mjövik 2:76 AB	559142-4410	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjärred AB	556677-0953	Helsingborg	100%	100%	1 600	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge Bäckan AB	559059-5087	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kävlinge T-hörningen AB	556969-3129	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lund Soldaten 14 AB	556938-5866	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Specialfastigheter AB	556599-5809	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Flagg skepparen 3 AB	556699-6442	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sjollen 13 AB	559155-5478	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bjuv Kvadraten AB	559008-1633	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Frimuraren 2 AB	556173-8211	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Västra Nätraby 10:87 AB	559079-3906	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 9 AB	559230-5048	Helsingborg	100%	100%	-	0,0	0,0	Fusionerat
Brinova Ögonstenen 2 AB	559480-9765	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Rödeby AB	559223-2291	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Binga 9:237 AB	559223-2309	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Oxie Bostad AB	559198-7580	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten i Kristianstad 3 AB	559030-6352	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 5 i Kristianstad AB	556825-9849	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bajonetten 6 i Kristianstad AB	559030-6345	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amborstet 8 AB	556760-6644	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nackstycket AB	556983-2495	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Styrman AB	559081-2128	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Helsingborg Rosmarinen AB	559010-5424	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tulpanen 1 AB	559242-6240	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Vilande





Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2025-12-31 Redovisat värde	2024-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Skurup Tell 13 AB	559260-6056	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Radhus på fäladen AB	559323-9915	Helsingborg	100%	100%	250	-	-	Avyttrad
Brinova Tället AB	559242-6232	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Ankarcrona AB	559028-2934	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Järnsaxa AB	559164-1286	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbrokajen AB	559022-4274	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Lugnet AB	559242-6224	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova O-diket 10 AB	556776-2660	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding Bara AB	556858-4311	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Bara Kuben AB	556715-1773	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bara Torghuset AB	556858-4360	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Bara Centrumhuset AB	556858-4378	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hällbo AB	556847-2756	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Hammaren 1 AB	556943-5000	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sandryggen AB	559034-8651	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Slätthög 5 AB	556820-6592	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Padel AB	559291-0177	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Padelverksamhet
Brinova Ankaret AB	556030-8438	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Göta AB	559253-1452	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova F-karen AB	556236-8208	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova M S-bock AB	559043-0640	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Norden AB	559253-1460	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Östra Rödeby AB	559224-9469	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Passaren och Pennan AB	559088-3350	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Brågarp 6:883 AB	559236-0282	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nattskärran AB	559315-6192	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dekorätören AB	556489-1322	Helsingborg	100%	100%	8	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Fältmarskalken AB	559018-4122	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova HK AB	556838-5966	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Östermalm Holding AB	559341-7172	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Östermalm 1 AB	559341-7180	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Östermalm 2 AB	559341-6943	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Vilande
Brinova Östermalm 3 AB	559341-6950	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Billesholms Gård 9:467 AB	559172-2516	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Clerk AB	556955-7662	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Vakteln AB	559146-5991	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Sheldon AB	556901-3971	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Klättermus AB	556745-5778	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skeppsbron 2 AB	559420-7150	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Holding 1.2 AB	559429-5908	Helsingborg	100%	100%	25 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Bankmannen 14 AB	559238-4324	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hjärup 4:306 AB	559341-5051	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Projekt AB	559061-2940	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,1	0,1	Projektbolag





Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2025-12-31 Redovisat värde	2024-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Invest AB	556549-0454	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,1	0,1	Holdingbolag
Brinova Bolagret AB	559175-3289	Helsingborg	100%	100%	500	0,1	0,1	Förrådsverksamhet
Brinova Flexworks AB	559181-4107	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Vilande bolag
Brinova Skooghs AB	556191-3129	Helsingborg	100%	100%	25 000	18,0	18,0	Fastighetsbolag
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Helsingborg	100%	100%	136 594	0,2	0,2	Vilande
Brinova Eslöv Holding AB	556933-5796	Helsingborg	100%	100%	500	228,7	228,7	Holdingbolag
Brinova Dannemannen 33 AB	556933-5945	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gjutaregården AB	556933-5705	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Berga AB	556937-4480	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 36 AB	559058-8306	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Dannemannen 37 AB	559058-8355	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova S-ärlan 3 AB	556775-4642	Helsingborg	100%	100%	1 000	41,0	39,3	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,7	0,7	Fastighetsbolag
Brinova Karlskrona Bostäder AB	559075-4601	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,8	0,5	Fastighetsbolag
Brinova Tigern AB	556704-6460	Helsingborg	100%	100%	1 000	5,0	5,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona Holding AB	556715-5485	Helsingborg	100%	100%	1 000	180,5	180,5	Holdingbolag
Brinova Landskrona 1 AB	556683-4460	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Helsingborg	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Köpmannen AB	556787-1784	Helsingborg	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 3 AB	556595-6546	Helsingborg	100%	100%	20 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 2 AB	556728-8658	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
HB Elefanten i Oskarshamn	916423-3455	Helsingborg	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Göingegeten AB	559061-1090	Helsingborg	100%	100%	500	2,0	1,5	Fastighetsbolag
Brinova Lomma AB	559061-1082	Helsingborg	100%	100%	500	27,9	27,7	Fastighetsbolag
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Helsingborg	100%	100%	500	17,4	16,9	Fastighetsbolag
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Helsingborg	100%	100%	500	14,8	14,6	Fastighetsbolag
Brinova Karaby AB	559061-7832	Helsingborg	100%	100%	500	7,3	7,0	Fastighetsbolag
Brinova Malmö AB	556753-4960	Helsingborg	100%	100%	100 000	111,3	109,3	Fastighetsbolag
Brinova Barsebäck AB	556741-6234	Helsingborg	100%	100%	1 000	16,8	16,8	Fastighetsbolag
Brinova Oxie AB	556471-9317	Helsingborg	100%	100%	7 000	66,3	63,9	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem AB	556785-5027	Helsingborg	100%	100%	100 000	69,0	69,0	Fastighetsbolag
Brinova Ödåkra AB	559065-0155	Helsingborg	100%	100%	1 000	2,5	2,5	Fastighetsbolag
Brinova Sjöhem 8 AB	556817-0475	Helsingborg	100%	100%	500	8,7	5,5	Fastighetsbolag
Brinova Holding 1.1 AB	556995-9587	Helsingborg	100%	100%	500	4 240,2	0,0	Holdingbolag
Brinova Danmark Aps	DK 44622416	Köpenhamn	100%	100%	40 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Ballerup Holding Aps	DK 44623927	Köpenhamn	100%	100%	40 000	0,0	0,0	Holdingbolag
Brinova Ballerup Aps	DK 41772867	Köpenhamn	100%	100%	40 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Ballerup Parkering Aps	DK 44817659	Köpenhamn	100%	100%	40 000	0,0	0,0	Parkeringsbolag
Brinova Parkerings AB	559077-1316	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Parkeringsbolag
Brinova Helsingborg Viktoria AB	559311-8515	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Amerika Norra AB	556750-2272	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Söder AB	556915-0393	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Brigaden AB	559076-5888	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag





Namn	Org. nr.	Säte	Kapital-/ röstandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2025-12-31 Redovisat värde	2024-12-31 Redovisat värde	Verksamhet
Brinova Magasinet AB	556978-8259	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Mariehäll AB	556978-7848	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Uven AB	556726-9377	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nyponrosen AB	556876-2909	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Flora AB	556750-0979	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skymningen AB	559192-8444	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Viken 1 AB	556995-8779	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Viken 2 AB	556806-0791	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Fogdaröd AB	559347-7481	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Nocken AB	559093-6232	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Pelikanen AB	559150-8725	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Spoven AB	556806-8471	Helsingborg	100%	100%	15 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Växjö AB	559225-7967	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Trollet 2 AB	559258-4642	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Örnen 33 AB	559096-7195	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Örnen 34 AB	559096-7245	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Saltmästaren AB	559081-9693	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 4 AB	556837-4754	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Landskrona 5 AB	556837-4747	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Yxan AB	559276-4483	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Höfången AB	559094-9144	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hässjan AB	559023-2913	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Högafln AB	559023-2921	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Malmö 2 AB	556980-3553	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Skjutskontoret AB	559169-2131	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Hässleholm 1 AB	556827-7569	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Limkokaren AB	556959-7643	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Vagnmakaren AB	556419-6201	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova T4 AB	556040-3957	Helsingborg	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Älmhult AB	556977-8664	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Maglegården AB	556772-6384	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stjärneholm 2 AB	559475-0050	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stjärneholm 3 AB	559475-0068	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stjärneholm 4 AB	559474-9888	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stjärneholm 5 AB	559474-9946	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova T4 Fastighets AB	556824-2969	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Tåppet 2 AB	559317-1191	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 7 AB	559242-0839	Helsingborg	100%	100%	250	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad Söderberg 1 AB	556722-8886	Helsingborg	100%	100%	1	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Stafvre AB	556639-9837	Helsingborg	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Torget AB	559027-5334	Helsingborg	100%	100%	500	0,0	0,0	Fastighetsbolag
Brinova Kristianstad 8 AB	556846-9703	Helsingborg	100%	100%	5 000	0,0	0,0	Fastighetsbolag
						5 381,5	1 093,3	

NOT 20. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2,0	11,7	1,0	0,0
Tillkommande fordringar	0,0	1,0	0,0	1,0
Amorteringar, avgående fordringar	-1,0	-10,7	-1,0	0,0
Utgående redovisat värde	1,0	2,0	0,0	1,0
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Övrigt	0,0	1,0	0,0	1,0
Redovisat värde	1,0	2,0	0,0	1,0

Under 2024 beslutades det att inte fullfölja tillträdet av fastigheten Varmröken 1 i Kävlinge. 10,1 Mkr av avgående fordringar avser nedskrivning av handpenning och återfinns i koncernens rapport över totalresultatet som realiserad värdeförändring av långfristig fordran.

NOT 21. Fordringar hos/skulder till koncernföretag

Långfristiga fordringar koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets nettoförändring	60,7	0,0	60,7	0,0
Redovisat värde	60,7	0,0	60,7	0,0

Redovisat värde om 60,7 Mkr för koncernen och moderbolaget avser fordringar på K-Fast Holding AB, hänförligt till förvärvade projekt som regleras i takt med dess färdigställande.

Kundfordringar koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets nettoförändring	0,4	0,0	0,0	0,0
Redovisat värde	0,4	0,0	0,0	0,0

Redovisat värde om 0,4 Mkr för koncernen avser kundfordringar på K-Fast Holding AB koncernen.

Kortfristiga fordringar koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0,0	0,0	1 915,0	1 888,3
Årets nettoförändring	0,0	0,0	597,4	26,7
Redovisat värde	0,0	0,0	2 512,4	1 915,0

För redovisat värde om 2 512,4 Mkr för moderföretaget föreligger det ingen formell amorteringsplan.

Kortfristiga skulder koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0,0	0,0	853,5	837,0
Årets nettoförändring	63,8	0,0	731,1	16,5
Redovisat värde	63,8	0,0	1 584,6	853,5

Redovisat värde om 63,8 Mkr för koncernen avser 0,6 Mkr avseende skulder till K-Fast Holding AB koncernen främst hänförligt till projektverksamhet, samt 63,2 Mkr avser reverser utfärdade i samband med förvärvet av K-Fastigheters portfölj.

Redovisat värde för moderföretaget avser 63,2 Mkr reverser utfärdade i samband med förvärvet av K-Fastigheters portfölj som regleras i samband med färdigställande av förvärvade projekt.

1 584,6 Mkr (853,5) avser koncernskulder inom Brinova koncernen där ingen formell amorteringsplan föreligger.

NOT 22. Kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	18,3	5,9	0,0	0,1
Reservering kreditförluster	-13,7	-3,1	0,0	0,0
Kundfordringar netto	4,6	2,8	0,0	0,1
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar				
0–30 dagar	2,7	0,7	0,0	0,1
31–60 dagar	1,3	0,3	0,0	0,0
61–90 dagar	0,9	0,3	0,0	0,0
>90 dagar	13,4	4,6	0,0	0,0
Reservering kreditförluster	-13,7	-3,1	0,0	0,0
Summa	4,6	2,8	0,0	0,1

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående reserveringar	-3,1	-2,9	0,0	0,0
Uppbokade reserveringar	-27,1	-4,1	0,0	0,0
Vändning uppbokade reserveringar	16,5	3,9	0,0	0,0
Summa utgående reserveringar	-13,7	-3,1	0,0	0,0

Reservering görs för hyresfordringar som har varit förfallna i 60 dagar eller längre, med undantag där betalningsplan föreligger eller andra omständigheter bedöms säkerställa att kundfordran kommer att regleras. Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 6,6 Mkr (1,1).

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 23. Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning skattekonto	14,8	3,1	0,0	0,2
Fordran investeringsbidrag	0,0	4,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	0,6	4,2	0,2	0,5
Redovisat värde	15,4	11,3	0,2	0,7

NOT 24. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna finansiella intäkter	0,0	4,6	0,0	4,6
Upplupen hyresintäkt	1,7	0,0	0,0	0,0
Upplupna övriga intäkter	2,6	2,1	0,4	0,5
Förutbetalda fastighetskostnader	13,8	5,9	0,0	0,0
Periodiserade hyresrabatter	1,6	1,2	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	6,7	3,5	6,7	3,5
Redovisat värde	26,4	17,3	7,1	8,6

NOT 25. Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	108,1	31,0	96,2	22,0
Utgående balans	108,1	31,0	96,2	22,0

NOT 26. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 921,0 Mkr (390,9) och fördelar sig på 230 261 173 aktier (97 715 301). Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Aktierna är uppdelade på 45 243 831 aktier (19 200 000) av serie A där varje aktie motsvaras av tio röster samt 185 017 342 aktier (78 515 301) av serie B där varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Övrigt tillskjutet kapital består av överskjutande kapital vid nyemissioner.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital, kronor
Nybildning	2011-02-02		500	50 000
Nyemission	2011-03-21		500	50 000
Split	2011-11-07		9 000	0
Nyemission	2011-12-16		1 490 000	14 900 000
Nyemission	2015-01-23		517 606	5 176 060
Nedsättning	2015-04-09		0	-2 017 606
Nyemission	2015-04-09		333 333	2 999 997
Nyemission	2015-05-07		704 348	6 339 132
Apportemission	2015-05-07		521 435	4 692 915
Nedsättning	2015-08-21		0	-17 883 610
Apportemission	2015-08-21		5 513 044	22 052 176
Apportemission	2015-12-09		30 923 957	123 695 828
Apportemission	2016-01-22		2 211 928	8 847 712
Uppdelning aktieslag	2016-04-06	19 200 000	-19 200 000	0
Nyemission	2016-05-26		10 365 068	41 460 272
Nyemission	2016-12-21		11 782 052	47 128 208
Nyemission	2016-12-28		1 365 627	5 462 508
Nyemission	2016-12-28		3 000 000	12 000 000
Nyemission	2016-12-29		3 575 050	14 300 200
Nyemission	2020-04-07		7 231 344	28 925 376
Nyemission	2020-09-08		4 837 614	19 350 456
Nyemission	2021-05-24		8 198 867	32 795 468
Nyemission	2021-09-15		4 816 063	19 264 252
Nyemission	2022-05-04		317 965	1 271 860
Nyemission	2025-04-01	26 043 831	106 502 041	530 183 488
Utgående värde		45 243 831	185 017 342	921 044 692

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året. För 2025 uppgår genomsnittligt antal utestående aktier till 197 136 219 (97 715 301).

NOT 27. Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid rapportperiodens slut till 11 371,9 Mkr (5 226,9) innebärande en nettobelåningsgrad om 58,9 procent (60,8). Banklånen är tagna i Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SBAB, SEB, Sparbanken i Karlshamn, Sparbanken Skåne, Sparbanken Syd och Swedbank. Lån om 11 075,4 Mkr (5 226,9) är upptagna i svenska kronor, medan 296,5 Mkr (0,0) är upptagna i danska kronor. Per 31 december 2025 fanns outnyttjade kreditlöften eller kreditramar om 263,8 Mkr (100,0).

Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	9 985,2	1 989,9	0,0	118,3
	9 985,2	1 989,9	0,0	118,3
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	1 386,7	3 237,0	113,2	2,0
	1 386,7	3 237,0	113,2	2,0
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	100,0	100,0	100,0	100,0
Ej utnyttjade ramavtal	163,8	0,0	0,0	0,0
	263,8	100,0	100,0	100,0

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 9 985,2 Mkr (1 989,9). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 1 386,7 Mkr (3 237,0). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs av avtalsenliga amorteringar under kommande 12 månader med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Brinova strävar efter att ha en lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minska den kortfristiga finansieringsrisken. Brinova hade per 31 december 2025 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,0 år (1,3).

Ränte- och kapitalbindning

Period, år	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
		Ränta, % ¹⁾	Andel, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
<1	6 872,6	4,11	60	1 386,7	12
1–2	300,0	0,91	3	3 148,5	28
2–3	892,0	2,33	8	5 400,9	47
3–4	300,0	1,68	3	1 152,7	10
4–5	600,0	2,28	5	283,1	3
5–6	700,0	1,42	6	0,0	0
6–7	1 100,0	1,98	10	0,0	0
7–8	607,3	3,05	5	0,0	0
Totalt	11 371,9	3,28	100	11 371,9	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 lånelöfte

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde 2025-12-31, Mkr	Värde 2024-12-31, Mkr
2019	2025	0,0	(100,0)	-	1,6
2019	2025	0,6	(100,0)	-	0,4
2020	2025	0,0	(200,0)	-	3,9
2022	2025	0,3	(750,0)	-	7,6
2016	2026	1,1	100,0	0,8	2,3
2019	2026	0,0	50,0	0,6	1,9
2018	2027	1,3	100,0	1,6	3,0
2019	2027	0,8	100,0	1,5	3,4
2021	2027	0,7	100,0	2,9	4,9
2018	2028	1,2	200,0	4,3	7,2
2023	2028	2,5	200,0	-1,3	-0,8
2023	2028	2,9	300,0	-6,0	-7,9
2025	2028	2,2	200,0	-0,2	0,0
2021	2029	0,8	100,0	6,3	8,0
2024	2029	2,1	200,0	1,6	2,7
2023	2030	2,8	200,0	-2,7	-3,4
2025	2030	2,0	200,0	-0,1	0,0
2025	2030	2,0	200,0	-0,1	0,0
2021	2031	0,2	200,0	1,1	5,4
2021	2031	0,5	150,0	5,8	8,9
2023	2031	2,7	100,0	-1,9	-2,7
2025	2031	2,4	250,0	1,2	1,2
2025	2032	1,9	200,0	0,0	0,0
2025	2032	1,9	200,0	-0,1	0,0
2025	2032	1,9	200,0	0,2	0,0
2025	2032	2,0	200,0	0,1	0,0
2025	2032	2,1	100,0	-0,9	0,0
2025	2032	2,2	200,0	-0,9	0,0
2023	2033	2,7	200,0	-4,1	-8,3
2023	2033	3,0	150,0	-2,5	-2,7
2023	2033	3,4	257,3 ¹⁾	-9,1	0,0
Totalt			4 657,3	-1,9	36,6

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

NOT 28. Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatterelaterade skulder	3,7	7,5	2,6	2,5
Depositioner hyresgäster	10,3	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	3,2	2,6	2,9	1,6
	17,2	10,1	5,5	4,1

NOT 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	11,2	8,9	10,9	8,7
Upplupna administrationskostnader	4,1	2,5	4,1	2,5
Upplupna driftskostnader	41,5	16,4	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	8,6	4,7	0,2	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	117,3	76,6	3,7	3,7
Redovisat värde	182,7	109,1	18,9	14,9

NOT 30. Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	12 529,6	5 628,7	130,0	130,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	3 302,1	1 414,9	2 088,7	1 292,4
Summa ställda säkerheter	15 831,7	7 043,6	2 218,7	1 422,4

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar.

En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella, större ägarförändring-
ar eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida eller insolvens.

NOT 31. Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	10 817,4	5 107,3
Andra eventualförpliktelser	9,4	7,9	3,5	3,5
Summa eventualförpliktelser	9,4	7,9	10 820,9	5 110,8

För att ett ianspråktagande av tillgångarna ska ske krävs att en uppsägningsgrund inträffar.

En uppsägningsgrund kan utgöras av betalningsdröjsmål, ej uppfyllda finansiella, större ägarförändring-
ar eller andra åtaganden, felaktiga utfästelser från bolagets sida eller insolvens.

NOT 32. Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncernen	
	2025	2024
Betalda räntor		
Erhållen ränta	0,7	1,9
Erlagd ränta	-333,3	-186,2
Förvärv av dotterföretag¹⁾		
Förvaltningsfastigheter	10 320,2	113,0
Rörelsefordringar	112,3	0,0
Lån	-6 018,5	0,0
Rörelseskulder	-109,7	-30,2
Köpeskilling	4 304,3	82,8
Köpeskilling	4 304,3	-82,8
Avgår: Apportemission	-4 241,1	0,0
Avgår: Säljarreverser	-63,2	0,0
Påverkan på likvida medel	0,0	-82,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter		
Förvaltningsfastigheter	11,9	42,7
Övervärde vid avyttring förvaltningsfastigheter	0,7	-4,1
Rörelsefordringar	2,0	0,0
Likvida medel	12,9	0,0
Rörelseskulder	-5,7	-10,6
Köpeskilling	8,9	28,0
Påverkan på likvida medel	8,9	28,0
Förändring finansiella skulder		
Ingående finansiella skulder	5 222,1	5 116,2
Upptagna lån	9 135,0	1 203,3
Förvärv förvaltningsfastigheter	6 000,6	0,0
Amortering av lån	-8 989,6	-1 136,8
Valutaomräkning lån	-1,0	0,0
Förändring finansiell leasing	-4,0	-0,1
Förvärvad finansiell leasing	18,0	0,0
Värdeförändring derivatinstrument	23,8	39,5
Förvärvade derivatinstrument	14,7	0,0
Utgående finansiella skulder	11 419,6	5 222,1

¹⁾ Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster. ➤

Moderföretaget		
	2025	2024
Betalda räntor		
Erhållen ränta	65,4	90,7
Erlagd ränta	-56,2	-47,0
Förändring finansiella skulder		
Ingående finansiella skulder	138,5	135,8
Upptagna lån	0,0	0,0
Amortering av lån	-7,0	-1,8
Värdeförändring derivatinstrument	2,4	4,5
Utgående finansiella skulder	133,9	138,5

NOT 33. Upplysning om transaktioner med närstående

Närstående transaktioner har skett med K-Fast Holding AB där Brinova fullföljt fastighetsförvärv samt genomfört en riktad nyemission om 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 hänför sig till pågående projekt.

Närstående transaktioner har även skett med Advokatfirman Lindahl KB om 2,4 Mkr (1,1). Intäkter från närstående avseende hyresintäkter har uppstått till Homestate AB om 1,2 Mkr (0,0) och vidarefakturerat till olika bolag inom K-Fastigheter koncernen om 4,0 Mkr (0,1). Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Ovanstående transaktioner betraktas som närstående med hänsyn till att personer i Brinovas ledning och styrelse finns representerade i ovan nämnda bolags styrelser eller på annat vis har betydande inflytande i nämnda bolag.

Till närstående såsom VD, koncernledning och styrelse har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott, se vidare information i not 11.

NOT 34. Händelser efter balansdagen

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.

NOT 35. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2025. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Kr
Överkursfond	5 065 353 908
Balanserat fritt eget kapital	388 238 472
Årets resultat	41 728 830
	5 495 321 210
disponeras så att i ny räkning överförs	5 495 321 210
	5 495 321 210

Påteckning

Styrelsen och verkställande direktören

intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören

intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026

Helsingborg den 26 mars 2026

Erik Selin
Ordförande

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anders Jarl
Styrelseledamot

Johan Tollgerdt Ronnell
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

Jacob Karlsson
Styrelseledamot

Anna Nordström Carlsson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2026

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556840-3918

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–38 samt 58–97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap

och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlas inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 *Väsentliga redovisningsprinciper* på sidorna 66–68, not 3 *Väsentliga uppskattningar och bedömningar* på sidan 69 och not 15 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 82–86 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 19 134 Mkr per den 31 december 2025, vilket utgör ca 99 % av koncernens totala tillgångar.

Koncernen genomför varje kvartal extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Under 2025 har 100% av fastigheterna vid något tillfälle värderats externt. Varje kvartal jämförs den interna värderingen med de externa värderingarna.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som

ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Brinovas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möte med de externa värderaren i samband med årsbokslutet och gått igenom väsentliga antaganden.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 2, 3 och 15 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidan 66 och not 15 *Förvaltningsfastigheter* på sidan 82 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området

Beskrivning av området

Koncernen har under 2025 investerat i fastigheter för totalt 10 681 Mkr, varav 10 320 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter

med ett bokfört värde om 11,9 Mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 15 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9, 39–56 samt 108–115. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts

avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de

revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvis-

ningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Brinova Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktig-

heter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

KPMG AB, Box 227, 201 22, Malmö, utsågs till Brinova Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2024.

Malmö den 26 mars 2026
KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

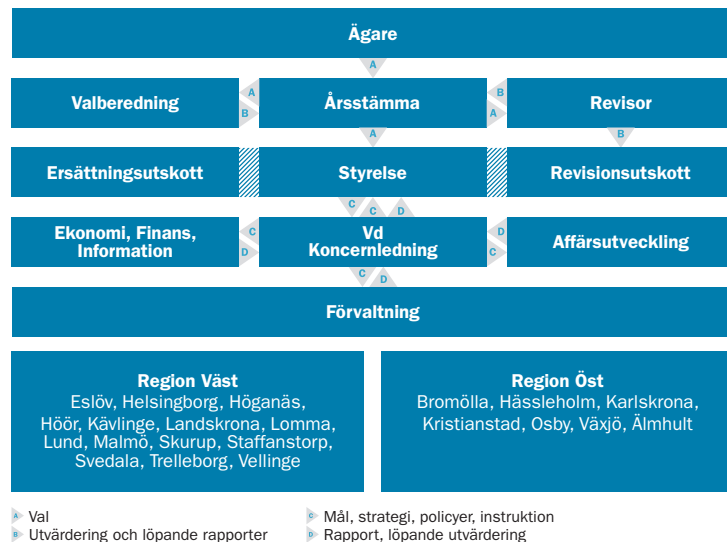
Therese Johansson
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

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



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

Avvikelser från koden

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision.

Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som

företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Bolagsstämmor Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare (se sidan 30 för Brinovas största aktieägare) möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrel-

se, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska också beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, disposition av Brinovas vinst eller förlust samt om ansvarsfrihet för styrelse och vd fattas. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Årsstämma den 7 maj 2025

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

- bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet.
- att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2024 och att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning.
- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sju utan styrelsesuppleanter. Till styrelseledamöter omvaldes Erik Selin, Johan Ericsson, Anders Jarl, Johan Tollgerdt Ronnell, Lennart Mauritzson och Anna Nordström-Carlsson samt nyvaldes Jacob Karlsson. Årsstämman omvalde Erik Selin till ordförande för styrelsen.
- att styrelsearvode ska utgå med 150 000 kronor vardera till Johan Ericsson, Anders Jarl, Anna Nordström-Carlsson, Johan Tollgerdt Ronnell och Jacob Karlsson. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Övriga styrelseledamöter ska inte erhålla något arvode.

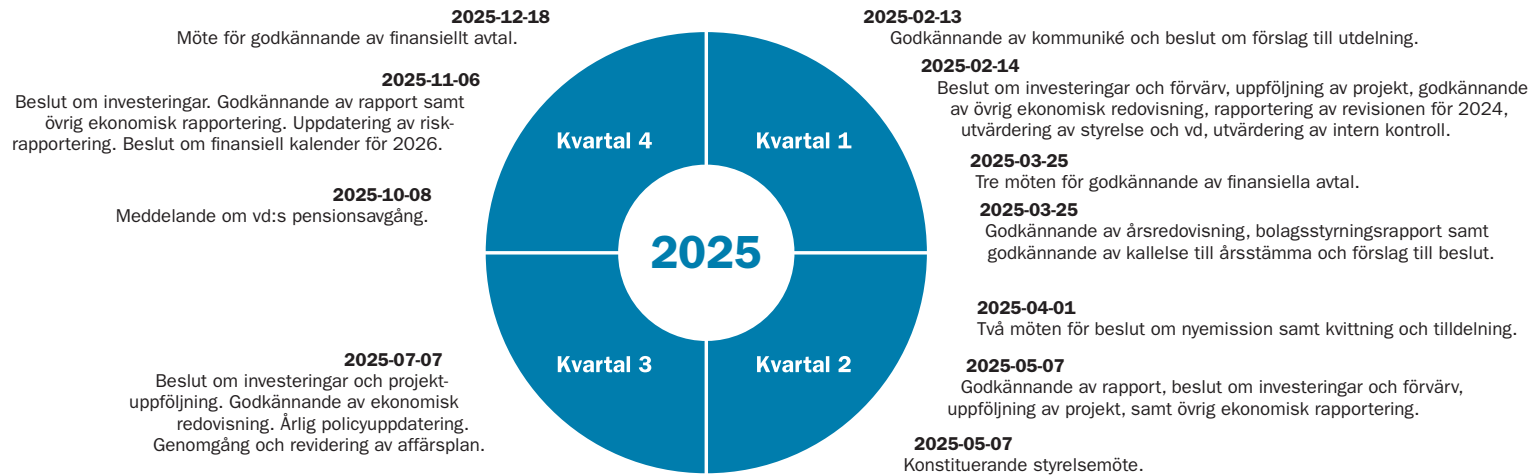
- att välja KPMG AB till revisor för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma.
- att godkänna styrelsens ersättningsrapport och anta styrelsens föreslagna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- att godkänna valberedningens förslag avseende principer för utseende av valberedning.
- att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst 20 procent av aktiekapitalet. Styrelsen ska kunna besluta om emission av B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor.

Valberedning

Valberedningen förbereder och lämnar förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvoder av revisorer.

Brinovas årsstämma beslutade den 7 maj 2025 om principer för utseende av valberedning, vilka i huvudsak innebär att bolagets tre största aktieägare har rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Valberedningens ledamöter samt de ägare de företrädare ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de har utsetts. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats 2025: Marcus Wallentin, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande utsedd av Fastighets AB Balder och Jesper Mårtensson, utsedd av K-Fast Holding AB.

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2025



Valberedningens ordförande är Marcus Wallentin, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande.

De tre ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 88 procent av rösterna i Brinova per den 30 september 2025. Vid ägarför-

ändring ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Brinovas styrelse består av sju ledamöter och inga suppleanter enligt beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2025.

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta moderbolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamö-

terna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsen bedriver sitt arbete enligt gällande föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Styrelsen ska bestå av ledamöter, med för bolaget adekvat kompetens som kan stödja, följa och kontrollera verksamheten i bolaget. Mer information om styrelsens ledamöter finns i presentationen av styrelsen och koncernledningen på sidorna 105–106.

Styrelsens arbete

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete. Dessutom följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med vd i strategiska frågor. Under 2025 hölls 14 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande.

Ledamöternas närvaro framgår av styrelsepresentationen på sidorna 105. Koncernens vice vd/ CFO har under året varit styrelsens sekreterare.

På styrelsemötena har bolagets resultatutveckling löpande följts upp. Liksom den finansiella ställningen, värderingar av koncernens fastigheter och likviditeten.

Styrelsen har också behandlat bolagets finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Dessutom har marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats. Brinovas huvudansvariga revisor Camilla Alm Andersson, KPMG AB, var adjungerad vid styrelsemötet den 14 februari 2025 då rapporten för det fjärde kvartalet 2024 behandlades och vid styrelsemötet den 6 november 2025.

Arbetsordning

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

Styrelsen utser vd och utvärderar också vd:s arbete. Styrelsen genomförde den 14:e februari 2025 en årlig utvärdering av vd:s prestationer. Vd närvarar inte vid denna utvärdering.

Styrelsen är också skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Brinovas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerande rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte väl.

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

Årligen fastställer styrelsen också de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslut om strategier för att nå målen.

Även vd-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Utvärdering av styrelsen

Varje år görs en utvärdering av styrelsens sammansättning och funktion. Den genomförs som en enkät som går ut till alla styrelsens medlemmar. Resultatet av enkäten följs sedan upp i enskilda samtal med ledamöterna. Samtal som behandlar olika frågor om styrelsens uppgifter, arbetsformer och funktion. Men också den enskilda ledamotens roll och samverkan med övriga ledamöter.

Dessutom diskuteras bolagets planer och de utmaningar som styrelsen ställs inför, i kombination med styrelseledamotens kompetens och engagemang. Resultatet diskuteras därefter också på ett styrelsemöte. Under 2025 var det på mötet den 14 februari. Utvärderingarna under åren har visat att Brinova har en väl sammansatt styrelse som fungerar väl.

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

Brinovas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottet bereder frågor gällande ersättning och andra anställningsvillkor för vd och vice vd. Ersättningar till övrig företagsledning beslutas av vd. Ersättningsutskottet består av Erik Selin och Lennart Mauritzson.

Revisionsutskott

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

Ledning

Vd leder med stöd av koncernledningen verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd vd-instruktion.

Denne ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn. Vd ska också säkerställa att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om bolagets utveckling så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Vidare ska vd också säkerställa att bolaget iakttar den informationsplikt som noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och tillämpliga lagar och regler påbjuder.

Aktiemarknadsinformation

Brinova lämnar snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar pressreleaser, delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Dessutom medverkar Brinova löpande på olika kapitalmarknadsmöten arrangerade av banker och branschen. På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinova som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter som också kan beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail.



Revisor

Vid årsstämman 2025 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som huvudansvarig revisor. Enligt god revisorssed i Sverige är revisorn är oberoende i förhållande till Brinova fastigheter AB. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman.

Därutöver lämnar revisorn under året en detaljerad redogörelse till Brinovas styrelse. Då förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har bolagets revisor även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen.

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

Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy,

inköbspolicy, investeringspolicy, riskstyrningspolicy, hållbarhetspolicy samt kommunikations- och insiderpolicy. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Brinovas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och vd som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Information kring riskhantering återfinns i förvaltningsberättelsen.

Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/ bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

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

Styrelse



Namn	Erik Selin	Lennart Mauritzson	Anders Jarl	Johan Tollgerdt Ronnell	Johan Ericsson	Anna Nordström Carlsson	Jacob Karlsson
Född	1967	1967	1956	1979	1951	1971	1986
Befattning	Styrelsens ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Invald	2015	2020	2018	2018	2016	2021	2025
Närvaro	14/14	14/14	13/14	14/14	13/14	13/14	5/5*
Utbildning och erfarenheter	Grundare av Fastighets AB Balder. Bred erfarenhet av fastighetsbranschen.	Civilekonom samt utbildning inom juridik. Tidigare CFO på Thule Group (publ), CFO på Beijer Electronics AB (publ), Vice President Finance på Cardo AB.	Civilingenjör. Tidigare vd Wihlborgs Fastigheter AB.	Jur kand. Johan ansvarar för Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp och har mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.	Civilekonom. Tidigare koncernchef Catella AB.	Utbildning inom kommunikation och media, samt ekonomi.	Grundare av K-Fast Holding AB. Fristående kurser med ekonomisk inriktning.
Huvudsaklig sysselsättning	Vd Fastighets AB Balder.	Vd och koncernchef på Backahill AB.	Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB.	Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB.	Styrelsearbete i fastighetsbranschen.	CCO & Marketing Director på Malmö FF.	Vd K-Fast Holding AB.
Övriga befattningar	Styrelseordförande i K-Fast Holding AB, SLP Swedish Logistic Property AB och Norion Bank AB samt styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB.	Styrelseordförande i Catena AB, styrelseledamot i Fabega AB, Wihlborgs Fastigheter AB samt Röggle Marknads AB.	Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Malmö Cityfastigheter AB.	Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, ZG Lighting Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, TANBA Förvaltning AB och Stiftelsen AF-Bostäder.	Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB, Prinsessan Estelles Kuturstiftelse, Konstmässan Market AB och Torekov Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Borundan Ett AB, Båstadtennis & Hotell AB och Torekov By AB.	Styrelseordförande i Navet Analytics AB, Media Evolution Southern Sweden AB, Media Evolution City i Malmö AB och Film i Skåne Aktiebolag.	Styrelseledamot i K-Fast Holding AB, Mjölback's Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB och Swedish Logistic Property AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2025	7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder. 26 044 000 A-aktier och 106 502 000 B-aktier genom K-Fast Holding AB.	0 aktier.	2 000 aktier.	20 000 B-aktier.	10 000 B-aktier genom Castar Europe AB.	0 aktier.	1 650 866 B-aktier. 26 044 000 A-aktier och 106 502 000 B-aktier genom K-Fast Holding AB.
Beroende/oberoende	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets större ägare.	Oberoende av bolaget och närstående. Beroende av bolagets ägare.

* Invald vid årsstämman 7 maj 2025.

Koncernledning



Företagsledning



Namn	Per Johansson	Malin Rosén	Stina Trimark	Frida Carlsson	Niklas Larsson	Caroline Holst
Född	1960	1968	1967	1974	1990	1982
Befattning	Vd	Vice vd och CFO	Projekt- och teknikchef	Regionchef Öst	Regionchef Väst	Ekonomichef
Anställd sedan	2016	2015	2015	2020	2025	2017
Utbildning	Gymnasieekonom	Civilekonom	Civilingenjör Väg & Vatten	Civilingenjör, lantmäteri, LTH	Fastighetsföretagande, Malmö Högskola	Civilekonom
Tidigare befattningar	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 30 år. Regionchef Klövern AB samt vd Dagon AB och Tribona AB.	Verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 25 år. Redovisningschef på tidigare Brinova AB och på Catena AB.	Verksam i byggentreprenadbranschen sedan 1990 bl.a. på Skanska AB och Peab AB samt 10 år i fastighetsbranschen.	Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 25 år. Fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB och Klövern AB, Enhetschef och förvaltare på Dagon AB.	Verksam inom fastighetsbranschen närmre 15 år. Affärsområdeschef och ledningsstöd på K-Fastigheter.	Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen i närmre 20 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, Bästa bostaden AB och Landskrona Stadsutveckling.	Inga övriga uppdrag.	Styrelseledamot i fastighetsägarna Kristianstad och ordförande i Kristianstads damfotbollsförening.	Styrelseordförande i Fastighetsägarna Hässleholm.	Inga övriga uppdrag.	Inga övriga uppdrag.
Egna och närståendes aktieinnehav 2025	23 535 B-aktier.	21 000 B-aktier.	5 500 B-aktier.	17 187 B-aktier.	Inget aktieinnehav.	11 115 B-aktier.

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Gasverket 18, Karlskrona

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB,
org. nr 556840-3918

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 101–106 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 26 mars 2026

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor



STYRELSEN I BRINOVA FASTIGHETER AB (PUBL), ORG.NR 556840–3918 ("BOLAGET") FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman 2026 fastställer följande riktlinjer för bestämmande av ersättning och anställningsvillkor till verkställande direktören, styrelseledamöter och de personer som ingår i Bolagets koncernledning ("Ledande Befattningshavare"). Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2026. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets övergripande målsättning med verksamheten är att skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna. Detta ska ske genom att utveckla och förvalta hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer, att verka lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Bolaget är etablerat, samt genom att samverka med aktörer inom samhällssektorn. Hållbarhet är en central del i Bolagets affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheter och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare. För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet hänvisas till Bolagets hemsida www.brinova.se.

För att främja Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska Bolaget erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att Ledande Befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig ersättning.

Formerna av ersättning m.m.

Marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor är en förutsättning för att behålla och, vid behov, rekrytera personer till koncernledningen

med den kompetens och erfarenhet som krävs. Den totala ersättningen ska baseras på faktorer så som befattning, prestation och individuell kvalifikation. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast lön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön

Ersättningen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta grundlönen ska anses motsvara en marknadsmässig compensation för ett fullgott arbete. Den fasta grundlönen ska ses över årligen för att säkerställa att lönen är marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Rörlig lön

Det utgår ingen rörlig ersättning till ledande befattningshavare.

Pensionsförmåner

Pensionsavsättningar kan göras för personer i koncernledningen motsvarande maximalt 35 procent av fast årlig grundlön. Pensionsåldern är 65 år, men kan utökas. Personer i koncernledningen ska ha avgiftsbestämda pensionsplaner om inte personen omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser.

Andra förmåner

Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta personens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Sådana förmåner kan utgå i form av exempelvis sjukvårdsförsäkring och bilförmån och får uppgå till maximalt 25 procent av fast årlig grundlön.

Upphörande av anställning

För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om tolv månader. Något avgångsvederlag ska inte utgå.

Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader. Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om tolv månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid framtagande av förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för personer i koncernledningen. Ersättningsutskottet ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter och personer i koncernledningen, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut åtminstone vart fjärde år. Ersättningsutskottet ska vidare följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till personer i koncernledningen, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till styrelseledamöter och koncernledningen som bolagsstämman beslutat om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Om ersättningsutskottet anlitar extern uppdragstagare för sitt arbete ska utskottet försäkra sig om att ingen intressekonflikt föreligger

i förhållande till andra uppdrag som denne kan ha för Bolaget eller koncernledningen.

Verkställande direktörens och vice verkställande direktörens ersättning bereds av ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar inte i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga personer i koncernledningen i enlighet med dessa riktlinjer. Ersättningsutskottet godkänner på förslag från verkställande direktören ersättningsnivåer för övriga personer i koncernledningen.

Om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning, utöver styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen. För styrelsearbete utgår ingen ersättning utöver det styrelsearvode som bolagsstämman beslutar om.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avsteg får endast göras om det bedöms vara nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till styrelseledamöter och koncernledningen ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Helsingborg i mars 2026

Brinova Fastigheter AB (publ) Styrelsen

Flerårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	Definitioner	Syfte
Fastighetsrelaterade							
Hysesintäkter, Mkr	942,0	545,4	513,4	463,8	399,0	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrning.
Driftsöverskott, Mkr	627,1	353,6	338,8	290,3	253,1	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighets-skatt och fastighetsadministration.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.
Hysesvärde, Mkr	1 179,3	590,9	545,9	504,4	462,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktpotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	95,6	95,5	94,3	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter.	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden av fastigheter.
Överskottsgrad, %	66,6	64,8	66,0	62,6	63,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.
Belåningsgrad netto, %	58,9	60,8	60,9	58,7	57,4	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut.	Belyser koncernens finansiella risk, beaktat med avdrag för likvida medel.
Belåningsgrad, %	59,4	61,2	62,4	60,8	58,3	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut.	Belyser koncernens finansiella risk.
Uthyrbar yta, tkvm	644,5	352,3	345,5	347,8	328,2	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.	Belyser verksamhetens omfattning och intäktpotential.
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,8	5,3	5,3	4,9	4,7	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar.	Åskådliggör antaganden i fastighets-portföljens redovisade marknadsvärde.
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	1,5	1,6	-11,3	9,6	16,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital.	Visar hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,6	-0,8	3,3	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning.	Visar hur det totala kapitalet har förräntats under perioden.
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,8	2,5	3,0	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster.	Belyser koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,3	3,6	3,1	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.



Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	Definitioner	Syfte
Finansiella forts.							
Räntebindning, år	2,0	2,9	3,3	2,4	3,2	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Kapitalbindning, år	2,0	1,3	1,7	2,2	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut.	Belyser (re-) finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Soliditet, %	37,0	33,1	33,1	35,6	36,3	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Belyser koncernens finansiella stabilitet.
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.	Åskådliggör mängden skulder i förhållande till resultat.
Förvaltningsresultat, Mkr	249,1	150,8	135,0	156,5	153,9	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.	Visar verksamhetens operativa resultat samt något förenklat kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive betald skatt.
Resultat före skatt, Mkr	167,3	95,0	-387,0	387,9	514,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör resultat efter värdeförändringar.
Periodens resultat, Mkr	73,1	-46,0	-337,7	289,7	399,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör koncernens resultat för perioden.
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254,5	154,5	134,2	154,6	152,4	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys.	Belyser förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten.
Balansomslutning, Mkr	19 387,3	8 671,5	8 535,9	8 889,0	7 875,1	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag.	Åskådliggör koncernens balansomslutning för perioden.
Aktierelaterade²⁾							
Eget kapital per aktie, kr	31,1	29,4	28,9	32,4	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Beskriver respektive akties andel av det egna kapitalet.
Långsiktigt substansvärde, kr	33,2	32,9	31,6	34,1	32,3	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och verkligt värde på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Visar nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj.
Resultat per aktie, kr ³⁾	0,3	0,5	-3,5	3,0	4,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier.	Belyser resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,3	1,5	1,4	1,6	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier.	Visar verksamhetens operativa resultat i relation till insatt kapital.
Antal utestående aktier, miljoner	230,3	97,7	97,7	97,7	97,4	Registrerat antal aktier per balansdagen.	Används för beräkning av balansnyckeltal.
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	197,1	97,7	97,7	97,6	90,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden.	Används för beräkning av resultatnyckeltal.

¹⁾ Intjäningsförmågan har tidigare ej redovisats.

²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (t.ex konvertibler) föreligger.

³⁾ Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

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

- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr.
- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.
- Skuldkvoten ska understiga 14 ggr.
- Förvaltningsresultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år.

	Hän- visning	2025	2024	2023	2022	2021
Fastigheternas redovisade värde, Mkr						
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 133,5	8 539,8	8 271,2	8 431,7	7 697,6
Räntetäckningsgrad, ggr						
Förvaltningsresultat	RR	249,1	150,8	135,0	156,5	153,9
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	332,6	176,5	176,4	107,0	77,2
<i>Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr</i>		<i>581,7</i>	<i>327,3</i>	<i>311,4</i>	<i>263,5</i>	<i>231,1</i>
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,9	1,8	2,5	3,0
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat efter skatt, Mkr	RR	73,1	46,0	-337,7	289,7	399,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	5 020,3	2 847,0	2 992,4	3 010,4	2 419,4
Avkastning på eget kapital, %		1,5	1,6	-11,3	9,6	16,5
Soliditet, %						
Eget kapital, Mkr	BR	7 170,2	2 870,4	2 823,5	3 161,2	2 859,6
Balansomslutning, Mkr	BR	19 387,3	8 671,5	8 535,9	8 889,0	7 875,1
Soliditet, %		37,0	33,1	33,1	35,6	36,3
Skuldkvot, ggr¹⁾						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,9	-	-	-	-
Likvida medel, Mkr	BR	108,1	-	-	-	-
Driftsnetto enligt intjäningsförmåga, Mkr		774,1	-	-	-	-
Administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, Mkr		40,0	-	-	-	-
Skuldkvot, ggr		15,3	-	-	-	-
Belåningsgrad netto, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,9	5 226,9	5 160,4	5 125,4	4 489,4
Likvida medel, Mkr	BR	-108,1	-31,0	-125,9	-173,7	-69,8
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 133,5	8 539,8	8 271,2	8 431,7	7 697,6
Belåningsgrad netto, %		58,9	60,8	60,9	58,7	57,4

	Hän- visning	2025	2024	2023	2022	2021
Belåningsgrad, %						
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,9	5 226,9	5 160,4	5 125,4	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 133,5	8 539,8	8 271,2	8 431,7	7 697,6
Belåningsgrad, %		59,4	61,2	62,4	60,8	58,3
Avkastning på totalt kapital, %						
Resultat före skatt, Mkr	RR	167,3	95,0	-387,0	387,9	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	332,6	176,5	176,4	107,0	77,2
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	23,8	39,5	143,2	-218,3	-52,4
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	14 029,4	8 603,7	8 712,5	8 382,1	7 064,8
Avkastning på totalt kapital, %		3,7	3,6	-0,8	3,3	7,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	249,1	150,8	135,0	156,5	153,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner		197,1	97,7	97,7	97,6	90,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr		1,3	1,5	1,4	1,6	1,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr						
Eget kapital, Mkr	BR	7 170,2	2 870,4	2 823,5	3 161,2	2 859,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	0,0	-13,2	-13,8	-10,1
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	1,9	-36,6	-76,1	-219,4	-1,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	468,8	381,2	349,2	399,6	297,9
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		<i>7 640,9</i>	<i>3 215,0</i>	<i>3 083,4</i>	<i>3 327,6</i>	<i>3 146,3</i>
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		230,3	97,7	97,7	97,7	97,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		33,2	32,9	31,6	34,1	32,3

¹⁾ Intjäningsförmågan har tidigare ej redovisats.



Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Kvadratmeter			Totalt
		Bostads- yta	Samhälls- yta	Kommersiell yta	
Bromölla kommun					
Lugnet 9	Bronsåldersstigen 2-12	1 627	3 575	126	5 328
Summa Bromölla		1 627	3 575	126	5 328
Eslövs kommun					
Bankmannen 14	Storgatan 6 A-B	785	0	0	785
Dannemannen 33	Halabacken 15, Kronovägen 5, Odengatan 66	0	5 902	427	6 329
Dannemannen 36	Halabacken, Kronovägen	0	0	0	0
Dannemannen 37	Kronovägen	0	0	0	0
Färgaren 21	Villavägen 6 A-H	1 969	0	0	1 969
Garvaren 17	Kanalgatan 21, Malmgatan 1 A-B, Södergatan 1-8	2 642	354	4 623	7 619
Gjutaren 15	Bastugatan 10	0	3 020	0	3 020
Piggvaren 4	Bergavägen 1-17, Fiskaregatan 2-16, mfl	28 822	4 304	1 008	34 134
Sädesärlan 3	Kvarngränd 2,4, Lars Otterstedts väg 1,3	5 279	0	0	5 279
Summa Eslöv		39 497	13 580	6 058	59 135
Helsingborgs kommun					
Amerika Norra 54	Furutorpsgatan 35,37	1 878	0	739	2 617
Amerika Södra 27	Furutorpsgatan 36, Södergatan 97, 99	3 874	0	205	4 079
Armborstet 8	Lilla Garnisonsgatan 39	0	830	0	830
Billesholms Gård 9:467	Skolgatan 20-24, Billesholm	2 244	500	0	2 744
Brigaden 7	Larmvägen 15,17	5 828	0	0	5 828
Brigaden 8	Larmvägen 19, 21	4 267	0	0	4 267
Dirigenten 1	Venusgatan 8-12, Ödåkra	1 034	0	0	1 034
Fiskaren 27	Drottninggatan 62, Kullagatan 57, mfl	242	2 297	2 090	4 629
Göta 1	Järnvägsgatan 13, Möllegränden 2, mfl	0	1 800	2 114	3 914
Koriantern 1	Sparvhöksgatan 1-11, mfl	916	0	0	916
Krusmyntan 1	Gulsångaregatan 1-27, Sparvhöksgatan 13-37, mfl	4 607	0	0	4 607
Kvadraten 1	Industrigatan 23 A-C, Bjuv	1 877	506	0	2 383
Magasinet 3	Kajpromenaden 21	0	0	2 197	2 197
Magnus Stenbock 8	Kullagatan 6	460	0	1 345	1 805
Nackstycket 8	Hästskovägen, Laröd	0	0	0	0
Nackstycket 9	Tygelvägen 5, Laröd	0	316	0	316
Norden 9	Stortorget 9	0	0	2 027	2 027
Nyponrosen 4	Skaragatan 90-92, mfl	4 237	0	1 480	5 717
Rosmarinen 34	Bivårksg 3, 5, 7, Jaktfalksg 71, 73, mfl	5 487	0	0	5 487
Siv 1	Kullavägen 45, 47, Kurigatan 39 A-L	5 590	0	100	5 690
Sjollen 13	Rönbecksgatan 2 A, mfl	0	1 031	0	1 031
Skördetröskan 5	Liegatan 1-23	1 740	0	0	1 740
Sångaren 1	Venusgatan 6 A-D, Ödåkra	376	0	0	376
Tenoren 1	Venusgatan 14-20, Ödåkra	0	1 067	0	1 067
Uven 9	Hälsövägen 40	611	0	148	759
Viktoria 22	Aschebergsgatan 3, Wrangelsgatan 1, 3	0	0	0	0
Årdern 1	Greppegatan 19-23, Liegatan 22-26	840	0	0	840
Summa Helsingborg		46 107	8 347	12 445	66 900

Fastighet	Adress	Kvadratmeter			Totalt
		Bostads- yta	Samhälls- yta	Kommersiell yta	
Hässleholms kommun					
Attrappen 1	Depågatan 13, 15	180	0	0	180
Badaren 10	Vallgatan 28, 30, Östergatan 29	1 928	0	474	2 402
Björksäter 5	Björksäter 3-8, mfl	2 794	0	0	2 794
Björnen 4	Åkaregatan 9 A-F	480	0	0	480
Brunnsparken 1	Löjtnant Granlunds Väg 15-21, Malajgatan 2-14	1 725	0	0	1 725
Depån 1	Depågatan 14-18	180	0	0	180
Etappen 1 (del av Magasinet 1)	Exercisgatan 1-2, Transportgatan 2, Kårgatan 4-12	1 433	0	0	1 433
Föraren 1	Depågatan 1-11	540	0	0	540
Hagberg 1	Malajgatan 16, 18	180	0	0	180
Hällan 1	Bokebergsgatan 14	2 528	0	0	2 528
Häradsskrivaren 12	Skolgatan 20, Vallgatan 19	2 055	0	159	2 214
Intendenten 4	Kårgatan 2-14	587	0	0	587
Intendenten 5	Kårgatan, Wendesvägen, Furagegatan mfl	1 124	0	0	1 124
Kokhuset 1	Furagegatan 13-23	2 808	0	0	2 808
Kommissarien 1	Wendesvägen 18-22 mfl	3 191	0	9	3 200
Köpmannen 4	Frykholmseg 12, Andra Avenyen 3, Vattug 11	0	726	995	1 721
Körplanen 2 (del av Magasinet 1)	Stjärneholmsvägen 10	0	0	3 026	3 026
Körplanen 3 (del av Magasinet 1)	Stjärneholmsvägen 10	0	0	2 487	2 487
Körplanen 4 (del av Magasinet 1)	Kalibergatan 2	0	0	50	50
Linberedningen 1 (del av Magasinet 1)	Stjärneholmsvägen 10 & 12	0	0	3 080	3 080
Limkokaren 16	Limkokaregatan 4-8, Finjagatan 5, 7, mfl	1 982	0	0	1 982
Limkokaren 17	Finjagatan 1 A-L	4 370	0	3	4 373
Loke 13	Mistelvägen 17-19, Ymersväg 23-25	640	0	0	640
Läkaren 5	Andra Avenyen 5, Frykholmsegatan 19, mfl	2 145	0	965	3 109
Magasinet 4	Manskapsgatan 2, 4, 6	4 293	0	0	4 293
Maglegården 2	Pål Tuas Väg 1-8, Österåsgatan 12-18	878	0	0	878
Nordlund 1	Malajgatan 13-17	225	0	0	225
Oden 8	Limkokargatan 5 A-C, Finjagatan 9	2 325	0	0	2 325
Skräddaren 5	Godtemplaregatan 21-25, Östergatan 24-32	5 673	0	268	5 941
Smörjhallen 1	Transportgatan 12-18	2 863	0	0	2 863
Spannaren 1 (del av Magasinet 1)	Exercisgatan 2-6	1 034	0	0	1 034
Spelet 1	Löjtnant Granlunds väg 2 B	1 222	0	0	1 222
Spinnaren 1	Stadshusgatan 2-6, Östergatan 1	1 295	0	458	1 753
Tre Överstar 7	Löjtnant Granlunds Väg 18	1 924	0	0	1 924
Trångaren 1	Löjtnant Granlunds väg 2	471	0	435	906
Turbanen 2	Magasinsgatan 12, Maltgatan 17 A-C	931	0	77	1 008
Turbanen 3	Magasinsgatan 14, Maltgatan 19 A-B	978	0	54	1 032
Vagnmakaren 8	Frykholmsegatan 13, Första avenyen 3, mfl	0	0	6 940	6 940
Varmgaraget 1	Malajgatan 1-11	540	0	0	540
Varmgaraget 2	Depågatan 2-12	450	0	0	450
Vänhem 2	Frykholmsegatan 25 B-D	1 052	0	226	1 278
Summa Hässleholm		57 022	726	19 705	77 453



Fastighet	Adress	Kvadratmeter			Totalt
		Bostads- yta	Samhälls- yta	Kommersiell yta	
Höganäs kommun					
Flora 13	Centralgatan 24-26, Järnvägsgatan 4 A-G	3 847	0	0	3 847
Skymningen 2	Allégatan 74 A-F, Lexikonvägen 5 A-D	2 839	0	20	2 859
Skymningen 3	Lexikonvägen 3 A-G, Teknikgatan 3 A-B	3 033	0	0	3 033
Stubbarp 33:27	Äpplegatan 36-46	570	0	0	570
Stubbarp 33:35	Äpplegatan 24-34	564	0	0	564
Stubbarp 33:39	Paradisäpplegatan 1-9	475	0	0	475
Stubbarp 33:42	Paradisäpplegatan 11-21	2 490	0	0	2 490
Stubbarp 33:52	Paradisäpplegatan 2 A-G	540	0	0	540
Stubbarp 33:56	Paradisäpplegatan 4 A-D, Äpplegatan 9 A-D	900	0	0	900
Stubbarp 33:60	Vildapelgatan 2-4	1 080	0	0	1 080
Stubbarp 39:5	Aromagatan 17, mfl	9 170	0	28	9 198
Summa Höganäs		25 508	0	48	25 556
Höørs kommun					
Alex 2	Gamla Torg 3	0	3 201	0	3 201
Fogdaröd 8:32	Tennisvägen 6-10, mfl	5 005	0	44	5 049
Hällbo 14	Ringsjövågen	0	0	0	0
Hällbo 26	Gamla Torg 7, Ringsjövågen 3	0	0	0	0
Summa Höör		5 005	3 201	44	8 251
Karskrona kommun					
Ankarcrona 4	Valhallavågen 2, Polhemsgatan 30, mfl	1 357	0	0	1 357
Binga 9:237	Bäckängavågen 1-4	790	139	0	929
Clerk 28	Styrmansgatan 27	686	0	20	706
Dockan 10	Dockegatan 2, Styrmansgatan 19	0	0	3 244	3 244
Frimuraren 2	Drottninggatan 38	0	555	0	555
Gasverket 18	Björkholmshajen 5	0	9 162	152	9 314
Hammarby 1:123	Villavågen 7 A och B	0	710	0	710
Hammaren 1	Gullbernavågen 22	0	0	5 730	5 730
Jämjö 6:5 mfl	Randels väg 1, 3, 5, 8, 12, 14, 16, 18, 20	1 566	0	0	1 566
Järnsaxa 1	Nornornas väg 51 A-B, 53 A-B, 55, 57 A-B	0	443	0	443
Lindblad 24	Drottningg 54, Ölandsgatan 2, 6, Ö Hamng 17	365	538	7 615	8 518
Mjövik 2:36	Roslundavågen 38 A-G, Nättraby	672	0	0	672
Mjövik 2:47	Roslundavågen 36 A-D, Nättraby	1 144	0	0	1 144
Mjövik 2:76	Mjöviksvågen 58 B, C, Nättraby	285	550	353	1 188
Mo 1:64	Skogsvågen 5 A	336	0	0	336
Rödebyholm 1:42	Bohlins väg 2, Hultsväg 2, mfl, Rödeby	2 216	341	0	2 557
Sheldon 4	Norra Smedjegatan 2	502	0	632	1 134
Skeppsbron 2	Dockside Skeppsbrokajen 10	0	0	400	400
Skeppsbron 4	Skeppsbrokajen 14	0	0	1 955	1 955
Vakteln 8-11	Tromtögatan 14, 16, 18, 20	587	0	72	659
Västra Nättraby 10:87	Fasanstigen 38 A-C, Nättraby	0	735	0	735
Östra Rödeby 3:1	Lindvägen 14-20	1 158	0	440	1 598
Summa Karlskrona		11 664	13 173	20 613	45 451
Kristianstads kommun					
Alkronan 3	Alevågen 2	0	0	2 050	2 050
Bajonetten 3	Kanalgatan 50 A-C, Östra Kaserng 4 A-D, mfl	5 601	0	1 962	7 563
Bajonetten 5	Äldermannagatan 14-16	2 253	0	43	2 296
Bajonetten 6	Tredalagatan 5, Äldermannagatan 12	0	2 177	0	2 177
Bajonetten 7	Östra Kaserngatan 2 A, 2 B mfl	0	0	0	0
Betgrepen 2	Bataljonsvägen 31, 33, mfl	1 775	0	0	1 775
Betkvarnen 1	Herrestadsgatan 15, 17, mfl	1 560	0	0	1 560
Fältnarskalken 3	Tivolig, Döbelsg, V Vallg, V Storg, mfl	2 309	1 326	1 360	4 995
Getramsen 2	Åbroddsvågen 19, Åhus	876	0	0	876

Fastighet	Adress	Kvadratmeter			Totalt
		Bostads-yta	Samhälls-yta	Kommersiell yta	
Getramsen 3	Grobladsvågen 3 A-D, mfl	2 166	0	0	2 166
Hammar 9:195	Stenskeppsvågen 1-15	7 455	0	14	7 469
Hammar 9:197	Stenskeppsvågen 23-27	3 144	0	0	3 144
Hammar 9:198	Stenskeppsvågen 17, 19, 21	3 573	0	0	3 573
Hans Kock 14	J H Dahlsgratan 20, 22, 24, mfl	2 104	1 243	0	3 347
Hans Kock 9	Östra Storgatan 17, mfl	1 417	0	262	1 679
Hovrätten 20	Christian IV:s gata, Västra Storgatan 25 mfl	1 039	0	1 917	2 956
Härlöv 50:157	Kung Knuts väg 72	0	0	0	0
Kamomillen 2	Gråbovägen 7, 9, Kamomillvägen 10, Åhus	1 752	0	0	1 752
Kristianstad 3:86	Björkhemsvägen 8	0	0	150	150
Mats Lavesen 3	Cardellsgatan 12 A-B, Östra Boulevarden 52	0	0	4 948	4 948
Näsby 35:42	Rosengårdsvågen 2	0	0	530	530
Saxen 11	Tollarps Storgata 6, 8, Tollarp	607	0	0	607
Självbinderen 1	Tvedegårdsvågen 26-36	930	0	0	930
Sjöhem 10	Björkhemsvägen 3 A-B, 5	0	1 370	1 797	3 167
Sjöhem 11	Blekingevågen 8	0	0	1 426	1 426
Sjöhem 2	Blekingevågen 6, Björkhemsvägen 1,7	0	4 501	6 271	10 772
Sjöhem 4	Björkhemsvägen 13, 15, 17	0	9 877	8 854	18 731
Sjöhem 8	Björkhemsvägen 11	0	0	816	816
Stafvre 7	Lasarettsboulevarden 16, 18	7 599	0	0	7 599
Stinsen 9	Köpmannagatan 4, Rundelsgatan 2, Åhus	0	0	456	456
Söderberg 1	Frans G Wibergs Väg 4, 6	2 941	0	0	2 941
Tätörten 1	Tätörtsvågen 11, 13, mfl	4 417	0	0	4 417
Västerport 16-34	Köpmannagatan 43 D, 45 B, Åhus	194	0	0	194
Årdret 1	Bataljonsvägen 75, 77, mfl	660	0	0	660
Öllsjö 7:47	Emmas Väg 4, 6 mfl	1 128	0	0	1 128
Östra Kasern 9	Östra Kaserngatan 5	4 410	0	0	4 410
Summa Kristianstad		59 909	20 494	32 856	113 259
Kävlinge kommun					
Barsebäck 42:53	Maria Montessoris väg 2	0	2 398	0	2 398
Bäcken 9	Gästgivaregatan 5, Olofsgatan 8, 10	1 048	0	0	1 048
Karaby 2:303,	Dyselv 2, Rålsv 1,2 Spårv 1, Dösjebro	1 332	0	0	1 332
Saltmästaren 2	Drömgatan 1	3 878	0	0	3 878
Trehörningen 15	Kvarngatan 9, Unisongatan 1, 3	2 899	540	25	3 464
Summa Kävlinge		9 157	2 938	25	12 120
Landskrona kommun					
Banér 1	Järnvägsgatan 14, Borgmästargatan 1	507	0	413	920
Banér 11	Borgmästargatan 3	612	0	192	804
Banér 8	Järnvägsgatan 22, Skollallén 4	1 050	0	0	1 050
Erik Dahlberg 1	Rådhusorget 6, Rådhusorget 7	370	0	591	961
Erik Dahlberg 13	Nygatan 1, Östergatan 12 mfl	430	0	513	943
Erik Dahlberg 14	Nygatan 7, Östergatan 12 mfl	1 429	0	1 344	2 773
Gripen 19	Bryggargatan 11, 13, mfl	8 273	0	0	8 273
Karl XV 17	Järnvägsgatan 4, Östergatan 29	514	430	2 568	3 512
Karl XV 18	Järnvägsgatan 8, Rådmansgatan 7, mfl	0	7 875	4 610	12 485
Klas Klättermus 2	Klättermusgården 2, 4, 6, 8	4 956	0	0	4 956
Köpmannen 13	Storgatan 30, 32	1 217	0	301	1 518
Köpmannen 14	Storgatan 34,36, Norra Långgatan 14	1 637	596	628	2 861
Köpmannen 2	Drottninggatan 19, Storgatan 28	659	0	280	939
Laertes 5	Seminariegatan 15, Vasagatan 60	1 099	0	0	1 099
Laertes 6	Seminariegatan 13	651	0	0	651
Laertes 7	Seminariegatan 11 A-B mfl	1 144	0	20	1 164
Nimrod 30	Föreningsgatan 129, 131, mfl	904	0	0	904



Fastighet	Adress	Kvadratmeter			
		Bostads- yta	Samhälls- yta	Kommersiell yta	Totalt
Tigern 7	Enoch Thulins väg 19/Rönnebergsg. 81	0	0	1 595	1 595
Torstensson 3	Föreningsgatan 24	500	0	0	500
Torstensson 8	Föreningsgatan 20	597	0	0	597
Torstensson 15	Föreningsgatan 16	648	0	31	679
Torstensson 19	Föreningsgatan 2, Eriksgatan 134	1 286	0	348	1 634
Torstensson 20	Föreningsgatan 4	1 216	0	0	1 216
Yxan 5	Murargatan 10	826	0	0	826
Yxan 9	Timmermansgatan 12 A-B mfl	1 126	0	25	1 151
Östra Roten 21	Rådhusorget 9, Nygatan 2 mfl	6 817	1 746	2 422	10 985
Summa Landskrona		38 466	10 647	15 881	64 993
Lomma kommun					
Bjärred 30:16	Idrottsvägen 3, 5, Bjärred	1 252	435	0	1 687
Lomma 27:133	Korgatan 3, 5 mfl	1 764	0	0	1 764
Summa Lomma		3 016	435	0	3 451
Lunds kommun					
Bautastenen 4	Bildstensvägen 4 A-B mfl	1 516	0	0	1 516
Göingegeten 1	Kattfotsgränden, Luktviolgränden mfl, Dalby	1 920	0	0	1 920
Orkesterdiket 10	Orkestervägen 59	0	552	0	552
Sandryggen 1	Järnåkravägen 3 A-D	4 078	0	0	4 078
Soldaten 14	Soldatgatan 12	0	549	0	549
Summa Lund		7 514	1 101	0	8 615
Malmö kommun					
Ask 3	Atlesgata 10, Sagas gränd	0	638	653	1 291
Brandvakten 3	Annetorpsvägen 8	0	580	0	580
Brita 2	Amiralsgatan 3 A-E	621	0	146	767
Dammsnäcken 2	Dammsnäcksgränd 1, 3 mfl	5 243	0	0	5 243
Dekoratören 21	Gröndalsgränd 7, 9, 11	68	650	0	718
Flaggskepparen 3	Signalgatan 9-13	0	1 281	0	1 281
Hässjan 1	Högatan 17 A-H, mfl	2 036	0	0	2 036
Höfånget 1	Blåsebergavägen 22, 24, Räfsgatan 1, 3, mfl	4 838	0	0	4 838
Högaffeln 1	Högatan 13 A-H, mfl	1 786	0	0	1 786
Körmästaren 1	Orkestergatan 13 A-B	0	2 139	0	2 139
Nattskärnan 7	Järnvägsg 29, Tycho Braheg 52	1 918	0	0	1 918
Nattsländan 1	Niels Bunkefos väg 1	0	2 297	0	2 297
Oxievång 2, 3, 6	Keramikv, Lertegelv,Stengodsv, mfl	3 496	6 665	3 670	13 831
Oxievång 7	Oxie stationstorg 5	2 163	0	862	3 025
Skjutskontoret 3	Rosendalsv. 15-17, Lundav 46 mfl	0	0	0	0
Slåthög 5	Olsgårdsgatan 10-14	0	2 909	1 234	4 143
Sånekulla 16	Nordmannagatan 6 A-B, Limhamnsvägen 74	0	2 235	0	2 235
Vannagården 2	Husie Kyrkoväg 1	0	741	0	741
Åkertisteln 1	Husievägen 74	0	336	0	336
Äggsvampen 1	Trolleholmssg 2, Vanåsg 60, Sövdeborgsg 51 mfl	0	1 525	0	1 525
Äggsvampen 3	Vanåsgatan 62, Bellevuevägen 91	0	828	0	828
Ögonstenen 2	Kronetorpsgatan 45	0	4 354	0	4 354
Summa Malmö		22 170	27 178	6 564	55 912
Osby kommun					
Dekoratören 14	Ängsgatan 2, 4	387	0	0	387
Rosen 2	Ängsgatan 1 A-C	255	0	0	255
Summa Osby		642	0	0	642

Fastighet	Adress	Kvadratmeter			Totalt
		Bostads- yta	Samhälls- yta	Kommersiell yta	
Skurups kommun					
Passaren 1	Ingenjörsgatan 2 A-F	4 303	0	0	4 303
Pennan 1	Ingenjörsgatan 3 A-B	570	0	0	570
Tell 13	Svaneholmsvägen 22 A-C	1 193	0	67	1 260
Summa Skurup		6 065	0	67	6 132
Staffanstorps kommun					
Brågarp 6:883	Skolgatan 1	1 336	0	0	1 336
Hjärup 4:306	Parkallén 32 och 34	2 006	0	0	2 006
Stanstorp 7:298	Skånevägen 87 A-D	1 307	0	0	1 307
Summa Staffanstorp		4 649	0	0	4 649
Svedala kommun					
Svedala Värby 44:565	Centrumg 80, Torggatan 15, 17, 19, 23	0	1 645	722	2 367
Svedala Värby 61:586	Henriette Coyets Gata 11	0	3 039	0	3 039
Svedala Värby 61:587	Torggatan 22, 24B-C, 26-34, 24A	0	0	0	0
Svedala Värby 61:589	Torggatan 22, 24B-C, 26-34, 24A	5 849	527	338	6 714
Svedala Värby 61:590	Torggatan 16, 18, 20	2 144	0	274	2 418
Summa Svedala		7 993	5 211	1 334	14 538
Trelleborgs kommun					
Sadeln 2	Hedvägen 49, Rusthållaregatan 7	486	2 280	0	2 766
Summa Trelleborg		486	2 280	0	2 766
Vellinge kommun					
Påfågeln 1	Mejerigatan 40, Perstorpsgatan	636	4 000	0	4 636
Summa Vellinge		636	4 000	0	4 636
Växjö kommun					
Nocken 2	Edholmers Väg 1, 3, Vikaholmsallén 21 A-F	3 795	0	39	3 834
Pelikanen 27	Armborstvägen 12, 14, 16	3 495	0	0	3 495
Taket 2	Hammarstedts Väg, Schanders Väg, Malmqvists Väg	2 862	0	0	2 862
Trollet 1	Axel Ohlsson Gata 2-6	3 408	0	0	3 408
Trollet 2	Olga Bohlins gata 8-18	10 265	0	0	10 265
Spoven 1	Rotundan 4, 6	4 697	0	0	4 697
Örnen 33	Hagadalsvägen 36-42	7 438	0	0	7 438
Örnen 34	Rotundan 1, 3, 5	5 507	0	139	5 646
Örnen 28	Hagadalsvägen	0	0	0	0
Summa Växjö		41 467	0	178	41 646
Älmhults kommun					
Hultet 1	Murargränd 1-8	1 132	0	0	1 132
Kedjan 1	Prismagatan 4 A-G, 6, 10	3 283	0	0	3 283
Lyckan 1	Stenhuggarevägen 4-6	2 080	0	0	2 080
Röret 1	Kompassgatan 22, Prismagatan 3, 5, 7	2 471	0	0	2 471
Vången 2	Murargränd 1, 5, mfl	2 990	0	75	3 065
Summa Älmhult		11 956	0	75	12 031
Summa Sverige		400 554	116 887	116 020	633 460
Danmark					
Ballerup	Telegrafvej 21-25	11 059	0	0	11 059
Summa Danmark		11 059	0	0	11 059
TOTALSUMMA		411 613	116 887	116 020	644 519

Följ Brinova året om

Årsstämma

Brinovas årsstämma kommer att hållas tisdagen den 7 maj 2026.

Kalendarium

Brinova lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

2026-04-23 Delårsrapport januari–mars

2026-05-07 Årsstämma 2026

2026-07-07 Delårsrapport januari–juni

2026-10-23 Delårsrapport januari–september

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post eller mail till dem som begärt detta och finns även på hemsidan.

Kapitalmarknadsinformation

Brinova strävar efter att ge en rättvisande bild av bolaget genom en kontinuerlig, omedelbar, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR-policy.

Brinova planerar in enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenterar Brinova traditionellt bolaget på kapitalmarknadsdagen i Båstad.

Brinova deltar också i aktiespararträffar arrangerade av Aktiespararna.

Följ Brinova på webbplatsen

På Brinovas webbplats www.brinova.se finns aktuell information om Brinovas fastigheter och verksamhet. Samt finansiell information, till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Brinova. Denna information kan även beställas direkt av Brinova per telefon eller via mail info@brinova.se.

Pressreleaser 2025 i urval

2025-02-10

Brinova offentliggör informationsdokument med anledning av förvärv av fastighetsbestånd från K-Fast Holding AB.

2025-04-01

Brinova fullföljer fastighetsförvärv från K-Fastigheter, genomför nyemission av aktier samt offentliggör undantagsdokument för upptagande till handel av nyemitterade B-aktier.

2025-08-29

Brinovas nya affärsplan 2025–2027.

2025-10-08

Aviseras att Brinovas vd Per Johansson går i pension under 2026.

2025-12-16

Styrelsen har utsett Peter Ullmark till vd för koncernen, med tillträde senast 16 juni 2026.

Här kan ni nå oss

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 26 Växjö



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 engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 645 000 kvm har ett marknadsvärde på 19,1 miljarder kronor per den 31 december 2025. Värdet 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.