

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

Q2
2026



Fastigheten **Hammar 9:195, Kristianstad** omfattar 123 hyreslägenheter fördelade på två huskroppar, attraktivt belägna i anslutning till C4 Shopping i Kristianstad.

Ett stabilt fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Fastighetsvärde
18 941 Mkr

Fastighetsvärde/kvm
28 200 kr

Uthyrbar yta
651 tkvm

Hyresvärde
1 200 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
95 %

Januari-juni

Hyresintäkterna ökade med 33 procent, primärt som en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 24 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 73,9 Mkr (0,9) och värdeförändringar på derivat till -10,3 Mkr (-66,7). Periodens resultat uppgick till 127,0 Mkr (20,9). Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 128,8 Mkr (20,8).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 1 april genomfördes tillträde av två bostadsfastigheter i Hässleholm till ett underliggande värde om 78 Mkr.
- Den 14 april genomfördes frånträde av bostadsfastigheterna i Ballerup, Danmark.
- Brinovas årsstämma hölls den 7 maj 2026, samtliga beslut som årsstämman fattade överensstämmer med de förslag som presenterades i kallelsen.
- Per Johansson har lämnat rollen som VD, och Peter Ullmark tillträdde som ny VD den 15 juni 2026.

- En ny detaljplan är antagen för området Dannemannen i Eslöv med möjlighet för byggnation av bostäder och LSS-boende. Det innebär att nyproduktionen av ett LSS-boende kan startas.
- Hyresavtal om 1 918 kvm är tecknat avseende hela fastigheten Nattskärran 7 i Malmö med Malmö Stad. I fastigheten kommer verksamhet i form av ett LSS-boende för äldre att bedrivas.
- Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 480 kvm i fastigheten Slätthög 5 i Malmö.
- I Kristianstad har hyresavtal tecknats med Kriminalvården om 260 kvm i fastigheten Sjöhem 4.
- Kundundersökning genomförd med starkt resultat.

Händelser efter periodens utgång

- Inga händelser efter periodens utgång.
- Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Koncernen i siffror

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	Föränd- ring, %	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Föränd- ring, %	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	274,3	266,2	3	546,3	410,4	33	1 077,9	942,0
Driftsöverskott, Mkr	180,5	186,4	-3	340,5	275,1	24	692,5	627,1
Överskottsgrad, %	65,8	70,0		62,3	67,0		64,2	66,6
Förvaltningsresultat, Mkr	73,3	76,4	-4	126,5 ¹⁾	115,5	10	260,1	249,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,32	0,33	-4	0,55	0,71	-23	1,13	1,26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	69,7	77,7		124,5	117,6		261,3	254,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	10,7	4,7		73,9	0,9		15,0	-58,0
Värdeförändringar derivat, Mkr	-53,7	-67,5		-10,3	-66,7		32,6	-23,8
Periodens resultat, Mkr	6,2	-0,5		127,0	20,9		179,2	73,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,03	0,00		0,55	0,13		0,78	0,32
Eget kapital per aktie, kr	31,69	30,94		31,69	30,94		31,69	31,14
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,98	32,90		33,98	32,90		33,98	33,18
Fastighetsvärde, Mkr	18 941,3	18 975,3		18 941,3	18 975,3		18 941,3	19 133,5
Uthyrbar yta, tkvm	651,3	637,6		651,3	637,6		651,3	644,5
Hyresvärde, Mkr	1 200,4	1 154,8		1 200,4	1 154,8		1 200,4	1 179,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,1		94,6	94,1		94,6	93,9

¹⁾ I förvaltningsresultatet för perioden januari till juni 2026 ingår engångsposter avseende finansiella lösenkostnader om 4,9 Mkr. Korrigerat för dessa engångsposter uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 131,4 Mkr.

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

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

En lönsam och ansvarsfull verksamhet

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

Den framtida miljön

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

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare

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

Fokus på uthyrningsgrad och lönsamhet

Som ny VD för Brinova är jag både stolt och ödmjuk inför uppgiften att leda bolaget vidare. Brinova har under många år byggt upp en stark position med attraktiva hyresbostäder, stabil projektutveckling och en organisation med djup lokal förankring. Samtidigt präglas marknaden allt mer av fokus på uthyrningsgrad och förmågan att snabbt anpassa sig till nya marknadsförutsättningar. Där ser jag stora möjligheter att bidra med mina erfarenheter från hyresbostadsmarknaden och en mer utmanande uthyrningsmiljö.

Under kvartalet har vi fortsatt utveckla arbetet med uthyrning och kundbearbetning, vilket ger resultat. Vi har haft positiv nettouthyrning sedan augusti 2025 och samtidigt successivt minskat vakansnivåerna i beståndet. Det visar att våra satsningar på ett mer aktivt och kundnära arbetsätt fungerar väl. Ambitionen är att fortsätta öka tempot genom tydligare processer och ännu större fokus på kundupplevelsen genom hela boenderesan.

Fortsatt intensivt projektutvecklingstempo

Vi har under perioden fortsatt integrationen av våra kompletteringsförvärv i Växjö och Hässleholm, omfattande totalt 426 lägenheter. Förvärven har implementerats väl i vår befintliga förvaltningsorganisation och utgör ett starkt tillskott till portföljen, både ur ett förvaltnings- och utvecklingsperspektiv. Vi ser goda möjligheter att långsiktigt stärka både uthyrning och lönsamhet i dessa områden.

Även inom projektutveckling fortsätter aktiviteten att vara hög. Detaljplanen för kvarter Danne-
mannen i Eslöv har nu vunnit laga kraft, vilket gör att vi kan gå vidare med byggnationen av vårt nya LSS-boende med 16 lägenheter. Projektet sker tillsammans med kommunen där ett 15-årigt hyresavtal redan har tecknats, vilket skapar stabilitet och långsiktighet i investeringen. Det första spadtaget tas i augusti och projektet markerar ännu ett exempel på vår ambition att utveckla samhällsviktiga hyresbostäder med långsiktigt värde.

Våra två större bostadsprojekt i Malmö och Helsingborg utvecklas också enligt plan. I Helsingborg uppför vi 41 lägenheter tillsammans med parkeringsgarage och livsmedelsbutik i bottenplan, i ett mycket attraktivt läge. I Malmö utvecklar vi 154 lägenheter med tillhörande garage. Uthyrningen är nu i full gång i båda projekten och intresset från marknaden är stort. Visningslägenheter finns på plats och responsen har hittills varit positiv, vilket ger oss god tilltro till att projekten kommer vara fullt uthyrda vid inflyttning.

Aktivt och kundnära uthyrningsarbete

Under kvartalet har vi genomfört en omfattande kundundersökning, med gott resultat, tillsammans med AktivBo. Attraktiva boendemiljöer och hög kundnöjdhet är också avgörande för att skapa stabila kassaflöden och långsiktig tillväxt. Resultatet analyseras nu i detalj och kommer att ligga till grund för fortsatta förbättringsåtgärder i verksamheten.

För oss handlar kundnöjdhet inte bara om service – det är också en viktig affärsfråga. Nöjda hyresgäster leder till lägre omflyttning, stabilare kassaflöden och ett mer attraktivt fastighetsbestånd över tid. Därför arbetar vi kontinuerligt med att utveckla både våra arbetssätt och vår närvaro i förvaltningen.

Vi har även fortsatt att stärka uthyrningen inom lokalbeståndet genom nya avtal med bland andra Kriminalvården, Malmö Stad och Region Skåne.

När jag nu tar över som VD är mitt fokus tydligt: att fortsätta utveckla Brinova och skapa långsiktigt

värde för våra aktieägare, kunder och medarbetare. Jag ser en betydande potential i verksamheten, och min ambition är att bolagets resultat i ännu högre grad ska spegla den starka intjäningsförmåga som finns i vårt fastighetsbestånd.

Framåt kommer vårt arbete därför att kretsa kring tre prioriterade områden. För det första ska vi fortsätta stärka vår uthyrning och med det uppnå en högre uthyrningsgrad. Detta uppnår vi genom ett ännu starkare teamarbete mellan olika funktioner i bolaget, från förvaltning och kundservice till marknad och kommunikation. För det andra ska vi ytterligare effektivisera vår förvaltning. Genom att utveckla arbetssätt, processer och organisation kan vi skapa större värde med samma resurser och samtidigt stärka kvaliteten i vårt erbjudande. För det tredje ska vi fortsätta utveckla vårt fastighetsbestånd med ett långsiktigt perspektiv.

Genom att vara lyhörda för marknadens behov och fatta välgrundade beslut stärker vi Brinovas position och konkurrenskraft över tid.

Jag är övertygad om att vi, genom ett nära samarbete med våra kunder, medarbetare och partners, kan bygga ett ännu starkare, mer lönsamt och framtidsorienterat Brinova.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till min företrädare Per Johansson för en mycket bra introduktion och styrelsen för förtroendet att få ta över ledarskapet för bolaget.



Peter Ullmark, VD
Helsingborg, 7 juli 2026

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag						
Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	274,3	266,2	546,3	410,4	1 077,9	942,0
Övriga intäkter	0,8	0,4	1,4	0,9	2,2	1,7
Fastighetskostnader	-94,6	-80,2	-207,2	-136,2	-387,6	-316,6
Driftsöverskott	180,5	186,4	340,5	275,1	692,5	627,1
Central administration	-11,8	-13,5	-22,0	-21,0	-46,4	-45,4
Finansiella intäkter	0,6	0,0	0,9	0,1	1,5	0,7
Finansiella kostnader	-96,0	-96,5	-192,9	-138,7	-387,5	-333,3
Förvaltningsresultat	73,3	76,4	126,5	115,5	260,1	249,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	16,7	0,0	16,0	8,1	16,0	8,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-6,0	4,7	57,9	-7,2	-1,0	-66,1
Värdeförändringar derivat	-53,7	-67,5	-10,3	-66,7	32,6	-23,8
Resultat före skatt	30,3	13,6	190,1	49,7	307,7	167,3
Skatt	-24,1	-14,1	-63,1	-28,8	-128,5	-94,2
Periodens resultat	6,2	-0,5	127,0	20,9	179,2	73,1
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	1,2	4,4	1,8	4,4	-4,3	-1,7
Periodens totalresultat	7,4	3,9	128,8	25,3	174,9	71,4
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	7,4	3,9	128,8	20,8	174,9	66,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	4,5
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,0	0,0	0,6	0,1	0,8	0,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	230,3	230,3	230,3	163,5	230,3	197,1

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2026 utgör 20,2 Mkr (16,5) serviceintäkter.

Hyresintäkter

I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 3 procent till 274,3 Mkr (266,2). Ökningen är primärt en effekt av hyreshöjningar. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 546,3 Mkr (410,4) vilket primärt är en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna för hyreshöjningarna avseende 2026 för samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter uppgick till 0,7 procent, för bostadsfastigheterna är höjningen i snitt 3,25 procent med start från den 1 januari till den 1 april.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 94,6 Mkr (80,2). För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 207,2 Mkr (136,2).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet uppgick till 180,5 Mkr (186,4), och för det första halvåret till 340,5 Mkr (275,1), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 62,3 procent (67,0).

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

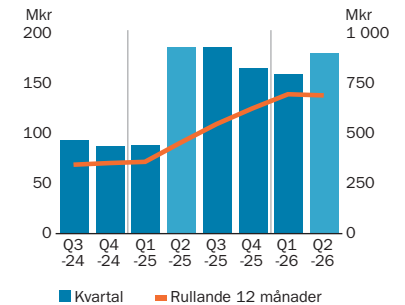
För att säkerställa en över tid stabil kostnadsutveckling gällande energi sker löpande upphandlingar och säkringar.

Förvaltningsresultat

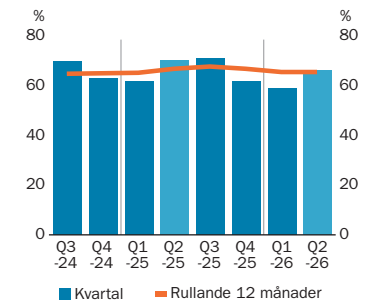
Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 73,3 Mkr (76,4). För det första halvåret ökade förvaltningsresultatet med 10 procent till 126,5 Mkr (115,5).

I förvaltningsresultatet för det första kvartalet ingår engångsposter avseende finansiella lösenkostnader om 4,9 Mkr kopplat till försäljningen i Danmark. Korrigerat för dessa engångsposter uppgår förvaltningsresultatet för det första halvåret till 131,4 Mkr.

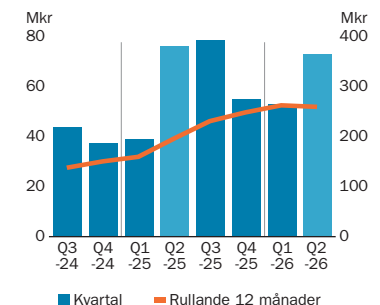
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -95,4 Mkr (-96,5) och för det första halvåret till -192,0 Mkr (-138,6). Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,4). För mer information, se sidan 7.

Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgick till -6,0 Mkr (4,7) och för det första halvåret till 57,9 Mkr (-7,2). Under perioden har i princip ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheter. Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10. Realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet om 16,7 Mkr hänför sig till upplösta garantireserver som kopplas till försäljningen av fastigheten i Danmark. Värdeförändringen på räntederivatet för det andra kvartalet uppgick till -53,7 Mkr (-67,5) och för det första halvåret till -10,3 Mkr (-66,7). Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det andra kvartalets skatt uppgick till -24,1 Mkr (-14,1) och för det första halvåret till -63,1 Mkr (-28,8), vilket huvudsakligen hänför sig till förändring av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, som motsvarar skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet.

Periodens resultat

Det andra kvartalets resultat uppgick till 6,2 Mkr (-0,5) och för det första halvåret till 127,0 Mkr (20,9). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 7,4 Mkr (3,9) för det andra kvartalet och för det första halvåret till 128,8 Mkr (20,8).

Närstående

Närstående transaktioner har skett med K-Fast Holding AB med netto 47,8 Mkr, vilket till största del hänför sig till pågående projekt samt vidarefakturering om 0,6 Mkr till olika bolag inom K-fastigheter-koncernen. Närstående transaktioner har även skett med Advokatfirman Lindahl KB om 2,4 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen.

Indelning i fastighetskategorierna bostads-,

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

Segmentsredovisning

Mkr	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Intäkter ¹⁾	344,1	267,4	203,6	143,1	0,0	0,8	547,7	411,3
Driftsöverskott	217,3	178,2	123,2	96,1	0,0	0,8	340,5	275,1
Förvaltningsresultat	93,6	75,3	57,1	42,8	-24,2	-2,6	126,5	115,5
Värdeförändringar fastigheter	-0,8	24,7	74,7	-23,8	0,0	0,0	73,9	0,9
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,3	-66,7	-10,3	-66,7
Resultat före skatt	92,8	100,0	131,8	19,0	-34,5	-69,3	190,1	49,7
Fastighetsvärde	10 567,5	10 906,6	8 373,8	8 068,7	-	-	18 941,3	18 975,3
Årets fastighetsförvärv	0,0	4 950,3	203,3	5 369,9	-	-	203,3	10 320,2
Årets fastighetsförsäljningar	-631,5	-11,9	0,0	0,0	-	-	-631,5	-11,9
Övriga investeringar i fastigheter	106,1	125,5	17,8	7,3	-	-	123,9	132,8

¹⁾ Av intäkterna utgör 10,1 Mkr (8,6) serviceintäkter från region Väst, respektive 10,1 Mkr (7,9) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2026 apr-jun	2026 jan-mar	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	274,3	272,0	268,1	263,5	266,2	144,2	138,8	135,4
Driftsöverskott, Mkr	180,5	160,0	165,4	186,6	186,4	88,7	87,2	93,9
Överskottsgrad, %	65,8	58,8	61,7	70,8	70,0	61,5	62,8	69,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,4	93,9	93,6	94,1	95,5	95,6	95,4
Förvaltningsresultat, Mkr	73,3	53,2 ¹⁾	55,0	78,6	76,4	39,1	37,5	43,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,32	0,23	0,24	0,34	0,33	0,40	0,38	0,45
Periodens resultat, Mkr	6,2	120,8	-23,7	75,9	-0,5	21,4	22,8	-20,6
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	10,7	63,2	-60,5	1,6	4,7	-3,8	-35,2	11,6
Värdeförändringar derivat, Mkr	-53,7	43,4	17,6	25,3	-67,5	0,8	39,6	-74,6
Avkastning på eget kapital, %	0,1	1,7	-0,3	1,2	0,0	0,7	0,8	-0,7
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	1,1	0,5	0,9	0,9	0,9	0,5	1,2
Soliditet, %	38,0	37,2	37,0	37,1	37,1	33,3	33,1	33,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,03	0,52	-0,10	0,33	0,00	0,17	0,23	-0,21
Eget kapital per aktie, kr	31,69	31,67	31,14	31,27	30,94	29,54	29,37	29,13
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,98	33,69	33,18	33,24	32,90	33,18	32,90	32,46

¹⁾ I förvaltningsresultatet för perioden januari till mars 2026 ingår engångsposter avseende finansiella lösenkostnader om 4,9 Mkr. Korrigerat för dessa engångsposter uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 58,1 Mkr.

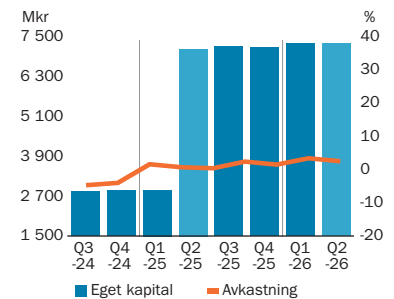
Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 941,3	18 975,3	19 133,5
Inventarier	3,4	2,9	3,2
Nyttjanderättstillgångar	6,0	6,4	6,5
Derivatinstrument	26,0	27,7	26,5
Långfristiga fordringar koncernföretag	32,7	97,2	60,7
Andra långfristiga fordringar	1,0	1,0	1,0
Summa anläggningstillgångar	19 010,4	19 110,5	19 231,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	40,9	40,4	46,0
Kortfristiga fordringar koncernföretag	0,5	0,0	0,4
Derivatinstrument	5,0	0,3	1,4
Likvida medel	142,1	44,2	108,1
Summa omsättningstillgångar	188,5	84,9	155,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 198,9	19 195,4	19 387,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 299,0	7 124,2	7 170,2
Summa eget kapital	7 299,0	7 124,2	7 170,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	519,3	405,9	468,8
Skulder till kreditinstitut	8 018,3	8 878,3	9 985,2
Derivatinstrument	38,2	72,9	29,8
Leasingskulder	42,0	42,1	42,3
Summa långfristiga skulder	8 617,8	9 399,2	10 526,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 067,5	2 370,0	1 386,7
Leasingskulder	3,3	3,9	3,5
Skulder koncernföretag	0,0	63,8	63,8
Övriga kortfristiga skulder	211,3	234,3	237,0
Summa kortfristiga skulder	3 282,1	2 672,0	1 691,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 198,9	19 195,4	19 387,3

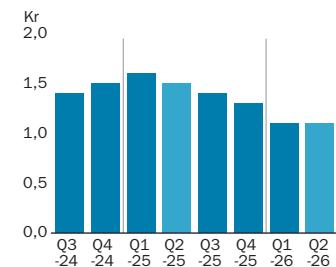
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag			
Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	7 170,2	2 870,4	2 870,4
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	7 170,2	2 869,5	2 869,5
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Nyemission	0,0	4 241,1	4 241,1
Emissionskostnader	0,0	-7,2	-7,3
Periodens resultat och totalresultat	128,8	20,8	66,9
Utgående eget kapital	7 299,0	7 124,2	7 170,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,0	0,9	0,9
Försäljning av dotterbolag	0,0	-5,4	-5,4
Periodens resultat och totalresultat	0,0	4,5	4,5
Utgående eget kapital	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 299,0	7 124,2	7 170,2

Eget kapital och avkastning¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Förvaltningsresultat per aktie¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 7 299,0 Mkr, jämfört med 7 170,2 Mkr vid periodens ingång, eller 31,7 kr per aktie (31,1). Soliditeten uppgick till 38,0 procent (37,0) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 142,1 Mkr (108,1). Utöver likvida medel finns en utnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång uppgick till 11 085,8 Mkr, jämfört med 11 371,9 vid periodens ingång, uppdelat på lån från nio nordiska banker. Av de totala skulderna till kreditinstitut avser 307,5 Mkr uttagna byggnads-kreditiv hänförliga till pågående nybyggnadsprojekt, medan resterande skulder till kreditinstitut hänför sig till färdigställda fastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,0). Av den totala skulden är 28 procent (12) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 57,8 procent (58,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 ggr

(1,8). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,4). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av perioden uppgick säkringsgraden till 55,0 procent (41,0). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgår till -53,7 Mkr (-67,5) och värdet uppgick till -7,2 Mkr (-1,9). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

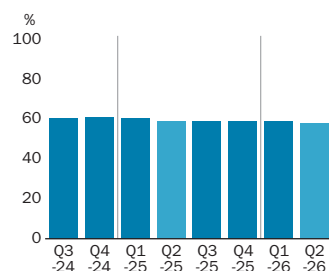
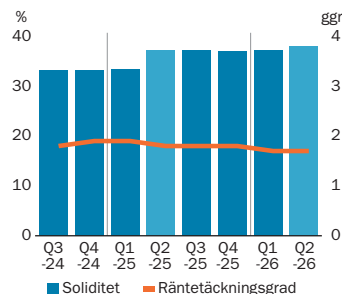
Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna och lösta lån sedan årets början har medfört att ställda säkerheter i form av pantbrev minskat med 259,0 Mkr. Under året har Brinova löst lån om 301,7 Mkr i samband med fastighetsförsäljningar och löst ytterligare lån om 117,6 Mkr. Nya lån om 130,0 Mkr kopplat till förvärv av fastigheter har upptagits. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2025 års årsredovisning.

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	3 112	2 934	178
1–2	6 601	6 601	0
2–3	48	48	0
3–4	1 423	1 423	0
4–5	80	80	0
Totalt	11 264	11 086	178

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
<1	5 641	4,7	51
1–2	1 095	1,7	10
2–3	1 100	2,5	10
3–4	500	2,1	5
4–5	800	2,0	7
5–6	1 200	2,2	11
6–7	600	2,2	5
7–8	150	3,0	1
Totalt	11 086	3,4	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 3,4 procent. Snitträntan redovisas inklusive kostnad för utnyttjade lånelöften.

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2026	2027	1,2	400,0
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2025	2028	2,2	200,0
2026	2028	2,0	500,0
2021	2029	0,8	100,0
2024	2029	2,1	200,0
2026	2029	2,3	400,0
2026	2029	2,1	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2025	2031	2,4	250,0
2026	2031	2,3	400,0
2025	2032	1,9	200,0
2025	2032	2,0	500,0
2025	2032	1,9	400,0
2026	2032	2,3	400,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
Totalt			6 100,0

Belåningsgrad netto**Soliditet och räntetäckningsgrad**

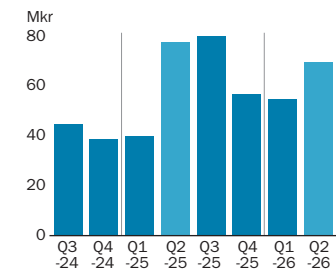
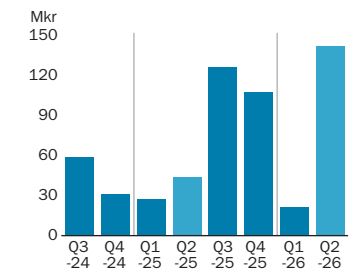
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till juni uppgick till 124,5 Mkr (117,6).

Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -123,9 Mkr (-132,8), förvärv av förvaltningsfastigheter om -97,7 Mkr (0,0) samt årets avyttring av förvaltningsfastigheter om 310,4 Mkr (8,9).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	190,1	49,7	167,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-61,9	68,0	87,3
Betald skatt	-3,7	-0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124,5	117,6	254,5
Förändring av rörelsefordringar	2,6	44,8	77,1
Förändring av rörelseskulder	-97,3	-32,6	-34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29,8	129,8	297,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-97,7	0,0	0,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	310,4	8,9	8,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-123,9	-132,8	-361,1
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	3,1	3,1
Förvärv av inventarier	-0,8	-2,0	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	88,0	-122,8	-352,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemissionskostnader	0,0	-9,0	-9,2
Upptagna lån	762,4	7 273,6	9 135,0
Leasingskulder	-1,9	-1,6	-4,0
Amortering av låneskulder	-844,4	-7 256,8	-8 989,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83,9	6,2	132,2
Periodens kassaflöde	33,9	13,2	77,3
Likvida medel vid periodens början	108,1	31,0	31,0
Kursdifferens i likvida medel	0,1	0,0	-0,2
Likvida medel vid periodens slut	142,1	44,2	108,1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet**Likvida medel vid periodens slut****Aktuell intjäningsförmåga 1 juli 2026**

Mkr	Bedömd intjäningsförmåga per 1 juli 2026	Projekt som tillträds 2026 t.o.m. 2027 ¹⁾	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdna projekt
Hysesvärde ²⁾	1 202	35	1 237
Vakans	-61	0	-61
Fastighetskostnader	-376	-4	-380
Driftsöverskott	765	31	796
Central administration	-40	0	-40
Finansnetto	-375	-14	-389
Förvaltningsresultat	350	17	367
Överskottsgrad, %	67	89	68
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2	1,9
Antal aktier, miljoner	230,3	-	230,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	-	1,6

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

²⁾ Inkluderar kontrakterade hyror med inflyttning inom 3 månader.

Intjäningsförmåga

Ovan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 juli 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 derivat. Inget av detta

har beaktats i intjäningsförmågan.

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

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Nettoomsättning	57,8	41,3	95,9
Rörelsens kostnader	-76,8	-58,8	-129,8
Rörelseresultat	-19,0	-17,5	-33,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7,7	4,7	4,7
Ränteutgifter och liknande resultatposter	49,7	53,0	65,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37,0	-18,5	-56,2
Värdeförändringar derivat	-17,4	-38,8	-2,4
Resultat efter finansiella poster	-16,0	-17,1	-22,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	74,3
Resultat före skatt	-16,0	-17,1	51,9
Skatt på periodens resultat	-1,2	7,6	-10,2
Periodens resultat och periodens totalresultat	-17,2	-9,5	41,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	99,7	100,8	100,2
Inventarier	3,4	2,9	3,1
Andelar i koncernföretag	5 409,5	5 300,6	5 381,5
Långfristiga fordringar koncernföretag	32,7	97,1	60,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	6,4	24,2	2,7
Summa anläggningstillgångar	5 551,7	5 525,6	5 548,2
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	2 193,2	1 925,3	2 512,4
Kortfristiga fordringar	12,4	13,1	7,3
Kassa och bank	137,1	32,0	96,2
Summa omsättningstillgångar	2 342,7	1 970,4	2 615,9
SUMMA TILLGÅNGAR	7 894,4	7 496,0	8 164,1
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	921,0	921,0	921,0
Fritt eget kapital	5 478,1	5 444,2	5 495,3
	6 399,1	6 365,2	6 416,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0,0	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	38,2	57,1	20,7
Summa långfristiga skulder	38,2	57,1	20,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0,0	119,6	113,2
Skulder till koncernföretag	1 421,0	865,0	1 584,6
Övriga kortfristiga skulder	36,1	89,1	29,3
Summa kortfristiga skulder	1 457,1	1 073,7	1 727,1
Summa eget kapital och skulder	7 894,4	7 496,0	8 164,1

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till juni 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 18 941,3 Mkr (19 133,5) vid periodens utgång. Detta är en minskning med 192,2 Mkr sedan årsskiftet. Av fastighetsportföljens marknadsvärde om 18 941,3 Mkr motsvarar 18 337,0 Mkr färdigställda fastigheter, 577,2 Mkr pågående nybyggnadsprojekt samt 27,1 Mkr byggrätter.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 245 fastigheter (241) med en total uthyrningsbar yta om 651 tkvm (645). Det totala hyresvärdet för beståndet vid periodens utgång uppgick till 1 200,4 Mkr (1 179,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 125,9 Mkr (1 100,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94).

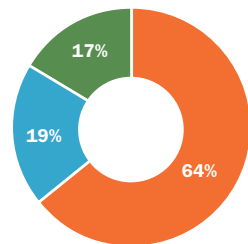
Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts. Värderingarna utgörs i huvudsak av en beräkning via avkastningsmetoden kompletterat med ortsprismetoden.

Avkastningsmetoden innebär att en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet görs där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, hyresnivåer efter hyresavtalets utgång, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Vidare görs en bedömning om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar, och kommande inflyttningar och rådande marknadsläge. Ett restvärde bedöms efter kalkyltidens utgång.

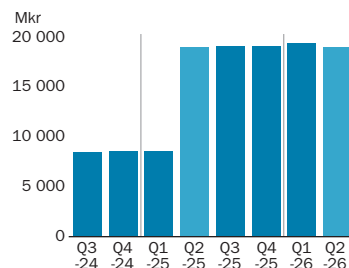
Nuvärdet av kassaflödet och restvärdet beräknas med marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

Kontrakterad hyra

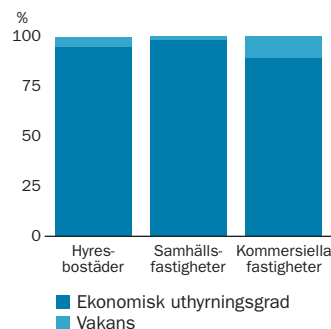


Hyresbostäder
Samhällsfastigheter
Kommersiella fastigheter

Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	124	10 567	636	603	95	336
Öst	121	8 374	564	523	94	315
Summa	245	18 941	1 200	1 126	95	651

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	19 133,5
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	203,3
Fastighetsförsäljningar	-631,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	123,9
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	57,9
Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter ¹⁾	56,3
Valutaomräkning	-2,1
Summa	18 941,3

¹⁾ Förändringen har redovisats mot i balansräkningen redovisade förskott.

Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr
Hackan 9	Växjö	Projekt	2026-03-27	3 440	0,0
Hackan 12	Växjö	Bostäder	2026-03-27	6 895	102,4
Vandraren 1	Växjö	Bostäder	2026-03-27	1 201	20,6
Heideman 1	Hässleholm	Bostäder	2026-04-01	3 690	44,0
Solbrinken 1	Hässleholm	Bostäder	2026-04-01	3 781	34,0
Summa				19 007	201,0

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Pederstrup By	Ballerup	Bostäder	2026-04-14	11 059	638,0	31,6
Summa				11 059	638,0	31,6

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

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde. Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid periodens utgång avseende bostadsfastigheter om 4,5 procent (4,5), samhällsfastigheter om 5,7 procent (5,7) samt kommersiella fastigheter om 6,1 procent (6,1). Det totala genomsnittliga avkastningskravet för hela fastighetsportföljen uppgår till 4,8 procent (4,8).

I värderingarna har följande indata använts: Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1 procent för 2027 och därefter 2,0 procent årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10–25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50–100 procent av KPI eller en fast uppräkningsgrad om 2–3 procent årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt till 2,5 procent för 2027 och därefter 2,0 procent årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100 procent av KPI.

Vid värdering av byggrätter tillämpas ortsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 27,1 Mkr (48,0) avseende byggrätter.

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

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2025.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas

via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5%	1 148,6/-1 148,6
Driftskostnader	+/- 5%	-298,0/298,0
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-899,2/970,4

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor och bostadsytor. Den uppdelade uthyrningsgraden per fastighetstyp uppgår till 95 procent (94) för bostäderna, 98 procent (98) för samhällsfastigheterna och 89 procent (91) för kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 38 100 kvm vakant yta. Vakanser avseende hyresbostäder uppgår till cirka 20 800 kvm. Bland hyresbostäderna återfinns strukturella vakanser i Växjö som vi bedömer kommer att normaliseras inom de kommande åren. För övriga vakanser inom hyresbostäder bedömer vi att de är av mer kortsiktig karaktär. Ackumulerad nettouthyrning kopplat till hyresbostäder för perioden augusti 2025 till juni 2026 är positiv. Vakanser avseende övriga ytor uppgår till cirka 17 300 kvm. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder eller till vårt koncept Bolagret, förrådshotell, medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt.



Klas Klättermus 2 i Landskrona omfattar 76 bostäder i attraktiva Västra Fälåden. Fastigheten, uppförd 2005/06, har ett naturnära läge med närhet till service, skolor, goda kommunikationer och Borstahusens strand.

Hyresbostäder

Med cirka 419 tkvm hyreslägenheter, motsvarande cirka 7 000 hyreslägenheter, är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällen och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 64 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt används kriteriet att bostaden ska ligga i eller på pendlingsavstånd till större städer och med en ansvarsfull hyra. Effektiv boyta och närhet till spårbunden kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 70 procent yngre än 10 år.

Trygghet i och kring bostaden är viktiga argument för våra hyresgäster visar våra kundundersökningar. Det skall vara lätt och tryggt att hyra bostad av Brinova. Konceptet Brinova Trygghet innefattar olika åtgärder för såväl inom- som utomhusmiljön som skall skapa ökad trygghet. Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö.

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

Bostäder är ett tillgångsslag som i de flesta marknader karaktäriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och där hyrorna inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. I marknader där stor nyproduktion skett kan det ta ett till två år innan efterfrågan kommer i balans med utbudet. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter avseende hyreslägenheter är 1 843 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 andra hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.



70%

Byggt 2015
eller senare

64% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde/kvm
1 rok	49	2 001
2 rok	272	1 890
3 rok	306	1 817
4 rok	109	1 753
5 rok	12	1 595
6 rok	2	1 236
Blockförhyrning	22	2 054
Summa	772	1 843

Fastigheten **Fogdaröd 8:32 i Höör** omfattar 74 hyreslägenheter fördelade på ett lamellhus och två punkthus, med närhet till service, idrottsanläggningar och natur.



Samhällsfastigheter

19% 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 Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 116 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Hyresandelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade årshyra motsvarar 19 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 6,9 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	67	2 099	30
Vård	33	62	1 879	29
Utbildning/barnomsorg	25	50	2 012	23
Anpassad samhällsservice	17	26	1 507	12
Friskvård	9	13	1 429	6
Summa	116	218	1 878	100

Fem största hyresgästerna, samhällsfastigheter

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Region Skåne	12	24
Karlskrona Kommun	12	24
Malmö Stad	10	21
Landskrona Stad	7	15
Eslövs Kommun	9	14
Summa	50	98



Fiskaren 27 i Helsingborg omfattar totalt 4 633 kvm, huvudsakligen fördelat på lokaler, i ett centralt läge nära service och kommunikationer.

Kommersiella fastigheter

17% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

En del av den kommersiella andelen ytor är ett bestånd med kontorsytor med hyresgäster som driver skattefinansierad verksamhet (benämnt offentliga kontor) eller banker. Typiska hyresgäster är Försäkringskassan, Skatteverket, Arbetsförmedlingen samt Trafikverket.

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

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

Hyresandelen från kommersiella ytor som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 17 procent.

Fem största hyresgästerna, kommersiella fastigheter

Hyresgäst	Kontrakterad hyra, Mkr
Sparbanken Skåne AB	23
Försäkringskassan	15
Landskrona Stad	7
Trafikverket	7
Stadshotellet i Hässleholm AB	6
Summa	58

Typer av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Uthyrningsgrad, %
Butik/Livsmedel/Apotek	28	1 373	92
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	18	2 060	94
Kontor	17	1 846	76
Bank	12	2 557	100
Garage/Parkering	11	ET	85
Restaurang/Café	7	2 005	98
Hotell	5	1 346	100
Lager/Förråd	2	644	68
Summa	100	1 812	89



Vagnmakaren 8 i centrala Hässleholm omfattar hotell- och konferensverksamhet i ett strategiskt läge med närhet till tågstation och stadens serviceutbud.

Projektutveckling

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

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

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

Projektportföljen¹⁾ Pågående projekt

I fastigheten Nattskärran 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.

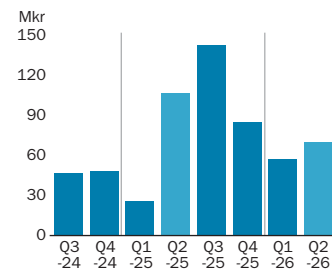
I förvärvet av K-Fastigheter Syds fastigheter ingick tre pågående projekt som förvärvades till ett fastställt fastighetsvärde varpå inga projektvinster eller projektförluster kommer uppvisa i Brinovas resultaträkning. I förvärvet av dessa tre projekt garanterades även finansieringen. I Köpenhamnsområdet uppfördes 153 hyresbostäder som är färdigställda och inflyttade och som avyttrades den 14 april 2026, se vidare i väsentliga händelser under perioden på sidan 18. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder samt livsmedelsbutik och i Malmö byggs 154 hyresbostäder.

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.

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Nattskärran 7	Malmö	1 918	24	LSS-boende	Q4-2026
Viktorias 22	Helsingborg	3 125	41	Bostäder & Livsmedelsbutik	Q4-2026
Skjutskontoret 3	Malmö	8 997	154	Bostäder	Q1-2027
Summa		14 040	219		

Genomförda investeringar



Kvm vid
projektavslut
14 040

**Större
pågående projekt**
Projekt som är
beslutade och
byggstartade.

Kvm vid
projektavslut
31 094

**Pågående
projektutveckling**
Projekt där detaljplan-
arbetet är klart men där
bygglovsprocess samt
upphandling återstår.



Dialog med boende och intressenter är en viktig del av Brinovas projektutveckling. Genom lokal närvaro och tillgänglighet skapar vi engagemang och goda förutsättningar för långsiktigt hållbara projekt.

Hållbarhet

Under det andra kvartalet har hållbarhetsarbetet haft fokus på kvalitet, struktur och långsiktighet. Efter en period av stark tillväxt och integration har prioriteringen legat på att stärka processer och organisatoriska förutsättningar för ett systematiskt och effektivt arbete.

Ett centralt område under kvartalet har varit datakvalitet. Arbetet med att kvalitetssäkra grunddata till våra fastighetsrelaterade nyckeltal har fortsatt i syfte att skapa en mer robust och jämförbar databas. En starkt datagrund är avgörande för operativ uppföljning, analys av förbättringsåtgärder och för att säkerställa en konsekvent och tillförlitlig uppföljning.

Parallellt har organisatoriska justeringar genomförts med fokus på ansvarsfördelning och arbetsätt. Arbetet syftar till att tydligare knyta samman förvaltning, teknik, energi och hållbarhet samt stärka samverkan mellan funktioner. Ett mer sammanhållet arbetssätt skapar bättre förutsättningar för långsiktigt och konsekvent arbete i hela fastighetsbeståndet.

Under kvartalet har även arbetet med att analysera konsekvenserna av det reviderade Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) intensifierats. Fokus har legat på övergripande bedömningar av påverkan på befintliga fastigheter och framtida investeringar. EPBD hanteras

som en integrerad del av Brinovas förvaltnings- och investeringsstrategi.

Sammantaget har kvartalet präglats av fördjupning och kvalitetssäkring, vilket skapar en stabil grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet i linje med Brinovas långsiktiga mål.

Nedan presenteras ett urval av våra viktigaste nyckeltal inom hållbarhetsområdet.

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. De 30 procent mest energieffektiva byggnaderna redovisas som kompletterande indikator. Analysen avser enbart energiprestanda och är inte en fullständig bedömning av taxonomiförenlighet. Detta gäller byggnader uppförda före 2020-12-31*. Fastighetsägarna Sverige har tagit fram gränsvärden för olika byggnadstyper, vilket bedöms vara den bästa tillgängliga datan i dagsläget. Därför väljer vi att jämföra vår data med dessa gränsvärden. Läs mer i vår hållbarhetsrapport på www.brinova.se

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

Energi & klimat

	Enhet	2026-06-30	Mål per dec 2027	Notering
Energianvändning, värme	kWh/m ² Atemp	86,0	75	Normalårs-korrigerad, R12
Energianvändning, fastighetsel	kWh/m ² Atemp	19,8	15	R12
Vattenförbrukning	liter/m ² Atemp	1 140	-10% jämfört med basår 2024	R12

Siffrorna är delvis prognostiserade värden.

Medarbetare & kund

	Enhet	Utfall	Mål per dec 2027	Notering
Antal anställda	st FTE	96		Full-time equivalent
Jämställdhet (% kvinnor/män)	%	46/54		
NMI (nöjd medarbetarindex)		3,2	4,5 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, lokal, 2025)		3,9	4,0 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, bostad, 2024)		4,1	4,0 (av 5)	

NKI för bostadshyresgäster och för lokalyresgäster genomförs växelvis vartannat år.

Energideklarationer, klasser

	Enhet	B-C	D-E	F-G
Bestånd per energiklass	% av antal byggnader*	22	63	15

* där energideklaration upprättats.

Energideklarationer, EU-taxonomi

Byggnader byggda före 2020-12-31	Enhet	2026-06-30
Andel byggnader i topp 15	%	18,2
Andel byggnader i topp 30	%	40,5



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid-cap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 juni 2026 var 13,15 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2026 som var 13,50 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 3 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 2 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 8 procent.

Under det andra kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 14,15 kronor den 1 juni och som lägst 12,90 kronor bland annat den 4 maj.

Per den 29 maj 2026 hade Brinova 3 069 aktieägare (3 330) som totalt äger cirka 45,2 miljoner A-aktier och cirka 185,0 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

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

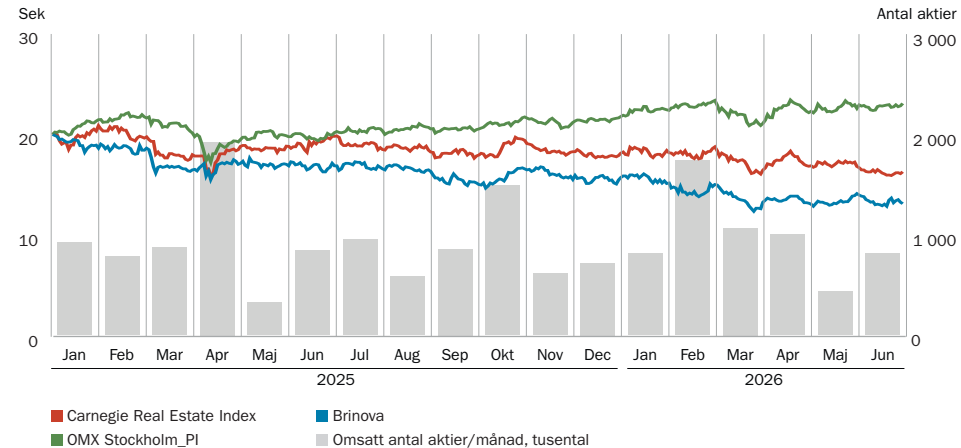
Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

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

Kursutveckling

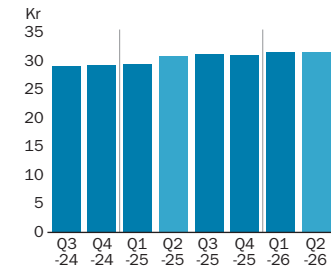


Ägarstruktur 2026-05-29¹⁾

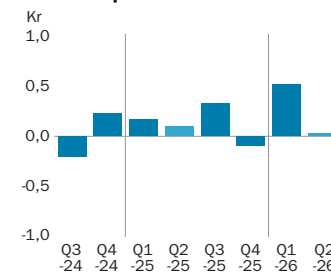
Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
K-Fast Holding AB	26 044	106 502	57,6	57,6
Backahill AB	9 400	14 096	10,2	17,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	8,0	13,3
HME Investment AB	1 200	3 858	2,2	2,5
EPEHO Invest AB	1 200	3 858	2,2	2,5
PAM Capital AB		8 008	3,5	1,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 467	1,9	0,7
SEB Investment Management AB		3 026	1,3	0,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 000	1,3	0,5
Odin Fonder		1 595	0,7	0,3
Övriga aktieägare		25 587	11,1	3,9
Summa	45 244	185 017	100,0	100,0

¹⁾ En uppdaterad ägarstruktur per 2026-06-30 finns publicerad på Brinovas hemsida, www.brinova.se
Källa: Euroclear.

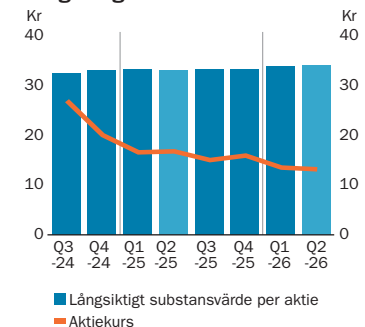
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Väsentliga händelser

Kvartal 1

- Ett femårigt hyresavtal är tecknat med Sparbanken Syd avseende etablering i Landskrona om 418 kvm.
- Ett treårigt hyresavtal är tecknat med NCC på 633 kvm på fastigheten Sjöhem 4 i Kristianstad.
- 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.
- Förvärv av två bostadsfastigheter i Växjö, med 165 lägenheter samt en projektfastighet med 156 rum med egna badrum till ett underliggande fastighetsvärde om 123 Mkr. Tillträde skedde den 27 mars. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 11 200.
- Avtal tecknades den 24 mars avseende förvärv av två bostadsfastigheter i Hässleholm med 105 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde om 78 Mkr. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 7 500 kvm.
- Avtal tecknades den 31 mars om försäljning av fastigheterna i Pederstrups By Ballerup, Köpenhamn. Fastigheterna såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner danska kronor innan avdrag för uppskjuten skatt till den danska kapitalförvaltaren Formuepleje. Vid Brinovas förvärv den 1 april 2025 från K-Fastigheter förvärvades fastigheterna som pågående projekt till ett marknadsvärde om 380 miljoner danska kronor. Fastigheterna färdigställdes i november 2025 med en uthyrningsbar yta om 11 059 kvm med tillhörande parkeringsgarage och är idag fullt uthyrt. Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet till 397 miljoner danska kronor.

Kvartal 2

- Den 1 april genomfördes tillträde av två bostadsfastigheter i Hässleholm till ett underliggande värde om 78 Mkr.
- Den 14 april genomfördes frånträde av bostadsfastigheterna i Ballerup, Danmark.
- Brinovas årsstämma hölls den 7 maj 2026, samtliga beslut som årsstämman fattade överensstämmer med de förslag som presenterades i kallelsen.
- Per Johansson har lämnat rollen som VD, och Peter Ullmark tillträdde som ny VD den 15 juni 2026.
- En ny detaljplan är antagen för området Danne mannen i Eslöv med möjlighet för byggnation av bostäder och LSS-boende. Det innebär att nyproduktionen av ett LSS-boende kan startas.
- Hyresavtal om 1 918 kvm är tecknat avseende hela fastigheten Nattskärren 7 i Malmö med Malmö Stad. I fastigheten kommer verksamhet i form av ett LSS-boende för äldre att bedrivas.
- Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 480 kvm i fastigheten Slätthög 5 i Malmö.
- I Kristianstad har hyresavtal tecknats med Kriminalvården om 260 kvm i fastigheten Sjöhem 4.
- Kundundersökning genomförd med starkt resultat.

Händelser efter periodens utgång

- Inga händelser efter periodens utgång.



Ballerup, Storköpenhamn

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Trots minskande inflation och räntesänkningar som kan skapa möjligheter för nya projekt, kvarstår osäkerheten kring det makroekonomiska

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

För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs ytterligare i 2025 års årsredovisning.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2025.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 92 personer jämfört med 91 personer vid ingången av året. De anställda utgår ifrån lokala förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Malmö och Växjö. Huvudkontoret ligger i Helsingborg.

Marknadsutsikter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (IFRS Redovisningsstandarder) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga

bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2025.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september

23 oktober 2026

Bokslutskommuniké januari–december

16 februari 2027

Delårsrapport januari–mars

23 april 2027

Årsstämma

10 maj 2027

För vidare information, vänligen kontakta:

Malin Rosén Vice VD och CFO

malin.rosen@brinova.se

Tel. 0709-29 49 52

Peter Ullmark VD

peter.ullmark@brinova.se

Tel. 0727-26 16 58



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

Nyckeltal

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

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

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

Nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	546,3	410,4	1 077,9	942,0	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	340,5	275,1	692,5	627,1	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	1 200,4	1 154,8	1 200,4	1 179,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	94,1	94,6	93,9	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter
Överskottsgrad, %	62,3	67,0	64,2	66,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	57,8	59,0	57,8	58,9	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	58,5	59,3	58,5	59,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	651,3	637,6	651,3	644,5	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,8	4,8	4,8	4,8	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	1,8	0,4	2,5	1,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	1,8	3,4	3,7	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,7	1,8	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,4	3,4	3,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,1	2,1	2,1	2,0	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,6	2,0	1,6	2,0	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	38,0	37,1	38,0	37,0	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Skuldkvot, ggr	15,1	15,8	15,1	15,3	Externa skulder per balansdagen med avdrag för likvida medel i förhållande till driftsnetto efter avdrag för centrala administrationskostnader enligt redovisad intjäningsförmåga
Förvaltningsresultat, Mkr	126,5	115,5	260,1	249,1	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	190,1	49,7	307,7	167,3	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	127,0	20,9	179,2	73,1	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	124,5	117,6	261,3	254,5	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	19 198,9	19 195,4	19 198,9	19 387,3	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	31,7	30,9	31,7	31,1	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,0	32,9	34,0	33,2	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och verkligt värde på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	0,6	0,1	0,8	0,3	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	0,7	1,1	1,3	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	230,3	230,3	230,3	230,3	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner ²⁾	230,3	163,5	230,3	197,1	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

²⁾ Definition enligt IFRS.

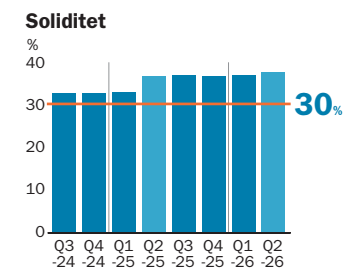
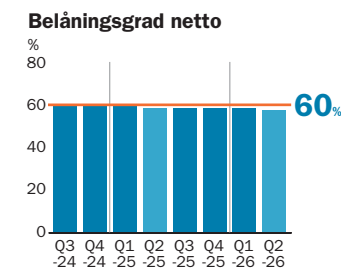
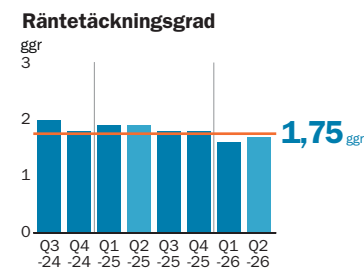
Härledning av nyckeltal

	Hän- visning	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	18 941,3	18 975,3	18 941,3	19 133,5
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	126,5	115,5	260,1	249,1
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	192,0	138,6	386,0	332,6
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		318,5	254,1	646,1	581,7
Räntetäckningsgrad, ggr		1,7	1,8	1,7	1,8
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	127,0	20,9	179,2	73,1
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	7 234,6	4 997,3	7 211,6	5 020,3
Avkastning på eget kapital, %		1,8	0,4	2,5	1,5
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	7 299,0	7 124,2	7 299,0	7 170,2
Balansomslutning, Mkr	BR	19 198,9	19 195,4	19 198,9	19 387,3
Soliditet, %		38,0	37,1	38,0	37,0
Skuldkvot, ggr					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 085,8	11 248,3	11 085,8	11 371,9
Likvida medel, Mkr	BR	142,1	44,2	142,1	108,0
Driftsnetto enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjänings- förmåga	765,0	750,0	765,0	774,1
Administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjänings- förmåga	40,0	40,0	40,0	40,0
Skuldkvot, ggr	BR	15,1	15,8	15,1	15,3
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 085,8	11 248,3	11 085,8	11 371,9
Likvida medel, Mkr	BR	-142,1	-44,2	-142,1	-108,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	18 941,3	18 975,3	18 941,3	19 133,5
Belåningsgrad, %		57,8	59,0	57,8	58,9
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 085,8	11 248,3	11 085,8	11 371,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	18 941,3	18 975,3	18 941,3	19 133,5
Belåningsgrad, %		58,5	59,3	58,5	59,4

	Hän- visning	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jul- 2026 jun	2025 jan-dec
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	190,1	49,7	307,7	167,3
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	192,0	138,6	386,0	332,6
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	10,3	66,7	-32,6	23,8
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	19 293,1	13 933,5	19 197,2	14 029,4
Avkastning på totalt kapital, %		2,0	1,8	3,4	3,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	126,5	115,5	260,1	249,1
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	230,3	163,5	230,3	197,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,5	0,7	1,1	1,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	7 299,0	7 124,2	7 299,0	7 170,2
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	7,2	44,9	7,2	1,9
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	519,3	405,9	519,3	468,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		7 825,5	7 575,0	7 825,5	7 640,9
Antal utestående aktier, miljoner		230,3	230,3	230,3	230,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		34,0	32,9	34,0	33,2

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

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



Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Lennart Mauritzson

Johan Tollgerdt Ronnell

Jacob Karlsson

Anders Jarl

Peter Ullmark
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.



Starkt intresse vid uthyrningsstart i Malmö och Helsingborg

Under maj tog Brinova ytterligare steg i uthyrningen av nyproduktionsprojekten Skjutskontoret 3 i Malmö och Viktoria 22 på Tågaborg i Helsingborg när visningslägenheterna färdigställdes och öppnade för besökare.

Visningslägenheterna spelar en viktig roll i uthyrningsarbetet genom att ge potentiella hyresgäster möjlighet att uppleva bostädernas planlösningar, materialval och boendemiljö på plats. För många blir beslutet att flytta mer konkret när de kan besöka bostaden och få en tydligare bild av sitt framtida hem.

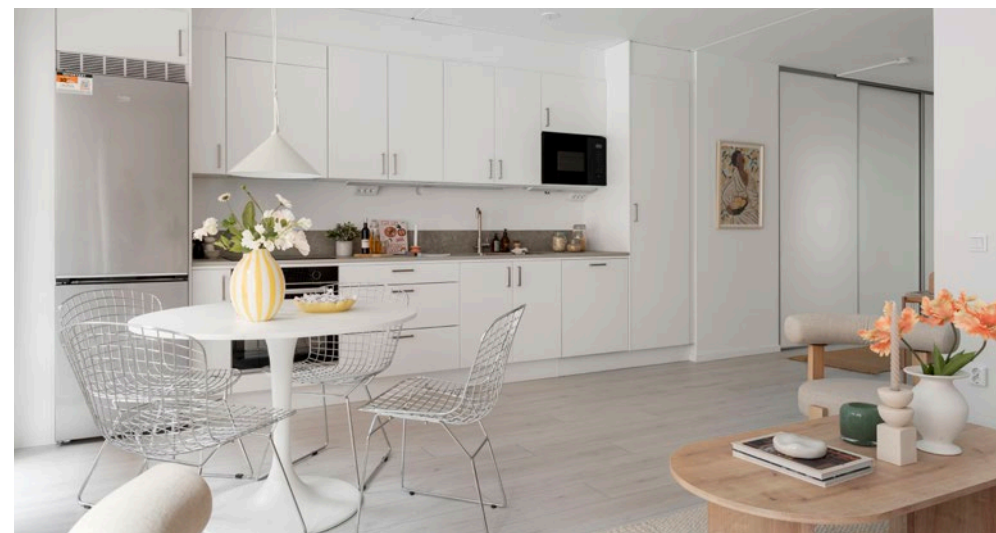
Intresset vid de första visningarna var stort. I Helsingborg besökte över 200 sällskap visningslägenheten i projektet Viktoria under premiärvisningen. Även i Malmö har mottagandet varit positivt med ett kontinuerligt inflöde av besökare och intressenter sedan visningslägenheterna öppnade.

Projektet omfattar tillsammans 195 nya hyresrätter i attraktiva lägen i Öresundsregionen. Viktoria erbjuder 41 hyreslägenheter på Tågaborg i Helsingborg med planerad inflyttning under det fjärde kvartalet 2026. Skjutskontoret omfattar 154 hyreslägenheter i Kirseberg i Malmö, en stadsdel som genomgår en stark utveckling med närhet till Malmö centrum och goda kommunikationer, med planerad inflyttning i januari 2027. Båda projekten inkluderar även underjordiska parkeringsgarage.

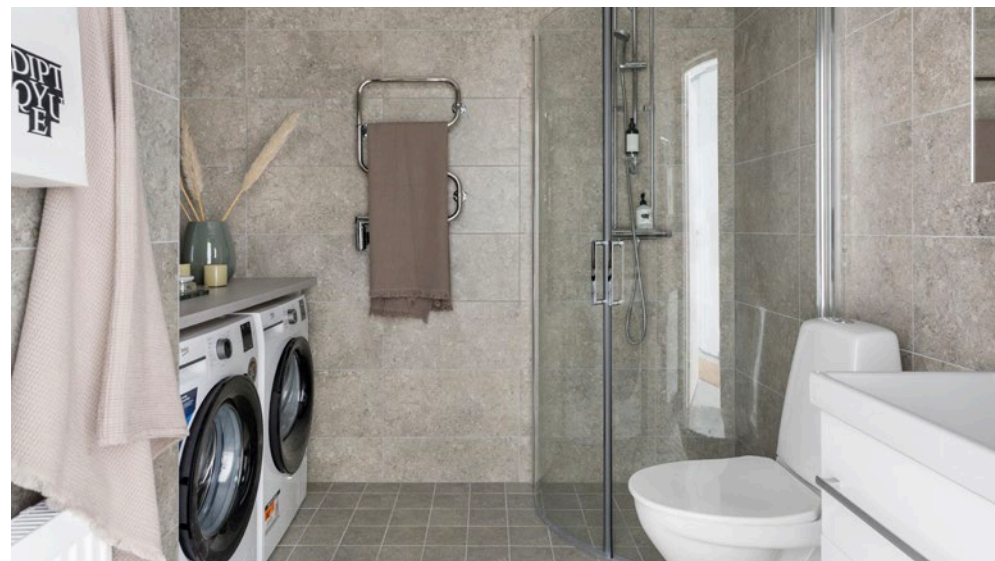
” Det är positivt att se den respons som projekten fått redan i det här skedet. Intresset från bostadssökande bekräftar att det finns en fortsatt efterfrågan på moderna och välplanerade hyresrätter i attraktiva lägen. Projektet är viktiga tillskott till vårt bostadsbestånd och ligger väl i linje med vår långsiktiga tillväxtstrategi, säger Peter Ullmark, vd på Brinova.

Uthyrningsarbetet fortsätter nu med löpande visningar och dialog med intressenter inför de kommande inflyttningarna.

Premiärvisningen av Viktoria i Helsingborg lockade över 200 sällskap och genererade ett stort antal nya intresseanmälningar.



Bilder från visningslägenheterna på Skjutskontoret, Kirseberg, Malmö.



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

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

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2026 uppgår till cirka 651 000 kvm med ett marknadsvärde om 18,9 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan.

Huvudkontoret finns i Helsingborg.

► Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden 2007:528. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 19, för offentliggörande den 7 juli 2026.