

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

Q3
2026



Kvarteret Stubbarp i Viken, Höganäs, med hyreslägenheter i koncepthusen Låghus och Lamellhus.

Ett stabilt fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder

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

Fastighetsvärde	Fastighetsvärde/kvm	Uthyrbar yta	Hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad
19 010 Mkr	28 247 kr	651 tkvm	1 200 Mkr	96 %

Januari–september

Hyresintäkterna för hela perioden ökade med 22 procent, primärt som en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. I det enskilda kvartalet ökade hyresintäkterna med 4 procent, som en effekt av hyreshöjningar och ökad uthyrningsgrad. För hela perioden januari till september förbättrades även driftöverskottet med 15 procent för hela beståndet.

Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 85,9 Mkr (2,5) och värdeförändringar på derivat till 52,1 Mkr (-41,4). Periodens resultat uppgick till 246,7 Mkr (96,8). Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 248,5 Mkr (101,5).

Händelser efter periodens utgång

- Konverteringen av fastigheten Nattskärran 7 i Malmö är slutförd och omsorgsboendet med 24 lägenheter som Malmö stad hyr är inflyttad den 1 oktober.
- I Helsingborg är nybyggnationen av 41 bostads-lägenheter i kvarteret Viktoria 22 inflyttat per den 1 oktober.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Koncernen i siffror								
	2026 jul–sep	2025 jul–sep	Föränd- ring, %	2026 jan–sep	2025 jan–sep	Föränd- ring, %	2025 okt– 2026 sep	2025 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	273,7	263,5	4	820,0	673,9	22	1 088,1	942,0
Driftsöverskott, Mkr	189,0	186,6	1	529,5	461,7	15	694,9	627,1
Överskottsgrad, %	69,1	70,8		64,6	68,5		63,9	66,6
Förvaltningsresultat, Mkr	87,2	78,6	11	213,7 ¹⁾	194,1	10	268,7	249,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,38	0,34	11	0,93	1,04	-11	1,17	1,26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	87,6	80,1		212,1	197,7		268,8	254,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	12,0	1,6		85,9	2,5		25,4	-58,0
Värdeförändringar derivat, Mkr	62,4	25,3		52,1	-41,4		69,7	-23,8
Periodens resultat, Mkr	119,7	75,9		246,7	96,8		223,0	73,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,52	0,33		1,07	0,50		0,97	0,32
Eget kapital per aktie, kr	32,22	31,27		32,22	31,27		32,22	31,14
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,38	33,24		34,38	33,24		34,38	33,18
Fastighetsvärde, Mkr	19 010,0	19 075,4		19 010,0	19 075,4		19 010,0	19 133,5
Uthyrbar yta, tkvm	651,2	642,6		651,2	642,6		651,2	644,5
Hyresvärde, Mkr	1 200,2	1 166,2		1 200,2	1 166,2		1 200,2	1 179,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	93,6		95,5	93,6		95,5	93,9

¹⁾ I förvaltningsresultatet för perioden januari till september 2026 ingår engångsposter avseende finansiella lösenkostnader om 4,9 Mkr. Korrigerat för dessa engångsposter uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 218,6 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 energi-prestanda tar vi ansvar för att minska klimat-avtrycket 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.

Fortsatt fokus på uthyrningsgrad och lönsamhet

Vårt fokus är tydligt – att öka uthyrningsgraden och stärka lönsamheten. Arbetet är koncentrerat till tre prioriterade områden: att stärka uthyrningen, effektivisera förvaltningen och utveckla vårt fastighetsbestånd. Under kvartalet har vi tagit ytterligare steg inom samtliga områden och jag ser goda möjligheter att successivt öka effekten av det arbete vi nu genomför.

Starkt uthyrning ger resultat

Arbetet med att utveckla vår uthyrning fortsätter med hög intensitet. Vi har anpassat våra arbets-sätt efter dagens hyresmarknad och blivit mer aktiva i mötet med potentiella hyresgäster. Bättre framförhållning och en tätare uppföljning gör att vi kan agera tidigare när en lägenhet blir tillgänglig och snabbare möta efterfrågan på den lokala marknaden.

Arbetet ger resultat. Under kvartalet har vi uppvisat en fortsatt stark nettouthyrning samtidigt som uthyrningsgraden för bostäder har ökat till 96 procent. Utvecklingen är positiv, men vi är inte nöjda. Att ytterligare minska vakanserna är fortsatt en av våra viktigaste uppgifter och har en direkt påverkan på bolagets resultat.

Effektivare förvaltning

Parallellt arbetar vi målmedvetet med att öka effektiviteten i vår förvaltning. Vi har infört en tätare och mer systematisk uppföljning för att bättre kunna identifiera var vi kan arbeta smartare och mer kostnadseffektivt samt effektivisera och förtydliga vi våra rutiner och processer.

En genomlysning av våra leverantörsavtal pågår också. Det är ett arbete som omfattar flera delar av verksamheten och där vi ser möjligheter till effektiviseringar och kostnadsbesparingar. Vår ambition är att de första effekterna av detta arbete ska bli synliga under 2027, samtidigt som det handlar om ett kontinuerligt arbete som ska stärka bolagets lönsamhet över tid.

Hållbar utveckling av fastighetsbeståndet

I Helsingborg har projektet Viktoria färdigställts med inflyttning den 1 oktober. Samtidigt har konverteringen av fastigheten Nattskärren 7 i Malmö till ett omsorgsboende med 24 lägenheter slutförts, med inflyttning den 1 oktober. I Eslöv går vårt LSS-projekt vidare mot byggstart, som nu är planerad till november, något senare än ursprunglig plan.

Att utveckla beståndet handlar också om att förbättra fastigheternas långsiktiga kvalitet och energiprestanda. Under perioden har vi tagit fram tio nya energideklarationer som visar förbättrade energibetyg. Antalet byggnader i de lägsta energiklasserna F–G har därmed minskat med tio, vilket innebär att deras andel av beståndet minskar från omkring 15 till cirka 13 procent.

Vi fortsätter arbetet med energieffektivisering för att både minska vår miljöpåverkan och stärka fastigheternas ekonomi och kvalitet.

Starkare resultat i fokus

Vi har fortsatt en bra och konstruktiv dialog med våra banker. Under perioden har vi refinansierat knappt 200 Mkr med längre kapitalbindning och lägre marginal. Vi har också fortsatt att använda överskottslikviditeten från försäljningen av vårt danska bostadsbestånd till att lösa lån, under kvartalet med 54 Mkr. Sammantaget bidrar det till en starkare finansiell position och lägre finansieringskostnader.

Tre prioriterade områden

- Stärka uthyrningen
- Effektivisera förvaltningen
- Utveckla fastighetsbeståndet

När jag tillträdde som vd pekade jag ut ökad uthyrningsgrad och förbättrad förvaltningseffektivitet som två av mina viktigaste prioriteringar. Det arbetet fortsätter med full kraft, vi ska öka uthyrningsgraden, driva våra fastigheter effektivare och utveckla beståndet där vi ser potential att skapa ytterligare värden. Det är genom många konkreta förbättringar i den löpande verksamheten som vi steg för steg ska stärka Brinovas lönsamhet och skapa förutsättningar för ytterligare långsiktigt värdeskapande.

Helsingborg, 23 oktober 2026

Peter Ullmark, VD Brinova



Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt- 2026 sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	273,7	263,5	820,0	673,9	1 088,1	942,0
Övriga intäkter	0,3	0,3	1,7	1,2	2,2	1,7
Fastighetskostnader	-85,0	-77,2	-292,2	-213,4	-395,4	-316,6
Driftsöverskott	189,0	186,6	529,5	461,7	694,9	627,1
Central administration	-10,3	-11,3	-32,3	-32,3	-45,4	-45,4
Finansiella intäkter	0,5	0,1	1,4	0,2	1,9	0,7
Finansiella kostnader	-92,0	-96,8	-284,9	-235,5	-382,7	-333,3
Förvaltningsresultat	87,2	78,6	213,7	194,1	268,7	249,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	16,0	8,1	16,0	8,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12,0	1,6	69,9	-5,6	9,4	-66,1
Värdeförändringar derivat	62,4	25,3	52,1	-41,4	69,7	-23,8
Resultat före skatt	161,6	105,5	351,7	155,2	363,8	167,3
Skatt	-41,9	-29,6	-105,0	-58,4	-140,8	-94,2
Periodens resultat	119,7	75,9	246,7	96,8	223,0	73,1
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	0,0	0,3	1,8	4,7	-4,6	-1,7
Periodens totalresultat	119,7	76,2	248,5	101,5	218,4	71,4
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	119,7	76,2	248,5	97,0	218,4	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	0,5	0,3	1,1	0,5	1,0	0,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	230,3	230,3	230,3	186,0	230,3	197,1

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2026 utgör 29,4 Mkr (24,9) serviceintäkter.

Hyresintäkter

I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 4 procent till 273,7 Mkr (263,5). I jämförbart bestånd var ökningen på samma nivå. Ökningen är primärt en effekt av hyreshöjningar och minskad vakans. För de tre första kvartalen uppgick hyresintäkterna till 820,0 Mkr (673,9) vilket primärt är en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 85,0 Mkr (77,2), en ökning med 10 procent. I jämförbart bestånd gick fastighetskostnaderna upp med 6 procent. För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 292,2 Mkr (213,4).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet uppgick till 189,0 Mkr (186,6), och för de tre första kvartalen till 529,5 Mkr (461,7), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 64,6 procent (68,5).

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

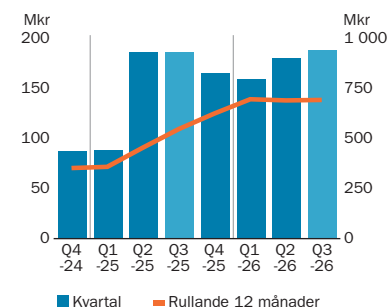
För att säkerställa en över tid stabil kostnadsutveckling gällande energi sker löpande upphandlingar och säkringar.

Förvaltningsresultat

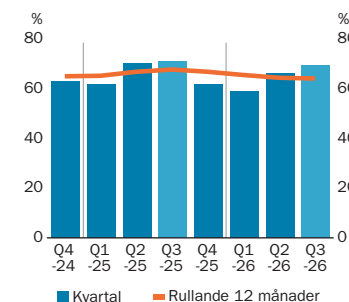
Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 87,2 Mkr (78,6). För de tre första kvartalen ökade förvaltningsresultatet med 10 procent till 213,7 Mkr (194,1).

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 de tre första kvartalen till 218,6 Mkr.

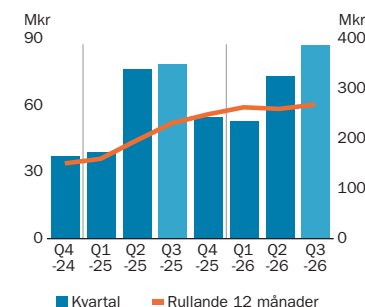
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Finansnetto

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -91,5 Mkr (-96,7) och för de tre första kvartalen till -283,5 Mkr (-235,3). Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,3 procent (3,4). För mer information, se sidan 7.

Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till 12,0 Mkr (1,6) och för de tre första kvartalen till 69,9 Mkr (-5,6). 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 de tre första kvartalen är 16,0 Mkr, varav 16,7 Mkr hänför sig till upplösta garantireserver som kopplas till försäljningen av fastigheten i Danmark.

Värdeförändringen på räntederivat för det tredje kvartalet uppgick till 62,4 Mkr (25,3).

Skatt

Det tredje kvartalets skatt uppgick till -41,9 Mkr (-29,6) och för de tre första kvartalen till -105,0 Mkr (-58,4), vilket huvudsakligen hänför sig till orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat

Det tredje kvartalets resultat uppgick till 119,7 Mkr (75,9) och för de tre första kvartalen till 246,7 Mkr (96,8). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 119,7 Mkr (76,2) för det tredje kvartalet och för de tre första kvartalen till 248,5 Mkr (101,5).

Närstående

Närstående transaktioner under 2026 har skett med K-Fast Holding AB med 65,5 Mkr, vilket till största del hänför sig till pågående projekt samt vidarefakturerings om 0,8 Mkr till olika bolag inom K-fastigheter-koncernen. Närstående transaktioner under 2026 har även skett med Advokatfirman Lindahl KB om 2,6 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 fastighetskategorier 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	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Intäkter ¹⁾	512,4	436,4	309,3	237,5	0,0	1,2	821,7	675,1
Driftsöverskott	335,7	301,1	193,8	159,4	0,0	1,2	529,5	461,7
Förvaltningsresultat	153,8	134,8	95,1	71,5	-35,2	-12,2	213,7	194,1
Värdeförändringar fastigheter	9,8	39,8	76,1	-37,3	0,0	0,0	85,9	2,5
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	52,1	-41,4	52,1	-41,4
Resultat före skatt	163,6	174,6	171,2	34,2	16,9	-53,6	351,7	155,2
Fastighetsvärde	10 627,8	10 999,4	8 382,2	8 076,0	-	-	19 010,0	19 075,4
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	155,7	247,5	24,9	28,2	-	-	180,6	275,7

¹⁾ Av intäkterna utgör 14,6 Mkr (13,2) serviceintäkter från region Väst, respektive 14,8 Mkr (11,7) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2026	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	273,7	274,3	272,0	268,1	263,5	266,2	144,2	138,8
Driftsöverskott, Mkr	189,0	180,5	160,0	165,4	186,6	186,4	88,7	87,2
Överskottsgrad, %	69,1	65,8	58,8	61,7	70,8	70,0	61,5	62,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	94,6	94,4	93,9	93,6	94,1	95,5	95,6
Förvaltningsresultat, Mkr	87,2	73,3	53,2 ¹⁾	55,0	78,6	76,4	39,1	37,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,38	0,32	0,23	0,24	0,34	0,33	0,40	0,38
Periodens resultat, Mkr	119,7	6,2	120,8	-23,7	75,9	-0,5	21,4	22,8
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	12,0	10,7	63,2	-60,5	1,6	4,7	-3,8	-35,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	62,4	-53,7	43,4	17,6	25,3	-67,5	0,8	39,6
Avkastning på eget kapital, %	1,6	0,1	1,7	-0,3	1,2	0,0	0,7	0,8
Avkastning på totalt kapital, %	1,0	0,9	1,1	0,5	0,9	0,9	0,9	0,5
Soliditet, %	38,5	38,0	37,2	37,0	37,1	37,1	33,3	33,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,52	0,03	0,52	-0,10	0,33	0,00	0,17	0,23
Eget kapital per aktie, kr	32,22	31,69	31,67	31,14	31,27	30,94	29,54	29,37
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,38	33,98	33,69	33,18	33,24	32,90	33,18	32,90

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.

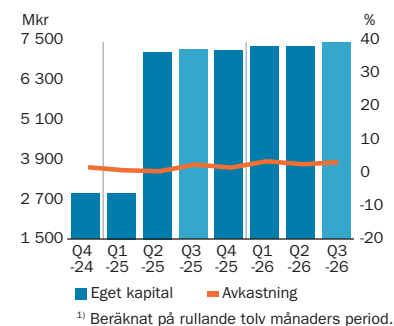
Finansiell ställning

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

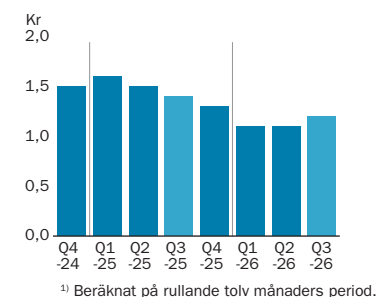
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 010,0	19 075,4	19 133,5
Inventarier	3,3	2,7	3,2
Nyttjanderättstillgångar	5,5	6,9	6,5
Derivatinstrument	94,0	26,7	26,5
Långfristiga fordringar koncernföretag	27,9	107,1	60,7
Andra långfristiga fordringar	1,1	1,0	1,0
Summa anläggningstillgångar	19 141,8	19 219,8	19 231,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32,6	36,7	46,0
Kortfristiga fordringar koncernföretag	0,2	0,0	0,4
Derivatinstrument	4,3	0,9	1,4
Likvida medel	103,6	126,7	108,1
Summa omsättningstillgångar	140,7	164,3	155,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 282,5	19 384,1	19 387,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 418,7	7 200,4	7 170,2
Summa eget kapital	7 418,7	7 200,4	7 170,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	551,9	435,0	468,8
Skulder till kreditinstitut	7 671,9	9 654,9	9 985,2
Derivatinstrument	43,1	47,4	29,8
Leasingskulder	41,7	42,3	42,3
Summa långfristiga skulder	8 308,6	10 179,6	10 526,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 352,2	1 716,4	1 386,7
Leasingskulder	3,3	3,9	3,5
Skulder koncernföretag	0,3	67,7	63,8
Övriga kortfristiga skulder	199,4	216,1	237,0
Summa kortfristiga skulder	3 555,2	2 004,1	1 691,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 282,5	19 384,1	19 387,3

Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag			
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	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	248,5	97,0	66,9
Utgående eget kapital	7 418,7	7 200,4	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	7 418,7	7 200,4	7 170,2

Eget kapital och avkastning¹⁾



Förvaltningsresultat per aktie¹⁾



Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 7 418,7 Mkr, jämfört med 7 170,2 Mkr vid periodens ingång, eller 32,2 kr per aktie (31,1). Soliditeten uppgick till 38,5 procent (37,0) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 103,6 Mkr (108,1). Utöver likvida medel finns en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång uppgick till 11 024,1 Mkr, jämfört med 11 371,9 vid periodens ingång, uppdelat på lån från nio nordiska banker. Av de totala skulderna till kreditinstitut avser 340 Mkr uttagna byggnads-kreditiv hänförliga till pågående nybyggnations-projekt, medan resterande skulder till kredit-institut hänförs sig till färdigställda fastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (2,0). Av den totala skulden är 30 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 peri-odens utgång uppgick till 57,4 procent (58,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 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 3,3 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 54,9 procent (41,0). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivat-innehav uppgår till 62,4 Mkr (25,3) och värdet uppgick till 55,2 Mkr (-1,9). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

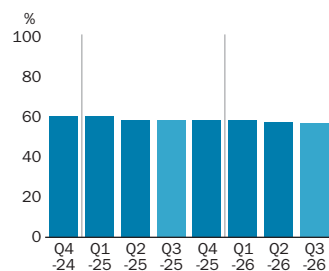
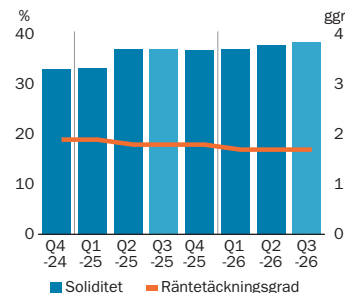
Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptag-na och lösta lån sedan årets början har medfört att ställda säkerheter i form av pantbrev minskat med 315,9 Mkr. Under året har Brinova löst lån om 301,7 Mkr i samband med fastighetsförsälj-ningar och löst ytterligare lån om 163,3 Mkr. Nya lån om 130,0 Mkr kopplat till förvärv av fastighe-ter har upptagits. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2025 års årsredovisning.

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtals-volym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	2 711	2 566	145
1–2	6 592	6 592	0
2–3	0	0	0
3–4	1 416	1 416	0
4–5	450	450	0
Totalt	11 169	11 024	145

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
<1	5 579	4,5	50
1–2	1 095	1,7	10
2–3	1 300	2,4	12
3–4	300	2,1	3
4–5	900	2,1	8
5–6	1 500	2,1	14
6–7	200	2,7	2
7–8	150	3,0	1
Totalt	11 024	3,3	100

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

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2026	1,1	100,0
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	1,3	100,0
2018	2028	1,2	100,0
2023	2028	2,9	300,0
2023	2028	2,5	200,0
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	200,0
2026	2029	2,2	200,0
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	2,1	100,0
2025	2032	2,2	200,0
2025	2032	1,9	200,0
2025	2032	2,0	200,0
2025	2032	1,9	200,0
2026	2032	2,3	400,0
2023	2033	2,6	100,0
2023	2033	2,7	100,0
2023	2033	3,0	150,0
Totalt			6 050,0

Belåningsgrad netto**Soliditet och räntetäckningsgrad**

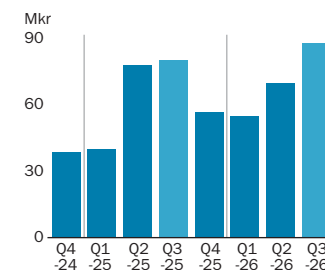
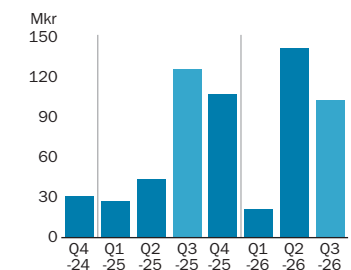
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 212,1 Mkr (197,7).

Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -180,6 Mkr (-275,7), förvärv av förvaltningsfastigheter om -99,0 Mkr (0,0) samt årets avyttring av förvaltningsfastigheter om 311,9 Mkr (8,9).

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	351,7	155,2	167,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-135,9	42,6	87,3
Betald skatt	-3,7	-0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212,1	197,7	254,5
Förändring av rörelsefordringar	20,3	48,6	77,1
Förändring av rörelseskulder	-121,9	-47,3	-34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110,5	199,0	297,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-99,0	0,0	0,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	311,9	8,9	8,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-180,6	-275,7	-361,1
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	38,5	3,1
Förvärv av inventarier	-0,9	-2,2	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31,4	-230,5	-352,3
Finansieringsverksamheten			
Nyemissionskostnader	0,0	-9,2	-9,2
Upptagna lån	1 280,4	8 813,5	9 135,0
Leasingskulder	-2,8	-2,9	-4,0
Amortering av låneskulder	-1 424,1	-8 674,2	-8 989,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146,5	127,2	132,2
Periodens kassaflöde	-4,6	95,7	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	103,6	126,7	108,1

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

Mkr	Bedömd intjäningsförmåga per 1 oktober 2026	Projekt som tillträds 2027 ¹⁾	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdde projekt
Hysesvärde ²⁾	1 213	25	1 238
Vakans	-57	0	-57
Fastighetskostnader	-377	-3	-380
Driftsöverskott	779	22	801
Central administration	-40	0	-40
Finansnetto	-368	-10	-378
Förvaltningsresultat	371	12	383
Överskottsgrad, %	67	88	68
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 som om projektet vore färdigställt per den 1 oktober 2026.

²⁾ Inkluderar kontrakterade hyror med inflyttning inom 3 månader, t.ex inflyttat bostadsprojekt i Helsingborg samt omsorgsboende i Malmö.

Aktuell intjäningsförmåga

Ovan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 oktober 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 nettoskulderna på balansdagen. Projekten räknas med hyresnivåer enligt samma metod och en normaliserad vakans- och kostnadsgrad.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Nettoomsättning	86,2	63,6	95,9
Rörelsens kostnader	-112,7	-92,0	-129,8
Rörelseresultat	-26,5	-28,4	-33,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7,7	4,7	4,7
Räntetäkter och liknande resultatposter	72,7	73,8	65,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53,5	-28,3	-56,2
Värdeförändringar derivat	-22,4	-14,9	-2,4
Resultat efter finansiella poster	-22,0	6,9	-22,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	74,3
Resultat före skatt	-22,0	6,9	51,9
Skatt på periodens resultat	10,1	-4,3	-10,2
Periodens resultat och periodens totalresultat	-11,9	2,6	41,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	99,4	100,5	100,2
Inventarier	3,3	2,7	3,1
Andelar i koncernföretag	5 414,3	5 300,6	5 381,5
Långfristiga fordringar koncernföretag	27,9	97,1	60,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12,7	8,5	2,7
Summa anläggningstillgångar	5 557,6	5 509,4	5 548,2
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	2 286,3	1 950,0	2 512,4
Kortfristiga fordringar	7,3	7,7	7,3
Kassa och bank	101,4	54,7	96,2
Summa omsättningstillgångar	2 395,0	2 012,4	2 615,9
SUMMA TILLGÅNGAR	7 952,6	7 521,8	8 164,1
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	921,0	921,0	921,0
Fritt eget kapital	5 483,4	5 456,2	5 495,3
	6 404,4	6 377,2	6 416,3
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	43,1	33,2	20,7
Summa långfristiga skulder	43,1	33,2	20,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0,0	113,0	113,2
Skulder till koncernföretag	1 480,0	910,4	1 584,6
Övriga kortfristiga skulder	25,1	88,0	29,3
Summa kortfristiga skulder	1 505,1	1 111,4	1 727,1
Summa eget kapital och skulder	7 952,6	7 521,8	8 164,1

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 19 010,0 Mkr (19 133,5) vid periodens utgång. Detta är en minskning med 123,5 Mkr sedan årsskiftet. Av fastighetsportföljens marknadsvärde om 19 010,0 Mkr motsvarar 18 367,5 Mkr färdigställda fastigheter, 615,4 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 1 200,2 Mkr (1 179,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 132,8 Mkr (1 086,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (94).

Fastighetsvärdering

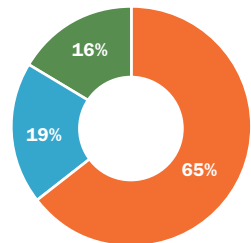
Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Varje fastighet är individuellt beskattad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförs.

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

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

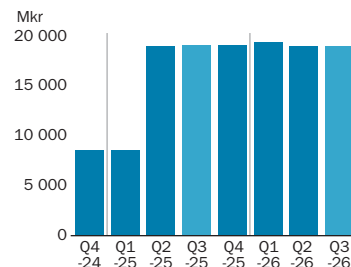
Nuvärdet av kassaflödet och restvärdet beräknas med marknadsmässiga nivåer på kalkylränta och direktavkastningskrav.

Kontrakterad hyra

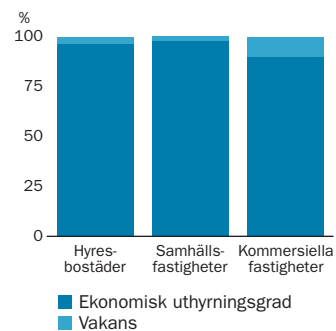


Hyresbostäder
Samhällsfastigheter
Kommersiella fastigheter

Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	124	10 628	636	606	96	336
Öst	121	8 382	564	527	95	315
Summa	245	19 010	1 200	1 133	96	651

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	19 133,5
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	203,3
Fastighetsförsäljningar	-631,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	180,6
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	69,9
Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter ¹⁾	56,3
Valutaomräkning	-2,1
Summa	19 010,0

¹⁾ Förändringen har redovisats mot i balansräkningen redovisade förskott.

Tillträdde 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	1 200	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 2026 och därefter 2,0 procent årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10–25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50–100 procent av KPI eller en fast uppräkning 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%	1 156,9/-1 156,9
Driftskostnader	+/- 5%	-299,0/299,0
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-900,9/972,5

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor och bostadsytor. Den uppdelade uthyrningsgraden per fastighetstyp uppgår till 96 procent (94) för bostäderna, 98 procent (98) för samhällsfastigheterna och 90 procent (91) för kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 31 500 kvm vakant yta. Vakanser avseende hyresbostäder uppgår till cirka 14 500 kvm. Bland hyresbostäderna återfinns strukturella vakanser i Växjö där vi ser en nedåtgående trend på antal vakanser. För övriga vakanser inom hyresbostäder bedömer vi att de är av mer kortsiktig karaktär. Ackumulerad nettouthyrning kopplat till hyresbostäder för perioden augusti 2025 till september 2026 är positiv. Vakanser avseende övriga ytor uppgår till cirka 17 000 kvm. En del av ytan kommer att konverteras till bostäder medan resterande yta skall fyllas med kvalitativa aktörer som stödjer vår långsiktiga affär. Samhällsfastighetsbeståndet är i princip fullt uthyrt.



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 65 procent.

När Brinova utvärderar bostadsprojekt används kriteriet att bostaden ska ligga i eller på pendlingsavstånd till större städer och med en ansvarsfull hyra. Effektiv boende 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

65%

 andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Fördelning av storlek

	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde/kvm
1 rok	49	2 000
2 rok	272	1 890
3 rok	306	1 817
4 rok	109	1 753
5 rok	12	1 594
6 rok	2	1 236
Blockförhyrning	22	2 054
Summa	772	1 843

Magasinet 1 Hässleholm



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 7,1 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	31
Vård	33	60	1 815	28
Utbildning/barnomsorg	25	50	2 012	23
Anpassad samhällsservice	17	26	1 511	12
Friskvård	9	13	1 429	6
Summa	116	216	1 859	100

Fem största hyresgästerna, samhällsfastigheter

Hyresgäst	Yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Karlskrona Kommun	13	24
Region Skåne	11	23
Malmö Stad	10	21
Landskrona Stad	7	15
Eslövs Kommun	9	14
Summa	50	97

7,1 årÅterstående
kontraktstid

Ögonstenen 2, Malmö.
Vårdboende i parkmiljö.

Kommersiella fastigheter

16% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

En del av den kommersiella andelen ytor är ett bestånd med kontorsutor 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 16 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/Aptek	27	1 368	91
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	18	2 114	97
Kontor	18	1 837	78
Bank	12	2 557	100
Garage/Parkering	11	ET	86
Restaurang/Café	7	2 005	98
Hotell	5	1 320	100
Lager/Förråd	2	687	71
Summa	100	1 824	90

I fastigheten **Mats Lavesen** i Kristianstad finns Sparbanken Skåne, en av Brinovas största kommersiella hyresgäster.



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 förvärf 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 slutförs konvertering av ett trygghetsboende till ett omsorgsboende, med inflyttning den 1 oktober.

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

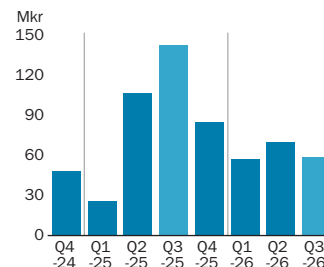
I förvärvet av K-Fastigheter Syds fastigheter ingick tre pågående projekt som förvärvades till ett fastställt fastighetsvärde varpå inga projektvinster eller projektförluster kommer uppgå i Brinovas resultaträkning. I förvärvet av dessa tre projekt garanterades även finansieringen. I Köpenhamnsområdet uppfördes 153 hyresbostäder som är färdigställda och inflyttade och som avyttrades den 14 april 2026, se vidare i väsentliga händelser under andra kvartalet på sidan 18. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder samt livsmedelsbutik som färdigställs i oktober 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
Viktoria 22	Helsingborg	3 125	41	Bostäder & Livsmedelsbutik	Q4-2026
Skjutskontoret 3	Malmö	8 997	154	Bostäder	Q2-2027
Summa		14 040	219		

Genomförda investeringar



Kvm vid
projektavslut

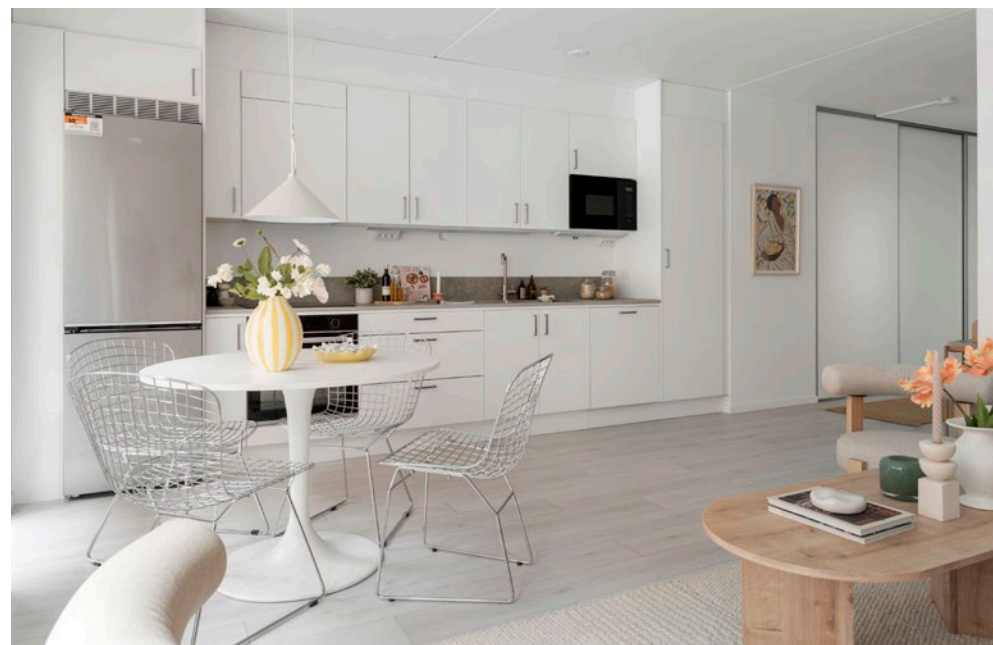
14 040

**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.



Skjutskontoret, Kirseberg, Malmö. Interiörbild visningslägenhet.

Hållbarhet

Under det tredje kvartalet har hållbarhetsarbetet haft ett tydligt fokus på att förbättra fastigheternas energiprestanda. Arbetet har inriktats på systematisk månatlig uppföljning av energianvändningen och utökad rondering i fastigheterna för att identifiera avvikelser och möjligheter till energieffektivisering. Målet är att minska energianvändningen genom effektivare drift och väl prioriterade åtgärder. Arbetet med att säkra upp datakvaliteten har fortsatt och har bland annat gett utslag i en större förbättring i redovisat värde för vattenförbrukning.

Under kvartalet har även ett antal byggnader

uppnått en bättre energiklass i samband med nya energideklarationer. Parallellt har arbetet med att identifiera förbättringspotentialen i byggnader med hög energianvändning eller svag energiprestanda intensifierats. Genom analyser och riktade platsbesök skapas underlag för att identifiera och prioritera lämpliga förbättringsåtgärder.

Arbetet med energiuppföljning har fortsatt att utvecklas för att skapa bättre förutsättningar för analys och jämförelser inom beståndet. Ett mer sammanhållet beslutsunderlag stärker möjligheten att identifiera avvikelser, prioritera åtgärder och följa upp genomförda energiinvesteringar.

Energi & klimat				
	Enhet	2026-09-30	Mål per dec 2027	Notering
Energianvändning, värme	kWh/m ² Atemp	86,6	75	Normalårs-korrigerad, R12
Energianvändning, fastighetsel	kWh/m ² Atemp	18,5	15	R12
Vattenförbrukning	liter/m ² Atemp	926	-10% jämfört med basår 2024	R12

Siffrorna är delvis prognostiserade värden.

Medarbetare & kund				
	Enhet	Utfall	Mål per dec 2027	Notering
Antal anställda	st FTE	97		Full-time equivalent, R12
Jämställdhet (% kvinnor/män)	%	47/53		R12
NMI (nöjd medarbetarindex)		2,8	4,5 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, lokal, 2025)		3,9	4,0 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, bostad, 2026)		4,2*	4,0 (av 5)	

NKI för bostadshyresgäster och för lokalyresgäster genomförs växelvis vartannat år.

* Resultatet för NKI Bostad motsvarar serviceindex 84,5.

Energideklarationer, klasser				
	Enhet	B-C	D-E	F-G
Bestånd per energiklass	% av antal byggnader*	23	64	13

* där energideklaration upprättats.

Sammantaget har kvartalet präglats av ett ökat fokus på att omsätta hållbarhetsarbetet i konkreta förbättringar i fastighetsbeståndet, med målet att bidra till effektivare drift, minskad resursanvändning och långsiktigt värdeskapande.

Nedan presenteras ett urval av våra viktigaste nyckeltal inom hållbarhetsområdet.

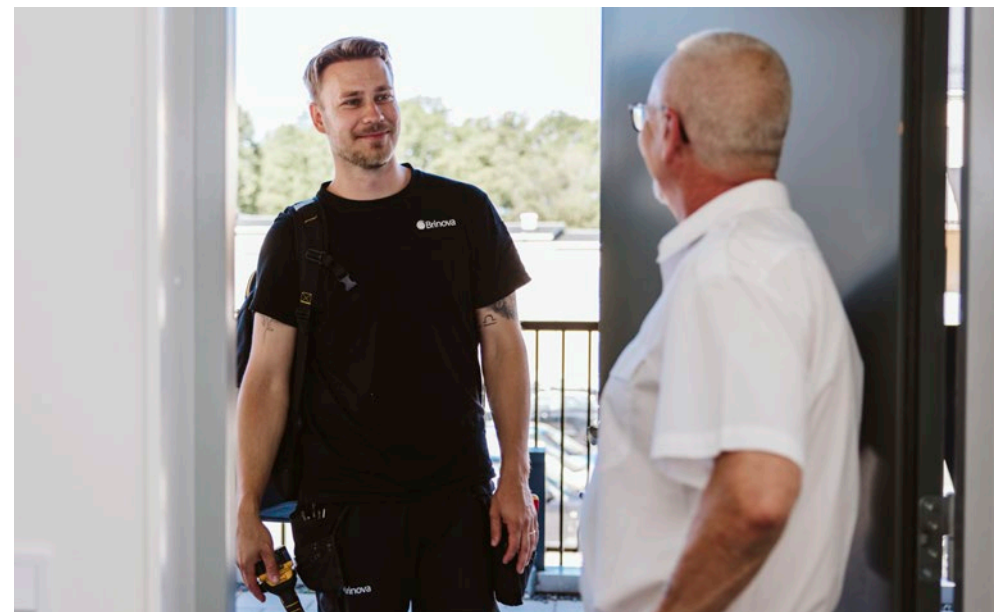
Energi-deklarationer, EU-taxonomin

Byggnader byggda före 2020-12-31	Enhet	2026-09-30
Andel byggnader i topp 15	%	21,3
Andel byggnader i topp 30	%	42,5

I årets kundundersökning når vi ett Serviceindex på 84,5 – över branschsnittet, med särskilt höga betyg för bemötande och hjälp.

Energiprestandan i fastighetsbeståndet har analyserats mot EU-taxonomin tekniska gränsningskriterier 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).



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid-cap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2026 var 11,30 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2026 som var 13,15 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 14 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 7 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 1 procent.

Under det tredje kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 14,30 kronor den 6 juli och som lägst 11,30 kronor den 30 september.

Per den 30 september 2026 hade Brinova 2 994 aktieägare (3 069) 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.

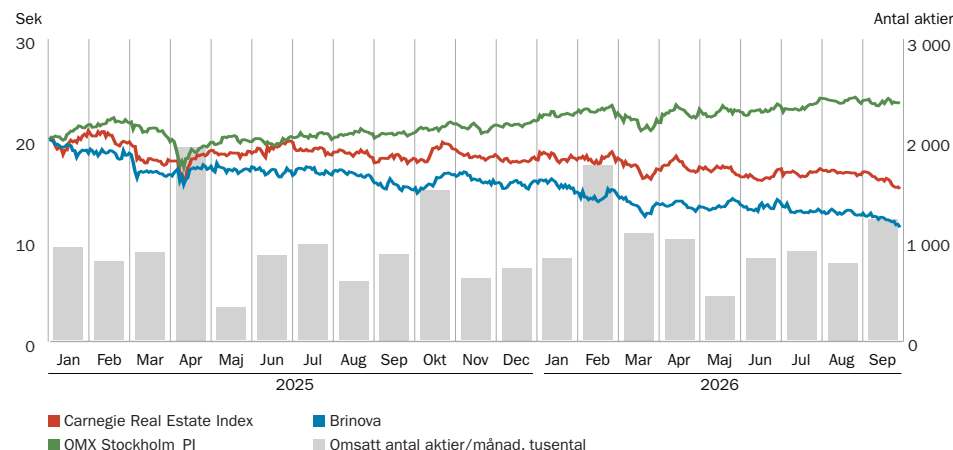
Aktieinformation

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

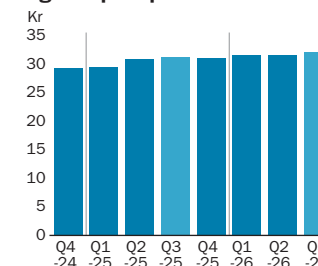


Ägarstruktur 2026-09-30

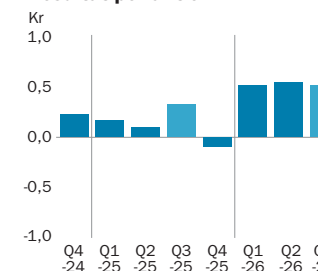
Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
K-Fast Holding AB	26 044	106 502	57,6	57,6
Backahill AB	9 400	14 096	10,2	17,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	8,0	13,3
HME Investment AB	1 200	3 858	2,2	2,5
EPEHO Invest AB	1 200	3 858	2,2	2,5
PAM Capital AB		8 008	3,5	1,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 330	1,9	0,7
SEB Investment Management AB		3 028	1,3	0,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		3 000	1,3	0,5
Prior Nilsson AB		1 617	0,7	0,3
Övriga aktieägare		25 700	11,1	3,9
Summa	45 244	185 017	100,0	100,0

Källa: Euroclear.

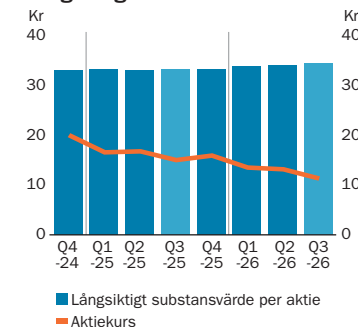
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Väsentliga händelser

Kvartal 1

- Ett femårigt hyresavtal har tecknats med Sparbanken Syd avseende etablering i Landskrona om 418 kvm.
- Ett treårigt hyresavtal har tecknats 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 har skett den 27 mars. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 11 200.
- Avtal har tecknats 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 har tecknats 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 Formulepleje. 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 har antagits för området Dannebrannen 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 har tecknats 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 har genomförts med starkt resultat.

Kvartal 3

- Stark nettouthyrning av bostäder och starkt uthyrningsgrad.

Händelser efter periodens utgång

- Konverteringen av fastigheten Nattskärren 7 i Malmö är slutförd och omsorgsboendet med 24 lägenheter som Malmö stad förhyr är inflyttat den 1 oktober.
- I Helsingborg är nybyggnationen av 41 bostads-lägenheter i kvarteret Viktoria 22 inflyttat per den 1 oktober.



Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Utöver ovan tillkommer finansieringsrisken. Brinova är beroende av externa lån för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Risken hanteras via Brinovas finanspolicy som anger målsättning, riktlinjer och risklimiten 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 riske exponeringen 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 90 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 marknadskunskande 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.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter träder i kraft den 1 januari 2027 och innebär förändringar avseende presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Brinova analyserar för närvarande effekterna av standarden.

Finansiell kalender

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-sep	2025 jan-sep	2025 okt- 2026 sep	2025 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	820,0	673,9	1 088,1	942,0	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	529,5	461,7	694,9	627,1	Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	1 200,2	1 166,2	1 200,2	1 179,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	93,6	95,5	93,9	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter
Överskottsgrad, %	64,6	68,5	63,9	66,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	57,4	58,9	57,4	58,9	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	58,0	59,6	58,0	59,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	651,2	642,6	651,2	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, %	3,4	1,9	3,1	1,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	3,1	3,5	3,7	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,8	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,3	3,3	3,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,0	2,1	2,0	2,0	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,5	2,2	1,5	2,0	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	38,5	37,1	38,5	37,0	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Skuldkvot, ggr	14,8	15,7	14,8	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	213,7	194,1	268,7	249,1	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	351,7	155,2	363,8	167,3	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	246,7	96,8	223,0	73,1	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	212,1	197,7	268,9	254,5	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	19 282,5	19 384,1	19 282,5	19 387,3	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	32,2	31,3	32,2	31,1	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,4	33,2	34,4	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⁾	1,1	0,5	1,0	0,3	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,9	1,0	1,2	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	186,0	230,3	197,1	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

²⁾ Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

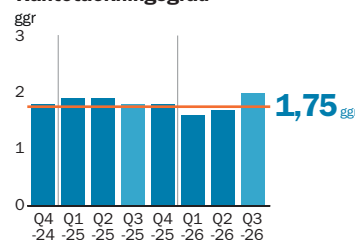
	Hän- visning	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt- 2026 sep	2025 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 010,0	19 075,4	19 010,0	19 133,5
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	213,7	194,1	268,7	249,1
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	283,5	235,3	380,8	332,6
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		497,2	429,4	649,5	581,7
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,8	1,7	1,8
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	246,7	96,8	223,0	73,1
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	7 294,5	5 035,4	7 309,6	5 020,3
Avkastning på eget kapital, %		3,4	1,9	3,1	1,5
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	7 418,7	7 200,4	7 418,7	7 170,2
Balansomslutning, Mkr	BR	19 282,5	19 384,1	19 282,5	19 387,3
Soliditet, %		38,5	37,1	38,5	37,0
Skuldkvot, ggr					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 024,1	11 371,3	11 024,1	11 371,9
Likvida medel, Mkr	BR	103,6	126,7	103,6	108,0
Driftsnetto enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjänings- förmåga	778,2	756,0	778,2	774,1
Administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjänings- förmåga	40,0	40,0	40,0	40,0
Skuldkvot, ggr	BR	14,8	15,7	14,8	15,3
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 024,1	11 371,3	11 024,1	11 371,9
Likvida medel, Mkr	BR	-103,6	-126,7	-103,6	-108,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 010,0	19 075,4	19 010,0	19 133,5
Belåningsgrad, %		57,4	58,9	57,4	58,9
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 024,1	11 371,3	11 024,1	11 371,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 010,0	19 075,4	19 010,0	19 133,5
Belåningsgrad, %		58,0	59,6	58,0	59,4

	Hän- visning	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 okt- 2026 sep	2025 jan-dec
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	351,7	155,2	363,8	167,3
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	283,5	235,3	380,8	332,6
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-52,1	41,4	-69,7	23,8
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	19 334,9	14 027,8	19 333,3	14 029,4
Avkastning på totalt kapital, %		3,0	3,1	3,5	3,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	213,7	194,1	268,7	249,1
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	230,3	186,0	230,3	197,1
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,9	1,0	1,17	1,26
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	7 418,7	7 200,4	7 418,7	7 170,2
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-55,2	19,8	-55,2	1,9
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	551,9	435,0	551,9	468,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		7 915,4	7 655,2	7 915,4	7 640,9
Antal utestående aktier, miljoner		230,3	230,3	230,3	230,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		34,4	33,2	34,4	33,2

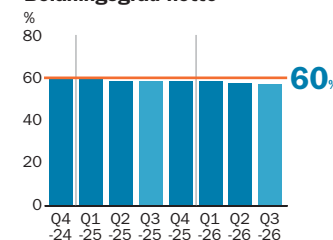
Ovan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2025-2027:

- 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.

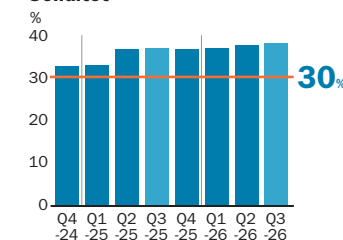
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad netto



Soliditet



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 23 oktober 2026

Erik Selin Ordförande	Anna Nordström Carlsson	Lennart Mauritzson
Johan Tollgerdt Ronnell	Jacob Karlsson	Anders Jarl
	Peter Ullmark VD	

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 23 oktober 2026
KPMG AB

Camilla Alm Andersson Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Therese Johansson Auktoriserad revisor
--	---

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 september 2026 uppgår till cirka 651 000 kvm med ett marknadsvärde om 19,0 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. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 19, för offentliggörande den 23 oktober 2026.

Huvudkontor

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

Förvaltningskontor

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Hälsövägen 40
254 42 Helsingborg

Brinova – Hässleholm
Östergatan 29
281 32 Hässleholm

Brinova – Karlskrona
Skeppsbrokajen 14
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 C
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova – Växjö
Rotundan 5
352 46 Växjö