

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

Q3
2025



Rosmarinen 34, Helsingborg

Rosmarinen 34 var Brinovas första bostadsfastighet i Helsingborg. Med förvärvet från K-Fastigheter har beståndet vuxit från 309 lägenheter till 1 175 lägenheter och förvaltningsområdet är nu mer än dubbelt så stort – en tillväxt som skapar nya möjligheter för både Brinova och våra hyresgäster. I förvaltningsområde Helsingborg ingår också Bjuv och Höganäs kommun.

Affären med K-Fastigheter skapar ett nytt Brinova

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

Fastighetsvärde
19 075 Mkr

Fastighetsvärde/kvm
28 946 kr

Uthyrbar yta
643 tkvm

Hyresvärde
1 166 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
94 %

Januari–september

Hyresintäkterna ökade med 66 procent, primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. Av de totala hyresintäkterna som uppvisas för perioden avser 241,3 Mkr hyresintäkter hänförligt till de förvärvade fastigheterna. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 73 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 71 procent som en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2,5 Mkr (29,0) och värdeförändringar på derivat till -41,4 Mkr (-79,1). Periodens resultat uppgick till 96,8 Mkr (23,2). Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 101,5 Mkr (23,2). Skillnaden mellan totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare och periodens totalresultat är hänförligt till ett delägt dotterbolag som avyttrats.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinova har vunnit en upphandling från Eslövs kommun gällande uppförande av ett LSS-boende med ett 15-årigt hyresavtal.
- Brinova har ingått ett nytt hyresavtal med Försäkringskassan avseende ytterligare 693 kvm i fastigheten Lindblad 24 i Karlskrona. Samtidigt har det befintliga avtalet förlängts med sex år för den totala ytan om 3 958 kvm. Totalt hyr Försäkringskassan inom fastighetsområdet 6 289 kvm, med en genomsnittlig hyrestid om 5 år.
- Refinansiering av 1,1 Mdkr med en ny kapitalbindningstid om 4 år.
- Etapp 1–3 i projektet i Storköpenhamn är klart och inflyttat. De sista 24 lägenheterna flyttas in under november månad.

Händelser efter periodens utgång

- Brinovas VD, Per Johansson meddelar att han planerar att gå i pension vid halvårsskiftet 2026.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 19.

Koncernen i siffror								
	2025 jul–sep	2024 jul–sep	Föränd- ring, %	2025 jan–sep	2024 jan–sep	Föränd- ring, %	2024 okt– 2025 sep	2024 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	263,5	135,4	95	673,9	406,6	66	812,7	545,4
Driftsöverskott, Mkr	186,6	93,9	99	461,7	266,4	73	548,9	353,6
Överskottsgrad, %	70,8	69,4		68,5	65,5		67,5	64,8
Förvaltningsresultat, Mkr	78,6	43,6	80	194,1	113,3	71	231,6	150,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,45	-24	1,04	1,16	-10	1,41	1,54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	80,1	44,7	79	197,7	116,0	70	236,2	154,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1,6	11,6		2,5	29,0		-32,7	-6,2
Värdeförändringar derivat, Mkr	25,3	-74,6		-41,4	-79,1		-1,8	-39,5
Periodens resultat, Mkr	75,9	-20,6	468	96,8	23,2	317	119,6	46,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,33	-0,21	257	0,50	0,24	108	0,70	0,47
Eget kapital per aktie, kr	31,27	29,13	7	31,27	29,13	7	31,27	29,37
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,24	32,46	2	33,24	32,46	2	33,24	32,90
Fastighetsvärde, Mkr	19 075,4	8 448,2	126	19 075,4	8 448,2	126	19 075,4	8 539,8
Uthyrbar yta, tkvm	642,6	345,4	86	642,6	345,4	86	642,6	352,3
Hyresvärde, Mkr	1 166,2	576,3	102	1 166,2	576,3	102	1 166,2	590,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	95,4		93,6	95,4		93,6	95,6

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

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

En lönsam och ansvarsfull verksamhet

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

Den framtida miljön

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

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare

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

Större bolag, men affärsmodellen är densamma

Under andra och tredje kvartalet har vi haft ett högt tempo i integrationsarbetet kring vårt förvärv som vi tillträdde 1 april. Med en så stor affär är det många pusselbitar som skall falla på plats. Jag är glad att kunna konstatera att vi har kommit långt i detta arbete, och att vi nu börjar se resultatmässiga effekter av affären. Under Q2 2026 är bedömningen att vi är i mål med arbetet att få alla stordriftsfördelar och effektiviseringar på plats. Ett stort fokus är att ställa om hela vår uthyrningsorganisation att på ett ännu bättre sätt att kunna hantera större volym samt en tuffare uthyrningsmarknad. Här börjar vi komma i mål. Något som vi ser effekten av med positiv nettouthyrning de senaste månaderna. Vi kan nu se ett positivare läge kring vår sektor med fler transaktioner och förbättrade förutsättningar över lag. Det ligger väl i linje med den affärsplan som styrelsen beslutade om under kvartalet och som fastslår att vi de närmaste åren prioriterar tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt i vår projektportfölj.

Revidering av vår affärsplan för 2025–2027

Vår affärsplan styr vår verksamhet med ett antal finansiella och operativa mål samt hållbarhetsmål. Under kvartalet tog Brinovs styrelse beslut om revidering av befintlig affärsplan med uppdaterade mål avseende perioden 2025–2027. Grunden är densamma med vår långsiktighet och vårt sätt att arbeta som organisation men med ett antal mål som förändrats i förhållande till vårt senaste förvärv. Som exempel är ett av de finansiella målen att förvaltningsresultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år. För de operativa målen har överskottsgraden uppjusterats till att överstiga 70 procent. Vårt viktigaste hållbarhetsmål är att energi-åtgång för el och uppvärmning ska max uppgå till 90 kWh per kvadratmeter och år.

De samlade styrande målen återspeglas i Brinovs vision där vi ska vara den lönsammaste fastighetsaktören inom bostäder och samhällsfastigheter. Brinova ska vara känd för hållbara och trygga boenden och lokaler där kunden står i centrum. Genom långsiktig strategi och egen förvaltning nära våra hus och hyresgäster skapar Brinova värde för kunder, ägare och samhället. Beslutet om den reviderade affärsplanen finns tillgänglig på vår hemsida.

Förutsättningarna på vår marknad förbättras

Förutsättningarna för vår del av fastighetssektorn har successivt förbättrats. Vi ser ett mer positivt läge på marknaden med fler transaktioner, en stark

kapitalmarknad och ett tydligt ökande internationellt intresse, vilket ger förbättrade möjligheter till kapitalanskaffning.

Förhandlingarna är nu också igång med hyresutvecklingen för nästa år och det arbetet ser positivt ut. Vi kommer att se en utveckling av bostadshyrorna som blir väsentligt mycket större än den för lokalyrorna kommer att lyckas leverera utifrån KPI.

Vi noterar att marknaden för hyresbostäder den senaste tiden har blivit mer konkurrensutsatt, med fler tillgängliga lägenheter och ökande vakansgrader. Vi ser på sikt dock denna trend som en tydlig fördel för Brinova med vår höga andel moderna lägenheter, vår unika kundnära förvaltning och de trygga och attraktiva kvarter vi varit med att utveckla.

För samhällsbyggnader såsom äldreboenden och LSS-boende är efterfrågan fortsatt mycket stark. Vår långa erfarenhet och många referenser för projekt inom sektorn ger oss tydliga konkurrensfördelar.

Viktiga inflyttningar, pågående och framtida projekt

Egen projektutveckling är en central del av Brinovs tillväxtstrategi. Genom att själva utveckla och producera bostäder skapar vi attraktiva, hållbara och energieffektiva hem med hög boendestandard. Med långsiktigt ägande och egen förvaltning bygger vi för framtiden och säkerställer kvalitet, trygghet och ansvar i hela kedjan.

I samband med affären med K-Fastigheter fick vi med ett antal attraktiva bostadsprojekt som vi

nu kan driva vidare i vår affärsmodell. På Tågaborg i Helsingborg uppförs 41 moderna lägenheter med butik, garage och grön innergård som färdigställs under 2026. I Malmö byggs 154 ljusa lägenheter i det växande området Kirseberg med inflyttning vid årsskiftet 2026/2027. I Green Park, Ballerup utanför Köpenhamn har majoriteten av de 153 bostäderna i projektet Green Park redan färdigställts, med slutlig inflyttning under fjärde kvartalet 2025. Läs mer på sidan 24.

Brinova har dessutom av Eslövs kommun tilldelats uppdraget att uppföra ett LSS-boende med 16 lägenheter – ett tydligt bevis på vår långa erfarenhet av samhällsbyggnader. Segmentet för boenden för äldre och personer med särskilda behov är ett område som väntas växa kraftigt framöver. Ett första spadtag väntas första kvartalet 2026.

Dubbla värden i ett målfokuserat arbete kring vår energiåtgång

Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del i våra verksamhetsplaner och vi har ett antal viktiga mål i vår affärsplan. Det arbetet ger både attraktiva kvarter och fastigheter och förbättrad lönsamhet. Vi har utökat vårt energiteam för att ytterligare sätta fart på omställningen för att få ner energiåtgången i våra fastighetsbestånd. Inga andra miljöåtgärder har samma påverkan på både miljö och värdet på våra anläggningar som detta arbete. Ett erfaret team identifierar och projekterar förbättringar. Vi fortsätter

Ny reviderad
affärsplan

Förbättrade
marknadsförutsättningar

God projektutveckling

Hög utveckling av
bostadshyror



att digitalt koppla upp våra anläggningar för att förfina våra åtgärder. Förbättringar för energiåtgång, vattenförbrukning jämte vårt trygghetsskapande arbete är fortsatt viktiga prioriteringar för alla våra fastigheter.

Jag tog över som verkställande direktör för Brinova 2016. Sedan dess har Brinova vuxit och utvecklats till att vara en ledande aktör för boendefastigheter och samhällsbyggnader i södra Sverige, inte minst tack vare årets värdeskapande förvärv. Jag har nu valt att gå i pension under 2026 och känner stor tacksamhet gentemot alla medarbetare, kunder, samarbetspartners samt ägare för tio både spännande och utvecklande år.

Jag känner mig också trygg med och övertygad om att dagens betydligt stärkta Brinova har alla förutsättningar att med kraft utveckla sina positioner och fortsätta sin framgångsresa.

Per Johansson, VD
Helsingborg, 24 oktober 2025

Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag						
Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	263,5	135,4	673,9	406,6	812,7	545,4
Övriga intäkter	0,3	0,3	1,2	1,3	2,0	2,1
Fastighetskostnader	-77,2	-41,8	-213,4	-141,5	-265,8	-193,9
Driftsöverskott	186,6	93,9	461,7	266,4	548,9	353,6
Central administration	-11,3	-6,3	-32,3	-21,0	-37,6	-26,3
Finansiella intäkter	0,1	0,3	0,2	1,7	0,4	1,9
Finansiella kostnader	-96,8	-44,3	-235,5	-133,8	-280,1	-178,4
Förvaltningsresultat	78,6	43,6	194,1	113,3	231,6	150,8
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar ²⁾	0,0	0,0	0,0	-10,1	0,0	-10,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	8,1	-1,2	5,2	-4,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1,6	11,6	-5,6	30,2	-37,9	-2,1
Värdeförändringar derivat	25,3	-74,6	-41,4	-79,1	-1,8	-39,5
Resultat före skatt	105,5	-19,4	155,2	53,1	197,1	95,0
Skatt	-29,6	-1,2	-58,4	-29,9	-77,5	-49,0
Periodens resultat	75,9	-20,6	96,8	23,2	119,6	46,0
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	0,3	0,0	4,7	0,0	4,7	0,0
Periodens totalresultat	76,2	-20,6	101,5	23,2	124,3	46,0
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	76,2	-20,6	97,0	23,2	119,8	46,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	4,5	0,0	4,5	0,0
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,3	-0,2	0,5	0,2	0,7	0,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	230,3	97,7	186,0	97,7	164,0	97,7

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2025 utgör 24,9 Mkr (17,2) serviceintäkter.
²⁾ Realiserade långfristiga fordringar avser handpenning på Varmröken 1 som skrevs ner vid ej fullföljt förvärv.

Hyresintäkter

I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 95 procent till 263,5 Mkr (135,4). För de första tre kvartalen uppgick hyresintäkterna till 673,9 Mkr (406,6). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd samt hyreshöjningar och nyuthyrningar. Av de uppvisade hyresintäkterna för de tre första kvartalen hänför sig 241,3 Mkr hyresintäkter kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 77,2 Mkr (41,8). För de första tre kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 213,4 Mkr (141,5). Av de uppvisade fastighetskostnaderna för de tre första kvartalen hänför sig 69,8 Mkr fastighetskostnader kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter.

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 186,6 Mkr (93,9), och för de första tre kvartalen till 461,7 Mkr (266,4), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 68,5 procent (65,5). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

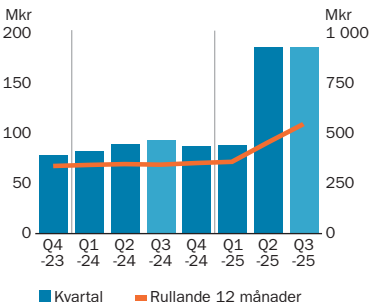
Brinova har kunnig personal, med kompetens inom drift- och energiområdet som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnads-

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

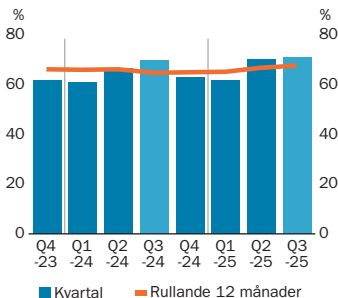
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 78,6 Mkr (43,3). Förvaltningsresultatet för perioden ökades med 80 procent, som en effekt främst av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. För de första tre kvartalen ökade förvaltningsresultatet med 71 procent till 194,1 Mkr (113,3).

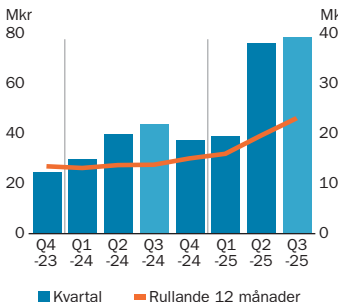
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



Finansnetto

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -96,7 Mkr (-43,9) och för de första tre kvartalen till -235,3 Mkr (-132,1). Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,3 procent (3,5). För mer information, se sidan 7.

Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till 1,6 Mkr (11,6) och för de första tre kvartalen till -5,6 Mkr (30,2). Under de första tre kvartalen har i princip ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheterna jämfört med årsskiftet.

Under första kvartalet har ett delägt fastighetsprojekt avyttrats vilket gett en realiserad värdeförändring som uppgick till 8,1 Mkr. Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 11.

Värdeförändringen på räntederivatet för det tredje kvartalet uppgick till 25,3 Mkr (-74,6) och för de första tre kvartalen till -41,4 Mkr (-79,1). Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det tredje kvartalets skatt uppgick till -29,6 Mkr (-1,2) och för de första tre kvartalen till -58,4 Mkr (-29,9), vilket huvudsakligen hänför sig till förändring av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Det tredje kvartalets resultat uppgick till 75,9 Mkr (-20,6) och för de första tre kvartalen till 96,8 Mkr (23,2). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 76,2 Mkr (-20,6) för kvartalet och 101,5 Mkr (23,2) för de första tre kvartalen.

Närstående

Närstående transaktioner har skett med K-Fast Holding AB där Brinova fullföljt fastighetsförvärv samt genomfört en riktad nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier som erläggande av köpeskillingen för aktierna i de förvärvade bolagen som uppgår till cirka 4,3 Mdkr. Ytterligare transaktioner med K-Fastigheter har skett med netto 92,9 Mkr, vilket till största del hänför sig till pågående projekt. Närstående transaktioner har även skett med Advokatfirman Lindahl KB om 2,3 Mkr.

intäkter från närstående avseende hyresintäkter har uppstått till Homestate AB om 1,2 Mkr och vidarefakturerat till olika bolag inom K-Fastigheter koncernen om 0,3 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor. Till närstående såsom vd och koncernledning har ersättning lämnats på avtalade villkor i enlighet med beslut i styrelsen.

Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. I och med förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd har region Väst adderats med orten Höganäs och Storköpenhamn och regionen Öst

med orterna Hässleholm, Älmhult och Växjö.

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

Segmentsredovisning								
Mkr	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Intäkter ¹⁾	436,4	260,6	237,5	146,0	1,2	1,3	675,1	407,9
Driftsöverskott	301,1	166,9	159,4	98,2	1,2	1,3	461,7	266,4
Förvaltningsresultat	134,8	28,5	71,5	28,6	-12,2	56,2	194,1	113,3
Värdeförändringar fastigheter	39,8	13,4	-37,3	15,6	0,0	0,0	2,5	29,0
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-41,4	-79,1	-41,4	-79,1
Resultat före skatt	174,6	41,9	34,2	44,2	-53,6	-33,0	155,2	53,1
Fastighetsvärde	10 999,4	5 729,1	8 076,0	2 719,1	-	-	19 075,4	8 448,2
Årets fastighetsförvärv	4 950,3	0,0	5 369,9	0,0	-	-	10 320,2	0,0
Årets fastighetsförsäljningar	-11,9	-5,0	0,0	0,0	-	-	-11,9	-5,0
Övriga investeringar i fastigheter	247,5	123,1	28,2	28,7	-	-	275,7	151,8

¹⁾ Av intäkterna utgör 13,2 Mkr (8,4) serviceintäkter från region Väst, respektive 11,7 Mkr (8,8) från region Öst.

Kvartalsöversikt								
	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	263,5	266,2	144,2	138,8	135,4	135,3	135,9	128,1
Driftsöverskott, Mkr	186,6	186,4	88,7	87,2	93,9	89,9	82,6	79,0
Överskottsgrad, %	70,8	70,0	61,5	62,8	69,4	66,4	60,8	61,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	94,1	95,5	95,6	95,4	95,8	95,8	95,5
Förvaltningsresultat, Mkr	78,6	76,4	39,1	37,5	43,6	39,8	29,9	24,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,33	0,40	0,38	0,45	0,41	0,31	0,25
Periodens resultat, Mkr	75,9	-0,5	21,4	22,8	-20,6	14,8	29,0	-138,3
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1,6	4,7	-3,8	-35,2	11,6	17,2	0,2	-56,9
Värdeförändringar derivat, Mkr	25,3	-67,5	0,8	39,6	-74,6	-30,5	26,0	-129,4
Avkastning på eget kapital, %	1,2	0,0	0,7	0,8	-0,7	0,5	1,0	-4,8
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	0,9	0,9	0,5	1,2	1,1	0,8	0,2
Soliditet, %	37,1	37,1	33,3	33,1	33,1	33,3	33,3	33,1
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,33	0,00	0,17	0,23	-0,21	0,15	0,30	-1,42
Eget kapital per aktie, kr	31,27	30,94	29,54	29,37	29,13	29,34	29,19	28,90
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,24	32,90	33,18	32,90	32,46	32,32	31,76	31,56

Finansiell ställning

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 075,4	8 448,2	8 539,8
Inventarier	2,7	1,3	1,1
Nyttjanderättstillgångar	6,9	4,1	3,8
Derivatinstrument	26,7	41,6	52,9
Andra långfristiga fordringar ¹⁾	108,1	1,4	2,0
Summa anläggningstillgångar	19 219,8	8 496,6	8 599,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	36,7	32,8	31,4
Derivatinstrument	0,9	15,7	9,5
Likvida medel	126,7	59,2	31,0
Summa omsättningstillgångar	164,3	107,7	71,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 384,1	8 604,3	8 671,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 200,4	2 846,7	2 869,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,8	0,9
Summa eget kapital	7 200,4	2 847,5	2 870,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	435,0	365,8	381,2
Skulder till kreditinstitut	9 654,9	1 891,4	1 989,9
Derivatinstrument	47,4	60,2	25,8
Leasingskulder	42,3	29,4	29,7
Summa långfristiga skulder	10 179,6	2 346,8	2 426,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 716,4	3 278,1	3 237,0
Leasingskulder	3,9	2,9	2,5
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	283,8	129,0	135,0
Summa kortfristiga skulder	2 004,1	3 410,0	3 374,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 384,1	8 604,3	8 671,5

¹⁾ I posten ingår 107,1 Mkr som avser fordringar på K-Fast Holding AB koncernen främst hänförlig till projekt-verksamhet.

²⁾ I posten ingår 4,5 Mkr avseende skulder till K-Fast Holding AB koncernen främst hänförligt till projektverk-samhet samt 63,2 Mkr avseende reverser utfärdade i samband med förvärvet av K-Fastigheters portfölj.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

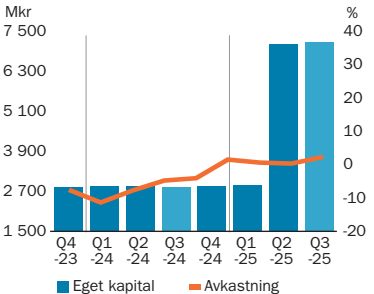
Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 7 200,4 Mkr, jämfört med 2 870,4 Mkr vid årets ingång, eller 31,3 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 37,1 procent (33,1) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 126,7 Mkr (31,0).

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

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

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

Eget kapital och avkastning¹⁾



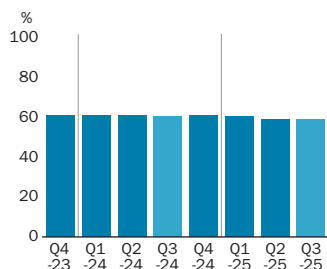
¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag			
Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	2 870,4	2 823,5	2 823,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	2 869,5	2 823,5	2 823,5
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Nyemission	4 241,1	0,0	0,0
Emissionskostnader	-7,2	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat	97,0	23,2	46,0
Utgående eget kapital	7 200,4	2 846,7	2 869,5
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,9	0,0	0,0
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,8	0,9
Försäljning av dotterbolag	-5,4	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat	4,5	0,0	0,0
Utgående eget kapital	0,0	0,8	0,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	7 200,4	2 847,5	2 870,4

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång uppgick till 11 371,3 Mkr, jämfört med 5 226,9 vid årets ingång, uppdelat på lån från nio nordiska banker. Av de totala skulderna till kreditinstitut avser 477,3 Mkr uttagna byggnadskreditiv hänförliga till pågående nybyggnadsprojekt, medan resterande skulder till kreditinstitut hänför sig till färdigställda fastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (1,3). Av den totala skulden är 15 procent (63) 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. Netto-belåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 58,9 procent (60,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,9). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,3 procent (3,3). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick säkringsgraden till 42,8 procent (73,7).

Belåningsgrad netto



Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

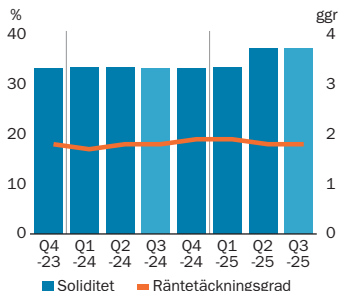
Vid tillträdet den 1 april, till de fastigheter som förvärvats från K-Fast Holding AB, övertogs befintliga samt refinansierades lån om 6,0 Mdkr samt av borgensåtagande för dotterbolagens skulder.

I det tredje kvartalet har 1,1 Mdkr refinansierats och räntesäkringar tecknats om 400 Mkr. Refinansieringarna under året har inneburit cirka 30 punkter lägre kreditmarginal i genomsnitt.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivat-innehav uppgår till 25,3 Mkr (-74,6) vilket innebär att värdet uppgick till -19,8 Mkr (36,6). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna och övertagna lån från och med årets ingång har inneburit ytterligare 6 907,6 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2024 års årsredovisning.

Soliditet och räntetäckningsgrad



Kapitalbindning			
Period (år)	Avtals-volym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	2 030	1 716	314
1–2	2 145	2 145	0
2–3	6 351	6 351	0
4–5	1 159	1 159	0
Totalt	11 685	11 371	314

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
<1	6 567	4,4	60
1–2	200	0,9	2
2–3	591	1,5	5
3–4	700	2,6	6
4–5	700	2,1	6
5–6	900	1,1	8
6–7	1 100	2,0	10
7–8	463	2,7	2
8–9	150	3,0	1
Totalt	11 371	3,3	100

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är inte utförd i det tidssegment då derivaten förfaller, varför snittränta <1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta <1 år exklusive derivat uppgår till 3,4 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
2018	2028	1,2	200,0
2023	2028	2,5	200,0
2023	2028	2,9	300,0
2025	2028	2,2	200,0
2021	2029	0,8	100,0
2024	2029	2,1	200,0
2020	2030	0,0	200,0
2023	2030	2,8	200,0
2025	2030	2,1	200,0
2025	2030	2,0	200,0
2021	2031	0,2	200,0
2021	2031	0,5	150,0
2023	2031	2,7	100,0
2025	2031	2,5	250,0
2025	2032	1,9	200,0
2025	2032	2,0	300,0
2025	2032	2,2	200,0
2025	2032	1,9	400,0
2023	2033	3,0	150,0
2023	2033	2,7	200,0
2025	2033	3,4	263,1 ¹⁾
Totalt			4 863,1

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

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	155,2	53,1	95,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	42,6	63,3	59,9
Betald skatt	-0,1	-0,4	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197,7	116,0	154,5
Förändring av rörelsefordringar	48,6	1,4	0,1
Förändring av rörelseskulder	-47,3	-42,4	-58,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199,0	75,0	95,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-82,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8,9	2,8	28,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-275,7	-151,8	-200,4
Förändring av finansiella tillgångar	38,5	0,0	0,0
Förvärv av inventarier	-2,2	-0,2	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230,5	-149,2	-255,4
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,0	0,8	0,9
Nyemissionskostnader	-9,2	0,0	0,0
Upptagna lån	8 813,5	944,3	1 203,3
Leasingskulder	-2,9	-2,2	-2,8
Amortering av låneskulder	-8 674,2	-935,4	-1 136,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127,2	7,5	64,6
Periodens kassaflöde	95,7	-66,7	-94,9
Likvida medel vid periodens början	31,0	125,9	125,9
Kursdifferens i likvida medel	0,0	-	-
Likvida medel vid periodens slut	126,7	59,2	31,0

Stafvre, Kristianstad
Fastigheten Stafvre i Parkstaden, Kristianstad, omfattar 105 bostäder. Den uthyrningsbara ytan är cirka 7 600 kvm i ett attraktivt läge nära både centralsjukhuset och centralstationen.

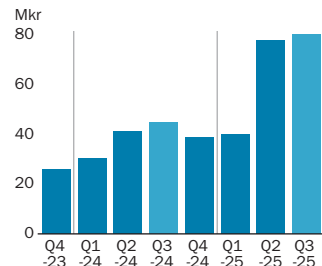
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 197,7 Mkr (116,0).

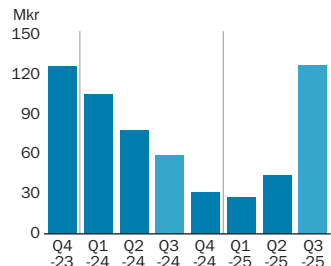
Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -275,7 Mkr (-151,8).

Eftersom förvärvet av fastighetsportföljen från K-Fastigheter gjordes med nyemitterade Brinova-aktier (samt till mindre del genom utställd revers) har transaktionen endast påverkat koncernens likvida medel med utbetalda emissionsutgifter om 9,2 Mkr före skatt som har redovisats inom Finansieringsverksamheten, se vidare sidan 9.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Förvärv av K-Fast Holding AB Syds fastighetsportfölj

Den 1 april slutfördes affären mellan Brinova och K-Fast Holding AB. Brinova har övertagit K-Fastigheters portfölj i region syd, medan K-Fastigheter erhållit betalning i 26 043 831 A-aktier och 106 502 041 B-aktier. Därmed äger K-Fastigheter 57,6 procent av Brinova både sett till röster och kapital. Brinova är initialt ett dotterbolag till K-Fast Holding AB, där deras avsikt är att vid en senare tidpunkt dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning. De tre tidigare största ägarna, Backahill AB, Fastighets AB Balder och ER-HO Förvaltning AB äger nu 10,2 procent, 8,0 procent respektive 4,4 procent av kapitalet och 17,0 procent, 13,3 procent respektive 5,0 procent av rösterna i Brinova.

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

Affären omfattar K-Fastigheters bolag med fastigheter i Skåne, Småland och Danmark, och medför att Brinovas fastighetsvärde mer än dubbleras – från 8,5 miljarder kronor per den 31 mars 2025 till cirka 19,3 miljarder kronor (som är det totala värdet inklusive värdet av de förvärvade pågående projekten vid färdigställandet av dessa). Förvärvet är i linje med Brinovas strategi att fokusera på bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige/Öresundsregionen. I och med förvärvet kommer andelen hyresbostäder i Brinova att uppgå till 66 procent av kontrakterad hyra när förvärvade projekt är färdigställda. De sammanlagda bestånden innebär stark närvaro i bland annat Helsingborg, Landskrona, Malmö och Kristianstad, vilket avser skapa ökad operationell hävstång och bättre möjligheter till stordriftsfördelar, som effektivare förvaltning och förbättrade finansieringsvillkor. Brinova har gjort bedömningen att förvärvet inte uppfyller kriterierna för att utgöra ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 Rörelseförvärv eftersom inga betydande processer eller någon personal följer med vid förvärvet. I stället redovisas förvärvet som ett förvärv av enskilda tillgångar och skulder, därmed har inte IFRS 3 ansetts tillämplig. Då den erlagda köpeskillingen består av nyemitterade aktier i Brinova, har förvärvet redovisats i enlighet med IFRS 2 Värderas de erhållna tillgångarna och övertagna skulderna till verkligt värde per tillträdesdagen, då Brinova gör bedömningen att detta värde kan uppskattas tillförlitligt. Motbokning görs mot eget kapital. Hänförliga transaktionskostnader redovisas som avdragspost från eget kapital. Köpeskillingen har fastställts som det överenskomna fastighetsvärdet per 30 september 2024 efter avdrag för den rådande skuldsättningen per tillträdesdagen den 1 april 2025 (samt totala

byggnadskreditiv i de förvärvade ej färdigställda projekten). Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova med en teckningskurs om 32,46 kronor per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per aktie per 30 september 2024. I samband med

förvärvet ställde K-Fast Holding AB ut en revers om 63 Mkr som en del av ersättningen. Reversen kommer på sikt omvandlas till banklån i samband med refinansiering av byggnadskreditiv till slutfinansiering.

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga 1 oktober 2025–30 september 2026			
Mkr	Bedömd intjäningsförmåga 1 oktober 2025 ¹⁾	Projekt som tillträds Q4 2025 t.o.m. 2027 ²⁾	Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdde projekt
Hysesintäkter	1 103	42	1 145
Fastighetskostnader	-347	-5	-352
Driftsöverskott	756	37	793
Central administration	-40	0	-40
Finansnetto	-370	-15	-385
Förvaltningsresultat	346	22	368
Överskottsgrad, %	69	88	69
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,6	2,0
Antal aktier, miljoner	230,3	-	230,3
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	-	1,6

¹⁾ Inkluderar 145 av 153 lägenheter av pågående projekt i Ballerup, Danmark.
²⁾ Inkluderar 8 av 153 lägenheter av pågående projekt i Ballerup, Danmark samt Skjutskontoret 3, Malmö och Viktoria 22, Helsingborg som om de vore färdigställda per den 1 oktober 2025

Ovan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 oktober 2025. Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Brinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv, investeringar och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Inget av detta har beaktats i intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hysesintäkter. Intjäningsförmågan baseras ytterligare på bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Projekten räknas med hyresnivåer enligt samma metod och en normaliserad vakans- och kostnadsgrad.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag			
Mkr	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Nettoomsättning	63,6	51,4	69,3
Rörelsens kostnader	-92,0	-64,1	-84,7
Rörelseresultat	-28,4	-12,7	-15,4
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	4,7	6,1	6,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73,8	98,8	94,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,3	-14,9	-58,8
Värdeförändringar derivat	-14,9	-34,3	-4,5
Resultat efter finansiella poster	6,9	43,0	21,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	28,5
Resultat före skatt	6,9	43,0	50,1
Skatt på periodens resultat	-4,3	0,2	-6,1
Periodens resultat och totalresultat	2,6	43,2	44,0

Balansräkning i sammandrag			
Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	100,5	101,7	101,4
Materiella anläggningstillgångar	2,7	1,3	1,1
Övriga finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	5 406,2	983,3	1 105,3
Summa anläggningstillgångar	5 509,4	1 086,3	1 207,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 950,0	2 008,0	1 915,0
Kortfristiga fordringar	7,7	24,8	17,0
Kassa och bank	54,7	40,3	22,0
Summa omsättningstillgångar	2 012,4	2 073,1	1 954,0
SUMMA TILLGÅNGAR	7 521,8	3 159,4	3 161,8
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	921,0	390,9	390,9
Fritt eget kapital	5 456,2	1 749,0	1 749,9
	6 377,2	2 139,9	2 140,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0,0	118,9	118,3
Övriga långfristiga skulder	33,2	60,2	25,8
Summa långfristiga skulder	33,2	179,1	144,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	113,0	1,8	2,0
Skulder till koncernföretag	910,4	817,4	853,5
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	88,0	21,2	21,4
Summa kortfristiga skulder	1 111,4	840,4	876,9
Summa eget kapital och skulder	7 521,8	3 159,4	3 161,8

¹⁾ I posten ingår 107,1 Mkr som avser fordringar på K-Fast Holding AB koncernen främst hänförlig till projektverksamhet.
²⁾ I posten ingår 63,2 Mkr avseende reverser utfärdade i samband med förvärvet av K-Fastigheters portfölj.

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 19 075,4 Mkr (8 539,8) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 10 535,6 Mkr sedan årsskiftet. Av fastighetsportföljens verkliga värde om 19 075,4 Mkr motsvarar 18 082,6 Mkr färdigställda fastigheter, 944,8 Mkr pågående nybyggnationsprojekt samt 48,0 Mkr byggrätter. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige/Öresundsregionen. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 238 fastigheter (124) med en total uthyrningsbar yta om 643 tkvm (352). Det totala hyresvärdet för beståndet vid periodens utgång uppgick till 1 166,2 Mkr (590,9). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 086,0 Mkr (554,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (96).

Fastighetsvärdering

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

ning 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 rest-

Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	127	10 999	645	613	96	347
Öst	111	8 076	521	473	91	296
Summa	238	19 075	1 166	1 086	94	643

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	8 539,8
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	10 320,2
Fastighetsförsäljningar	-11,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	275,7
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-5,6
Omvärdering tomträtter	-7,3
Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter ¹⁾	-45,3
Valutaomräkning	9,8
Summa	19 075,4

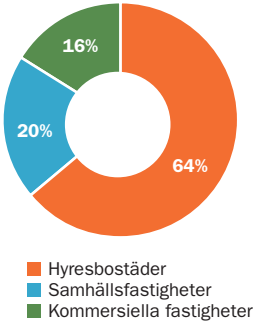
¹⁾ Förändringen har redovisats mot i balansräkningen redovisade förskott.

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

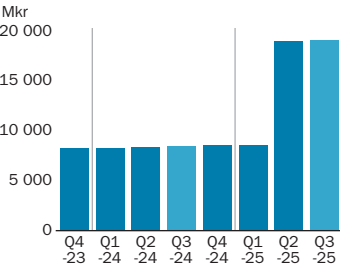
¹⁾ Tabellen visar tillträdde förvärv exklusive ej färdigställda projekt om cirka 1,2 Mdkr. Marknadsvärdet för de pågående projekten på tillträdesdagen var 629,0 Mkr.

²⁾ Marknadsvärde på tillträdesdagen.

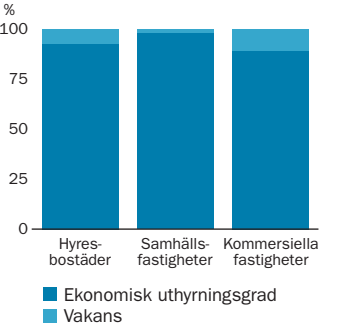
Kontrakterad hyra



Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



värde bedöms efter kalkyltidens utgång.

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

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

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt eventuellt nedskrivningsbehov. Värderingarna har ett genomsnittligt avkastningskrav vid periodens utgång avseende samhällsfastigheter om 5,7 procent (5,8), bostadsfastigheter 4,5 procent (4,7) samt kommersiella fastigheter 6,0 procent (6,1). Det totala genomsnittliga avkastningskravet för hela fastighetsportföljen uppgår till 4,8 procent (5,3). Förändringen i det genomsnittliga avkastningskravet sedan årsskiftet hänför sig främst till förvärvade fastigheter som primärt bestått i bostadsfastigheter.

I värderingarna har följande indata använts: Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 procent 2025 och 2026 och därefter 2,0 procent årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10–25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50–100 procent av KPI eller en fast uppräknings om 2–3 procent årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5 procent för 2025 till 2026, 2,5 procent för 2026 till 2027 och därefter 2,0 procent årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100 procent av KPI.

Vid värdering av byggrätter tillämpas orsprismetod, avkastningsmetod och en förenklad exploateringskalkyl. I redovisat fastighetsvärde ingår 48,0 Mkr (60,0) avseende byggrätter.

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

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2024.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas via en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa förvärderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Känslighetsanalys		
	Förändring	Värdepåverkan, Mkr
Hyresintäkter	+/- 5%	1 103,9/-1 103,9
Driftskostnader	+/- 5%	-266,9/266,9
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-882,9/951,0

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor och bostadsytor. Totalt sett har vi cirka 46 200 kvm vakant yta. Vakanser avseende hyresbostäder uppgår till cirka 26 700 kvm. Hyresbostäder innehåller strukturella vakanser i Växjö som vi bedömer kommer att normaliseras inom överskådlig tid. För övriga vakanser inom hyresbostäder bedömer vi att de är av mer kortsiktig karaktär. Vi ser en positiv nettouthyrning de senaste två månaderna. Vakanser avseende övriga ytor uppgår till cirka 19 500 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.



Hyresbostäder

64% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Med cirka 408 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige/ Öresundsregionen. 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 pendlings-avstånd till större städer och med en ansvarsfull hyra. Effektiv boyta och närhet till spårbunden kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 73 procent yngre än 10 år.

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

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

Bostäder är ett tillgångsslag som i de flesta marknader karaktäriseras av låga vakansrisker, stor efterfrågan och där hyrorna inflationsjusteras, även om det sker med viss fördröjning. I marknader där stor nyproduktion skett kan det ta ett till två år innan efterfrågan kommer i balans med utbudet. Snitthyran i Brinovas bestånd av bostadsfastigheter avseende hyreslägenheter är 1 827 kr/kvm.

Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av kostnadseffektiva hyresbostäder för alla typer av boendekategorier. Vi arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala

aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo.

Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för livets alla skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.

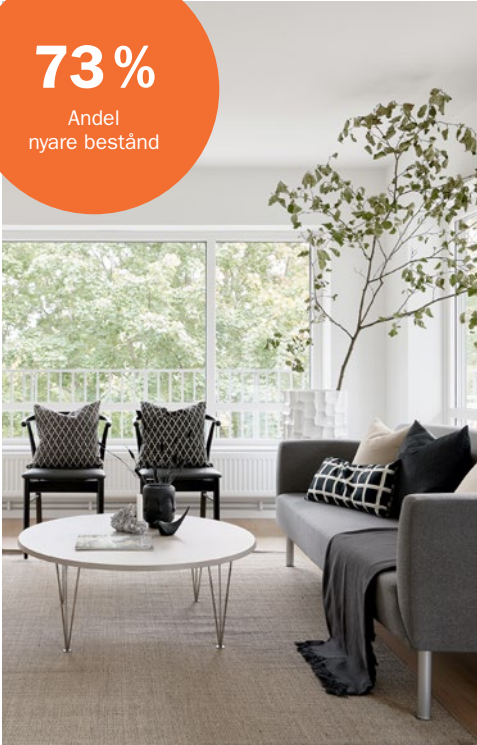


Pelikanen 27, Växjö
Pelikanen 27 består av 54 lägenheter i tre punkthus med närhet till centrum, skolor och goda kommunikationer. Ett modernt och trivsamt boende i ett attraktivt område.

Fördelning av storlek		
	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde/kvm
1 rok	37	2 032
2 rok	263	1 878
3 rok	300	1 789
4 rok	105	1 700
5 rok	12	1 546
6 rok	2	1 154
Blockförhyrning	25	2 341
Summa	744	1 827

73%

Andel
nyare bestånd



Samhällsfastigheter

20% andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Samhällsfastighet

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

Brinova är en av södra Sverige/Öresundsregionens större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 117 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter.

Hyresandelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade årshyra motsvarar 20 procent. Samhällsfastigheter definieras enligt ovan. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter för anpassade bostäder, utbildning och barnomsorg, fritid och vård.

Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt från stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Förutsättningarna för samhällsfastigheter kännetecknas av trygga hyresgäster med långa KPI-justerade kontrakt och säkra flöden. Genomsnittlig återstående hyrestid för hyreskontrakten i Brinovas samhällsfastigheter uppgår till 7,0 år.

Efterfrågan för kvalitativa och anpassade samhällsfastigheter är fortsatt god med stora framtida behov. En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att vi på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling med rätt lokaler för olika offentliga behov.

Vi kan samhällsfastigheter och de orter där vi är etablerade och vi bygger långsiktiga relationer och synergier på dessa orter.

Typer av samhällsfastigheter				
Typ	Yta, tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Andel av kontrakterad hyra, %
Särskilt boende	32	66	2 084	30
Vård	34	63	1 850	29
Utbildning/barnomsorg	25	50	1 971	23
Anpassad samhällsservice	17	26	1 493	12
Friskvård	9	12	1 408	6
Summa	117	217	1 853	100

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

Ögonstenen 2, Malmö
Särskilt boende på 4 400 kvm som omfattar 72 moderna lägenheter, personalutrymmen och allmänna ytor.

7,0 år
Återstående kontraktstid



Kommersiella fastigheter

16%

andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

En del av den kommersiella andelen ytor är ett bestånd med kontorsytor med hyresgäster som driver skattefinansierad verksamhet eller banker. Typiska hyresgäster är Försäkringskassan, Skatteverket, Arbetsförmedlingen samt Transportstyrelsen.

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

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

Hyresandelen från kommersiella ytor som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 16 procent.



Skeppsbron 4, Karlskrona

Modern och klimatsmart fastighet i Karlskrona som erbjuder 1 900 kvm kontor på ett fantastiskt läge. Fastigheten var färdigställd 2023 med ett stort innehåll av återbruk samt försedd med solceller

Fem största hyresgästerna, kommersiella fastigheter¹⁾

Hyresgäst	Kontrakterad hyra, Mkr
Sparbanken Skåne AB	22
Försäkringskassan	12
Landskrona Stad	8
Trafikverket	7
Stadhotellet i Hässleholm AB	6
Summa	55

¹⁾ Kontrakterat hyresvärde av de fem största hyresgästerna enligt ovan utgör 31 procent av den totala kontrakterade hyran för kommersiellt bestånd.

Typer av kommersiella fastigheter

	Andel av kontrakterad hyra, %	Kontrakterad hyra/kvm, kr	Uthyrningsgrad, %
Butik/Livsmedel/Aptek	28	1 341	92
Kontor samhällsservice (offentliga kontor)	17	2 038	94
Kontor	17	1 829	75
Bank	12	2 528	100
Garage/Parkering	11	3 804	85
Restaurang/Cafe	7	1 995	98
Hotell	6	1 463	100
Lager/Förråd	2	658	69
Summa	100	1 759	89

Här ingår även offentliga kontor



Projektutveckling

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

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

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

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

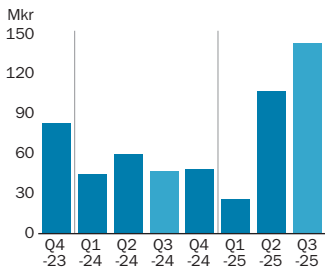
Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

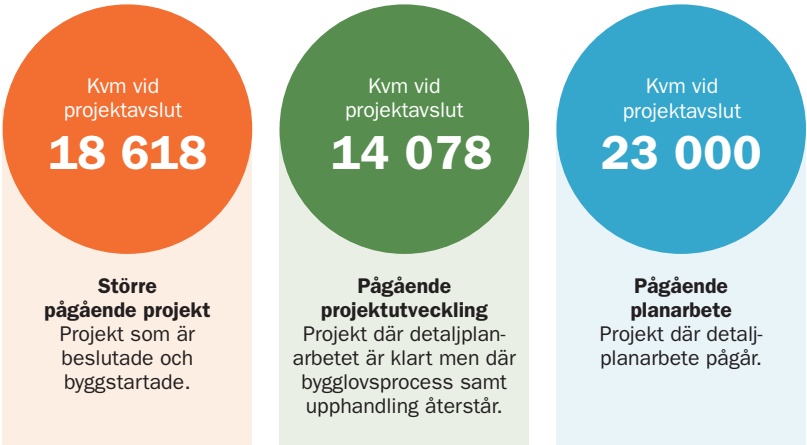
I fastigheten Nattskärran 7 i Malmö pågår konvertering av ett trygghetsboende till ett omsorgsboende. Värderingen av projekten sker till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt eventuellt nedskrivningsbehov.

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

Genomförda investeringar



I förvärvet av K-Fastigheter Syds fastigheter ingick tre pågående projekt som förvärvades till ett fastställt fastighetsvärde varpå inga projektvinster eller projektförluster kommer uppvisas i Brinovas resultaträkning. I förvärvet av dessa tre projekt garanterades även finansieringen. I Köpenhamnsområdet uppförs 153 hyresbostäder varav 106 är färdigställda och inflyttade medan resterande blir färdigställda och inflyttade under det fjärde kvartalet 2025. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder samt livsmedelsbutik och i Malmö byggs 154 hyresbostäder som blir klara vid årsskiftet 2026–2027. Dessutom uppförs en ny butik till Jem & Fix, på ett tioårigt avtal, i Hässleholm i ett område som redan består av Dollar Store, Byggmax och Svenska Hem. Butiken ska uppgå till 1 100 kvm och inflyttning är beräknad till kvartal 4, 2025.



Färdigställda projekt 2025

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Oxievång 7	Malmö	862	-	Livsmedelsbutik
Sandryggen 1	Lund	4 030	126	Bostäder
Pederstrup By 1	Storköpenhamn	7 576	106	Bostäder
Bjärred 30:16	Lomma	298	4	Bostäder
Summa		12 766	236	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Nattskärran 7	Malmö	1 918	24	Bostäder	Q4-2025
Linberedningen 1	Hässleholm	1 100	-	Butik	Q4-2025
Pederstrup By 1	Storköpenhamn	3 478	47	Bostäder	Q4-2025
Viktoria 22	Helsingborg	3 125	41	Bostäder & livsmedelsbutik	Q3-2026
Skjutskontoret 3	Malmö	8 997	154	Bostäder	Q4-2026
Summa		18 618	266		

Hållbarhet

Hållbarhet, långsiktighet och samhällsengagemang är integrerade delar i Brinovas verksamhet och utgör viktiga förutsättningar för framtida värdeskapande. Samtidigt bidrar arbetet till att minska risker kopplade till klimat, sociala faktorer och andra hållbarhetsrelaterade utmaningar.

Under kvartalet har en reviderad affärsplan (2025–2027) beslutats av styrelsen och den visar tydligt att hållbarhetsarbetet är en fortsatt

central del i Brinovas affärsstrategi. Bolagets prioriteringar innefattar bla energieffektivisering, minskad klimatpåverkan, ansvarsfull styrning och en ambition att stärka både kundnöjdhet och medarbetarengagemang.

Nedan presenteras ett urval av våra viktigaste nyckeltal inom hållbarhetsområdet.

Läs mer i vår hållbarhetsrapport på www.brinova.se

Ett av EU-taxonomin kriterier för att klassa en byggnad som grön och därmed väsentligt bidra till att begränsa klimatförändringarna (SC) är att den ska vara energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnaderna i landet. Om byggnaden är bland de topp 30 procent energieffektivaste byggnaderna i landet uppfyller den ett av kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH). Detta gäller byggnader uppförda före 2020-12-31*. Fastighetsägarna Sveriges gränsvärden används som referens för att bedöma energieffektivitet i förhållande till dessa krav.

Energideklarationer, EU-taxonomin		
Byggnader byggda före 2020-12-31		
	Enhet	2025-09-30
Andel byggnader i topp < 15	%	17,2
Andel byggnader i topp < 30	%	38,5

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

Energi & klimat				
	Enhet	2025	Mål per dec 2027	Notering
Energianvändning värme	kWh/m² Atemp	79,2	75	Normalårs-korrigerad
Energianvändning, fastighetsel	kWh/m² Atemp	20,0	15	
Vattenförbrukning	liter/m² Atemp	982	-10% jämfört med basår 2024	

Siffrorna är delvis prognostiserade värden.

Medarbetare & kund				
	Enhet	Utfall	Mål per dec 2027	Notering
Antal anställda	st FTE	85		Full-time equivalent, per sep 2025
Jämställdhet (% kvinnor/män)	%	44/54		
NMI (nöjd medarbetarindex)		3,8	4,5 (av 5)	
NKI (nöjd kundindex, bostad)		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 ¹⁾	22	63	15

¹⁾ där energideklaration upprättats.



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Mid-cap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2025 var 15,00 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2025 som var 16,75 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 10 procent.

Under det tredje kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 17,40 kronor bland annat den 15 juli och som lägst 14,95 kronor bland annat den 22 september.

Per den 30 september 2025 hade Brinova 3 277 aktieägare (3 415) som totalt äger cirka 45,3 miljoner A-aktier och cirka 185,0 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

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

Utdelning och utdelningspolicy

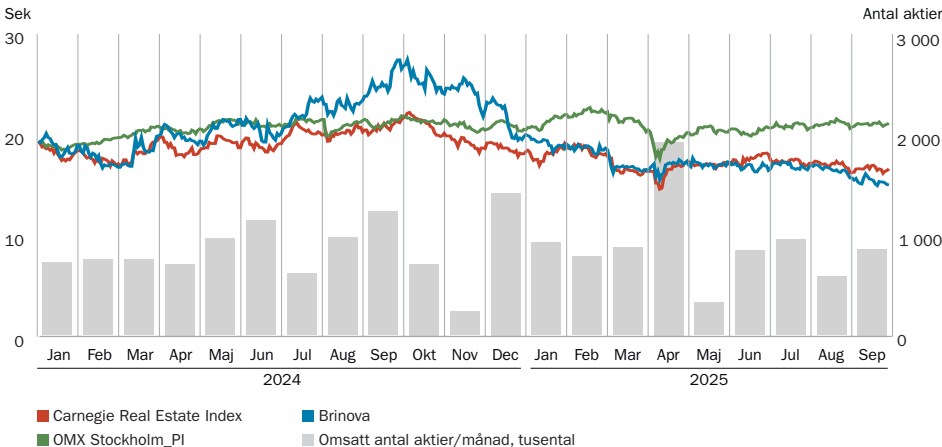
Brinova har i den nya affärsplanen för perioden 2025–2027, antagit som utdelningspolicy att bolagets tillväxt prioriteras över aktieutdelning och att Brinova över tid ska vara ett utdelande bolag men under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv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

Aktieinformation

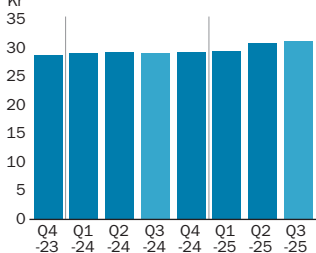
Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

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

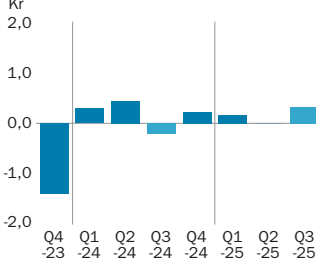
Kursutveckling



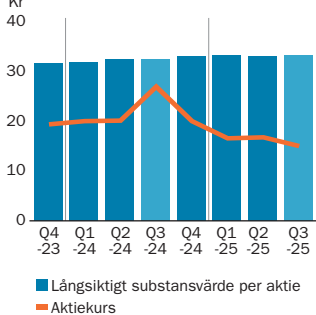
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Ägarstruktur 2025-09-30

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	0	0,5	1,9
Bevaclean AB		7 498	3,3	1,2
Nordea Livförsäkring Sverige AB		4 775	2,1	0,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB		4 467	1,9	0,7
SEB Investment Management AB		2 965	1,3	0,5
Verdipapirfondet First Nordic Real Estate		2 848	1,2	0,4
Övriga aktieägare		26 988	11,7	4,2
Summa	45 244	185 017	100,0	100,0

Källa: Euroclear.

Väsentliga händelser

Kvartal 1

- En extra bolagsstämma hölls den 7 mars 2025 där beslut togs om emissionsbemyndigande samt att ändra bolagsordningen för att möjliggöra fullföljandet av fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB.
- Bolaget har tecknat avtal om refinansiering om cirka 2,5 Mdkr av befintliga fastigheter, finansiering av delar av de fastigheter som har förvärvats från K-Fast Holding AB, samt borgensåtaganden för dotterbolag gällande från 1 april 2025.
- Under kvartalet har två hyresavtal med Eslövs Kommun gällande förskolor förlängts på fyra år med en total yta om 1 748 kvm med i övrigt oförändrade villkor.

Kvartal 2

- Brinova fullföljde den 1 april fastighetsförvärvet från K-Fast Holding AB, genomförde nyemission av cirka 132,5 miljoner aktier till en kurs om 32,46 kr per aktie samt tillträdde fastigheter till ett fastighetsvärde om 10,8 Mdkr. Brinova blev genom denna affär initialt ett dotterbolag till K-Fast Holding AB, där deras avsikt är att vid en senare tidpunkt dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning.
- Bolaget har i samband med ovanstående tillträde tecknat avtal om finansiering och refinansiering av skulder hänförliga till de förvärvade fastigheterna om 3,5 Mdkr samt borgensåtagande för dotterbolagens skulder. Bolaget har även refinansierat befintliga skulder om cirka 2,1 Mdkr.

- Genom förvärvet från K-Fast Holding AB övertog Brinova tre pågående projekt av hyresbostäder i Malmö, Helsingborg och Storköpenhamn. Den 1 april stod etapp 1 om 36 lägenheter klar i Storköpenhamn.
- Brinova tecknade avtal med Landskrona Stad att utöka ytan för kulturskolan om 350 kvm som ger en totalyta om 2 100 kvm och samtidigt förlängt avtalet med 11 år.
- Brinovas årsstämma hölls den 7 maj 2025 där befintlig styrelse omvaldes och Jacob Karlsson nyvaldes som ledamot. Beslut togs om att ingen utdelning lämnas för året 2024.

Kvartal 3

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

Händelser efter periodens utgång

- Brinovas vd, Per Johansson meddelar att han planerar att gå i pension vid halvårsskiftet 2026.



Banér 8, Landskrona

Fastigheten på Järnvägsgatan 22 i centrala Landskrona är uppförd 1934 och rymmer 18 lägenheter, 1–3 rum och kök. Här bor hyresgäster med närhet till stadskärnan, Citadellets grönområden och havet.

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 positiva signaler om en minskande inflation och potentiella räntesänkningar som kan

skapa möjligheter för nya projekt, kvarstår osäkerheten kring det makroekonomiska läget. Faktorer som konjunkturen, arbetslöshet, inflation, räntor och geopolitiska händelser kan påverka vår sektor.

För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs ytterligare i 2024 års årsredovisning.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2024.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 85 personer jämfört med 53 personer vid ingången av året. De anställda utgår ifrån lokala förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona, Malmö och Växjö. Huvudkontoret ligger i Helsingborg.

Marknadsutsikter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (IFRS Accounting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2024.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december
16 februari 2026

Delårsrapport januari–mars
23 april 2026

Årsstämma
5 maj 2026

För vidare information, vänligen kontakta:

Malin Rosén Vice VD och CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Per Johansson VD
per.johansson@brinova.se
Tel. 0708-17 13 63



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

Nyckeltal

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

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

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

Nyckeltal	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 okt– 2025 sep	2024 jan–dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hyesintäkter, Mkr	673,9	406,6	812,7	545,4	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt
Driftsöverskott, Mkr	461,7	266,4	548,9	353,6	Hyesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration
Hyesvärde, Mkr	1 166,2	576,3	1 166,2	590,9	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	95,4	93,6	95,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter
Överskottsgrad, %	68,5	65,5	67,5	64,8	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad netto, %	58,9	60,5	58,9	60,8	Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Belåningsgrad, %	59,6	61,2	59,6	61,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	642,6	345,4	642,6	352,3	Total yta som är tillgänglig för uthyrning
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,8	5,3	4,8	5,3	Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	1,9	0,8	2,4	1,6	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,1	3,4	3,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,8	1,9	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,5	3,3	3,3	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,1	3,1	2,1	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,2	1,4	2,2	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	37,1	33,1	37,1	33,1	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Skuldkvot, ggr ¹⁾	15,7	-	15,7	-	Externa skulder per balansdagen med avdrag för likvida medel i förhållande till driftsnetto efter avdrag för centrala administrationskostnader enligt redovisad intjäningsförmåga
Förvaltningsresultat, Mkr	194,1	113,3	231,6	150,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	155,2	53,1	197,1	95,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	96,8	23,2	119,6	46,0	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr	197,7	116,0	236,2	154,5	Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys
Balansomslutning, Mkr	19 384,1	8 604,3	19 384,1	8 671,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade²⁾					
Eget kapital per aktie, kr	31,3	29,1	31,3	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,2	32,5	33,2	32,9	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och verkligt värde på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ³⁾	0,5	0,2	0,7	0,5	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,0	1,2	1,4	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner ³⁾	230,3	97,7	230,3	97,7	Registrerat antal aktier per balansdagen
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner ³⁾	186,0	97,7	164,0	97,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

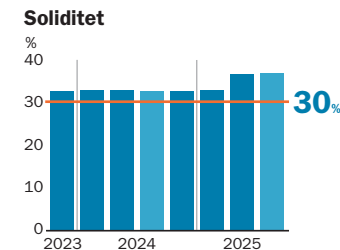
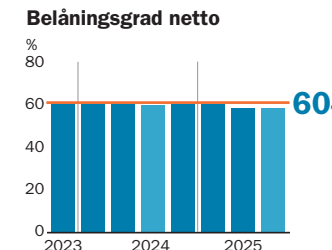
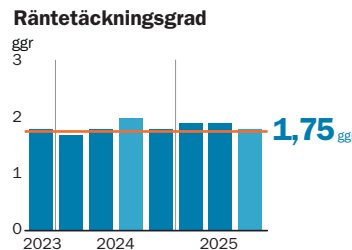
Härledning av nyckeltal

	Hän- visning	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 075,4	8 448,2	19 075,4	8 539,8
Räntetäckningsgrad, ggr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	194,1	113,3	231,6	150,8
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	235,3	132,1	279,7	176,5
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr		429,4	245,4	511,3	327,3
Räntetäckningsgrad, ggr		1,8	1,9	1,8	1,9
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	96,8	23,2	119,6	46,0
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	5 035,4	2 835,5	5 024,0	2 847,0
Avkastning på eget kapital, %		1,9	0,8	2,4	1,6
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	7 200,4	2 847,5	7 200,4	2 870,4
Balansomslutning, Mkr	BR	19 384,1	8 604,3	19 384,1	8 671,5
Soliditet, %		37,1	33,1	37,1	33,1
Skuldkvot, ggr					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,3	ET	11 371,3	ET
Likvida medel, Mkr	BR	126,7	ET	126,7	ET
Driftsnetto enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjänings- förmåga	756,0	ET	756,0	ET
Administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, Mkr	Intjänings- förmåga	40,0	ET	40,0	ET
Skuldkvot, ggr	BR	15,7	ET	15,7	ET
Belåningsgrad netto, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,3	5 169,5	11 371,3	5 226,9
Likvida medel, Mkr	BR	-126,7	-59,2	-126,7	-31,0
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 075,4	8 448,2	19 075,4	8 539,8
Belåningsgrad, %		58,9	60,5	58,9	60,8
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	11 371,3	5 169,5	11 371,3	5 226,9
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	19 075,4	8 448,2	19 075,4	8 539,8
Belåningsgrad, %		59,6	61,2	59,6	61,2

	Hän- visning	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 okt- 2025 sep	2024 jan-dec
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	155,2	53,1	197,1	95,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	235,3	132,1	279,7	176,5
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	41,4	79,1	1,8	39,5
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	14 027,8	8 570,1	13 994,2	8 603,7
Avkastning på totalt kapital, %		3,1	3,1	3,4	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	194,1	113,3	231,6	150,8
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	186,0	97,7	164,0	97,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	1,0	1,2	1,4	1,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	7 200,4	2 846,7	7 200,4	2 870,4
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	19,8	-41,6	19,8	-36,6
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	435,0	365,8	435,0	381,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr		7 655,2	3 170,9	7 655,2	3 215,0
Antal utestående aktier, miljoner		230,3	97,7	230,3	97,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		33,2	32,5	33,2	32,9

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

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



Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Selin Ordförande	Anna Nordström Carlsson	Johan Ericsson
Johan Tollgerdt	Jacob Karlsson	Anders Jarl
Lennart Mauritzson	Per Johansson VD	

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2025 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 24 oktober 2025
KPMG AB

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

Egen projektutveckling – ett lönsamt sätt att skapa tillväxt

För Brinova är egen utveckling och produktion av bostäder en central del i tillväxtstrategin. Vi skapar attraktiva, effektiva och energismarta hem med hög boendestandard och långsiktigt ägande som utgångspunkt. Vårt mål är att bygga och förvalta fastigheter med ett evighetsperspektiv – något som präglar hela vår projektagenda.

Som långsiktig hyresvärd har vi ett stort ansvar att erbjuda trygga, välskötta och trivsamma bostäder. Genom lokal närvaro och egen förvaltning kan vi säkerställa kvalitet och skapa långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

Vår egenutvecklade **Brinova-standard** är grunden i alla projekt, med fokus på kostnadseffektivitet, trygghet och kvalitet. Med en egen väletablerad projektorganisation hanterar vi hela processen – från detaljplan till färdig byggnad – vilket säkerställer effektivt genomförande och ansvarstagande i varje steg.

Nedan presenteras tre bostadsprojekt som kommer att bli hem för många nya hyresgäster.



Viktoria 22, Helsingborg

På ett av Tågaborgs mest attraktiva lägen uppförs **41 moderna lägenheter** i storlekar mellan 1–3 rum och kök. Projektet kombinerar stadslivets bekvämligheter med grönskande utemiljöer och genomtänkta gemensamma ytor. I bottenvåningen etableras en **ICA-butik**, vilket bidrar till en levande stadsdel och god service för de boende.

Under huset byggs ett **garage i två plan med 47 platser** samt generösa cykelparkeringar. Den gemensamma innergården får riklig plantering, sittplatser och utrymme för social samvaro. Lägenheterna får hög materialstandard, alla med diskmaskin, tvätt- och torkmöjligheter samt balkong. De översta våningarna erbjuder dessutom vacker utsikt mot sundet.

BOA/LOA: 3 125 kvm

Inflyttning: planerad till Q3 2026 (uthyrning startar Q1 2026)



Skjutskontoret 3, Malmö

I det expansiva området Kirseberg i Malmö uppförs **154 ljusa och välplanerade lägenheter** i storlekar från 1–4 rum och kök. Området präglas av närhet till natur, service och goda kommunikationer, vilket skapar attraktiva boendemiljöer för både unga och familjer.

Projektet inkluderar ett **garage med 75 platser**, kompletterat med utvändiga parkeringsplatser och goda cykelförvaringsmöjligheter. På den gröna gården planeras ytor för lek, umgänge och avkoppling. Lägenheterna får hög standard med moderna materialval, diskmaskin, tvätt- och torkmöjligheter samt balkong.

BOA: 8 997 kvm

Inflyttning: 1 januari 2027 (uthyrning startar Q1 2026)



Green Park, Ballerup

I centrala Ballerup utanför Köpenhamn utvecklas **153 bostäder** fördelade på **11 byggnadskroppar**, omgivna av rik grönska och sociala ytor. Projektet erbjuder ett väl tilltaget garage, god tillgång till parkeringsplatser och cykelparkeringar, samt en utemiljö med fokus på trivsel och möten mellan människor.

Green Park ligger i ett attraktivt område med närhet till kollektivtrafik, handel, skolor och service. Stadsdelen präglas av trygghet, natur och ett rikt kultur- och föreningsliv – allt på bekvämt avstånd från storstadens puls, endast 20 minuter från Köpenhamns centrum. Projektet bidrar till områdets fortsatta utveckling och erbjuder moderna, hållbara hem i en levande stadsmiljö.

BOA: 11 054 kvm

Inflyttning: genomförs under 2025, med avslutande inflyttning i fjärde kvartalet när projektet färdigställs i sin helhet.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige/Öresundsregionen

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

Fastighetsbeståndet per 30 september 2025 uppgår till cirka 658 000 kvm med ett marknadsvärde om 19,3 miljarder kronor, inklusive pågående projekt vid färdigställande. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

► Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 20, för offentliggörande den 24 oktober 2025.

Huvudkontor

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

Förvaltningskontor

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Hälsövägen 40
254 42 Helsingborg

Brinova – Hässleholm
Kanslihusvägen 19
281 35 Hässleholm

Brinova – Karlskrona
Skeppsbrokajen 14
291 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 C
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö

Brinova – Växjö
Rotundan 5
352 46 Växjö