

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

Q1
2026



Heideman 1, Hässleholm

Strategiskt förvärv av bostadsfastighet i T4-området som stärker Brinovas närvaro och skapar förvaltningseffektivitet.

Ett stabilt fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder

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

Fastighetsvärde
19 414 Mkr

Fastighetsvärde/kvm
28 860 kr

Uthyrbar yta
655 tkvm

Hyresvärde
1 210 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
94 %

Januari–mars

Hyresintäkterna ökade med 89 procent, primärt som en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,0 procent. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 80 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 36 procent som en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 63,2 Mkr (-3,8) och värdeförändringar på derivat till 43,4 Mkr (0,8). Periodens resultat uppgick till 120,8 Mkr (21,4). Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 121,4 Mkr (16,9).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Ett femårigt hyresavtal är tecknat med Sparbanken Syd avseende etablering i Landskrona om 418 kvm.
- Ett treårigt hyresavtal är tecknat med NCC på 633 kvm på fastigheten Sjöhem 4 i Kristianstad.
- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2025.
- Styrelsen har beslutat att inleda processen med att notera bolagets aktier av serie A på Nasdaq Stockholm. Datum för sådan notering är ännu inte bestämd.

- Förvärv av två bostadsfastigheter i Växjö med 165 lägenheter samt en projektfastighet med 156 rum med egna badrum till ett underliggande fastighetsvärde om 123 Mkr. Tillträde skedde den 27 mars.
- Avtal tecknades den 24 mars avseende förvärv av två bostadsfastigheter i Hässleholm med 105 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde om 78 Mkr.
- Avtal tecknades den 31 mars om försäljning av fastigheterna i Pederstrups By Ballerup, Köpenhamn. Fastigheterna såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner danska kronor innan avdrag för uppskjuten skatt. Vid Brinovas förvärv den 1 april 2025 förvärvades fastigheten som pågående projekt till ett marknadsvärde om 380 miljoner danska kronor.

Händelser efter periodens utgång

- Den 1 april genomfördes tillträdet av de två bostadsfastigheterna i Hässleholm.
- Den 14 april genomfördes frånträdet av bostadsfastigheterna i Ballerup.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 18.

Koncernen i siffror

| | 2026 jan–mar | 2025 jan–mar | Förändring, % | 2025 apr– 2026 mar | 2025 jan–dec |
|---|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter, Mkr | 272,0 | 144,2 | 89 | 1 069,8 | 942,0 |
| Driftsöverskott, Mkr | 160,0 | 88,7 | 80 | 698,4 | 627,1 |
| Överskottsgrad, % | 58,8 | 61,5 | | 65,3 | 66,6 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 53,2 | 39,1 | 36 | 263,2 | 249,1 |
| Justerat förvaltningsresultat, Mkr | 58,1 ¹⁾ | 39,1 | 49 | 268,1 | 249,1 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,23 | 0,40 | -42 | 1,14 | 1,26 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr | 54,8 | 39,9 | 37 | 269,4 | 254,5 |
| Värdeförändringar fastigheter, Mkr | 63,2 | -3,8 | | 9,0 | -58,0 |
| Värdeförändringar derivat, Mkr | 43,4 | 0,8 | | 18,8 | -23,8 |
| Periodens resultat, Mkr | 120,8 | 21,4 | 465 | 172,5 | 73,1 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 0,52 | 0,17 | 205 | 0,75 | 0,32 |
| Eget kapital per aktie, kr | 31,67 | 29,54 | 7 | 31,67 | 31,14 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 33,69 | 33,18 | 2 | 33,69 | 33,18 |
| Fastighetsvärde, Mkr | 19 414,1 | 8 541,9 | 127 | 19 414,1 | 19 133,5 |
| Uthyrbar yta, tkvm | 654,9 | 352,1 | 86 | 654,9 | 644,5 |
| Hyresvärde, Mkr | 1 209,7 | 607,5 | 99 | 1 209,7 | 1 179,3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,4 | 95,5 | | 94,4 | 93,9 |

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

Fyra grundläggande strategier som styr vår verksamhet

Det trygga samhället

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

En lönsam och ansvarsfull verksamhet

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

Den framtida miljön

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

Effektiv förvaltning, engagerade medarbetare

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

Transaktioner som säkerställer tillväxt och lönsamhet

Vi har uppnått en fortsatt ackumulerat positiv nettouthyrning och pressat ner vakansgraden. Perioden har i övrigt präglats av flera större transaktioner som ytterligare stärker bolagets position och skapar effektivitet i vår förvaltning. Inledningen av året har varit kallare och mer vinterpräglad än motsvarande period föregående år, vilket medfört ökade kostnader för värme, snöröjning och halkbekämpning som har påverkat vårt driftöverskott.

Starka transaktioner under kvartalet

Vi har genomfört en försäljning av vårt bostadsbestånd i Danmark omfattande 153 lägenheter. Affären tydliggör värdeskapandet i den transaktion som genomfördes tillsammans med K-Fastigheter 2025, där denna fastighet ingick. Försäljningen genomfördes till en attraktiv nivå, 10 procent över bokfört värde och 15 procent över ingående värde vid transaktionen med K-Fastigheter, och i ett gynnsamt marknadsläge med ett fortsatt starkt investerarintresse för bostäder i Köpenhamnsregionen. Likviden om cirka 300 Mkr stärker vår finansiella ställning och skapar utrymme för fortsatt utveckling.

Parallellt har vi genomfört två kompletteringsförvärv. I Växjö tillträdde en portfölj om 160 lägenheter, bestående av både nyare och äldre bestånd samt en projektfastighet med god utvecklingspotential. I Hässleholm har vi förvärvat två fastigheter med totalt 105 lägenheter i attraktiva lägen där vi redan har en stark närvaro. Båda förvärven sker till attraktiva nivåer och bidrar positivt till kassaflöde och långsiktigt värdeskapande. Förvärven beskrivs mer utförligt på sidan 23 i rapporten.

Värde drivande projektutveckling i egen regi

Brinova fortsätter att utveckla sin projektportfölj med fokus på långsiktigt värdeskapande. Under

det andra kvartalet väntas beslut i två detaljplaner – Kvarteret Lindblad i Karlskrona och kvarteret Dannemannen i Eslöv – vilka, vid godkännande, skapar nya möjligheter för utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. I Eslöv planerar vi bland annat ett LSS-boende med 16 lägenheter, där ett 15-årigt hyresavtal redan tecknats med kommunen. Ambitionen är att påbörja byggnationen före sommaren.

Vi har även två större bostadsprojekt i produktion. I Helsingborg uppförs 41 lägenheter, parkeringsgarage och livsmedelsbutik i ett mycket attraktivt läge, där uthyrningen redan har inletts med gott resultat inför inflyttning hösten 2026. I Malmö utvecklar vi 153 lägenheter med planerad uthyrningsstart i april och inflyttning i januari 2027. Båda projekten bedöms ha god efterfrågan och stark uthyrningspotential.

Positiv nettouthyrning med starkt organisation

Brinovas uthyrningsverksamhet utvecklas fortsatt positivt. Sedan augusti 2025 har vi uppvisat en ackumulerat positiv nettouthyrning, samtidigt som vakansnivåerna i beståndet successivt minskat. Detta är ett tydligt resultat av det målmedvetna arbete som lagts ned på att bygga upp en stark och effektiv uthyrningsorganisation.

I en marknad med periodvis ökat utbud av lediga lägenheter ställs högre krav på snabbhet, mark-

nadsnärvaro och kundfokus. Vår organisation har på kort tid etablerat arbetssätt och strukturer som möjliggör just detta, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt stabil uthyrning och värdetillväxt i portföljen.

Som jag nämnde i föregående vd-ord är 2026 ett år med tydligt fokus på lönsamhet. Många åtgärder, inom miljöområdet, förvaltning och projektutveckling pågår för att säkerställa en fortsatt god lönsamhetsutveckling.

Samtidigt markerar denna rapport ett personligt avsked, då det är min sista delårsrapport som vd. Det är med både vemod och stolthet jag ser tillbaka på de tio år jag haft förmånen att leda bolaget och den resa vi har genomfört tillsammans.

Jag lämnar över ett bolag med en stark grund, en tydlig strategi och goda förutsättningar för fortsatt utveckling. Med nytt ledarskap är jag övertygad om att bolaget kommer att fortsätta leverera starka resultat och ta ytterligare steg mot att bli en ledande aktör på den svenska bostadsmarknaden.

Per Johansson, VD
Helsingborg, 23 april 2026



Intäkter och resultat

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Mkr | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 apr- 2026 mar | 2025 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesintäkter ¹⁾ | 272,0 | 144,2 | 1 069,8 | 942,0 |
| Övriga intäkter | 0,6 | 0,5 | 1,8 | 1,7 |
| Fastighetskostnader | -112,6 | -56,0 | -373,2 | -316,6 |
| Driftsöverskott | 160,0 | 88,7 | 698,4 | 627,1 |
| Central administration | -10,2 | -7,5 | -48,1 | -45,4 |
| Finansiella intäkter | 0,3 | 0,1 | 0,9 | 0,7 |
| Finansiella kostnader | -96,9 | -42,2 | -388,0 | -333,3 |
| Förvaltningsresultat | 53,2 | 39,1 | 263,2 | 249,1 |
| Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | -0,7 | 8,1 | -0,7 | 8,1 |
| Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | 63,9 | -11,9 | 9,7 | -66,1 |
| Värdeförändringar derivat | 43,4 | 0,8 | 18,8 | -23,8 |
| Resultat före skatt | 159,8 | 36,1 | 291,0 | 167,3 |
| Skatt | -39,0 | -14,7 | -118,5 | -94,2 |
| Periodens resultat | 120,8 | 21,4 | 172,5 | 73,1 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Omräkningsdifferens | 0,6 | 0,0 | -1,1 | -1,7 |
| Periodens totalresultat | 121,4 | 21,4 | 171,4 | 71,4 |
| Periodens totalresultat hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 121,4 | 16,9 | 171,4 | 66,9 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0,0 | 4,5 | 0,0 | 4,5 |
| Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning | 0,5 | 0,2 | 0,7 | 0,4 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner | 230,3 | 97,7 | 230,3 | 197,1 |

¹⁾ Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2026 utgör 10,4 Mkr (6,5) serviceintäkter.

Hyresintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år med 89 procent till 272,0 Mkr (144,2). Ökningen är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd samt hyreshöjningar och nyuthyrningar. I jämförbart bestånd uppgår ökningen till 2,0 procent. Av de uppvisade hyresintäkterna för det första kvartalet hänför sig 125,3 Mkr hyresintäkter kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter. Hyresförhandlingarna för hyreshöjningarna avseende 2026 för samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter uppgick till 0,7 procent, för bostadsfastigheterna är höjningen i snitt 3,25 procent med start från den 1 januari till den 1 april.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 112,6 Mkr (56,0). I dessa återfinns ökade kostnader hänförliga till en kallare och mer snörik vinter.

Av de uppvisade fastighetskostnaderna för perioden hänför sig 52,3 Mkr fastighetskostnader kopplade till förvärvade fastigheter från K-Fastigheter.

Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 160,0 Mkr (88,7), vilket ger en överskottsgrad för perioden om 58,8 procent (61,5). Ökningen av driftsöverskottet är primärt en effekt av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

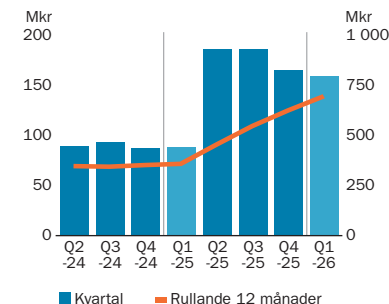
Brinova har kunnig personal, med kompetens inom drift- och energiområdet som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

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

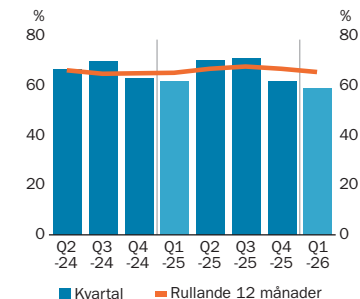
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 53,2 Mkr (39,1). Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 36 procent, som en effekt främst av förvärvet av K-Fastigheter Syds fastighetsbestånd.

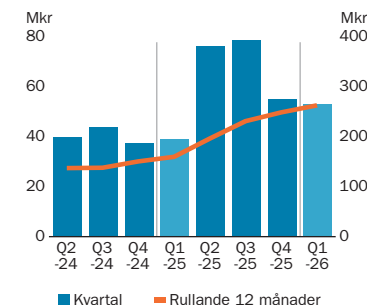
Driftsöverskott



Överskottsgrad



Förvaltningsresultat



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 kvartalet till 58,1 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -96,6 Mkr (-42,1). Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,2). För mer information, se sidan 7.

Värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till 63,9 Mkr (-11,9), vilket till största del är hänförligt till värdeförändringar på fastighetstransaktioner. Under perioden har i princip ingen förändring skett av det genomsnittliga avkastningskravet vid värderingen av förvaltningsfastigheter. Läs mer under avsnittet fastighetsvärdering på sidan 10.

Värdeförändringen på räntederivatet för det första kvartalet uppgick till 43,4 Mkr (0,8). Läs mer på sidan 7.

Skatt

Det första kvartalets skatt uppgick till -39,0 Mkr (-14,7), vilket huvudsakligen hänför sig till förändring av temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, som motsvarar skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet.

Periodens resultat

Det första kvartalets resultat uppgick till 120,8 Mkr (21,4). Totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 121,4 Mkr (16,9) för det första kvartalet.

Närstående

Närstående transaktioner har skett med K-Fast Holding AB med netto 21,0 Mkr, vilket till största del hänför sig till pågående projekt samt vidarefakturering om 4,0 Mkr till olika bolag inom K-fastigheter-koncernen. Närstående transaktioner har även skett med Advokatfirman Lindahl KB om 0,9 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Segmentsrapportering

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

Indelning i fastighetskategorierna bostads-,

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

Segmentsredovisning

| Mkr | Region Väst | | Region Öst | | Koncerngemensamt | | Totalt | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar |
| Intäkter ¹⁾ | 174,4 | 94,7 | 98,2 | 49,5 | 0,0 | 0,5 | 272,6 | 144,7 |
| Driftsöverskott | 104,3 | 57,9 | 55,7 | 30,3 | 0,0 | 0,5 | 160,0 | 88,7 |
| Förvaltningsresultat | 40,9 | 22,2 | 23,9 | 13,6 | -11,6 | 3,3 | 53,2 | 39,1 |
| Värdeförändringar fastigheter | -1,3 | -2,1 | 64,5 | -1,7 | 0,0 | 0,0 | 63,2 | -3,8 |
| Värdeförändringar derivat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 43,4 | 0,8 | 43,4 | 0,8 |
| Resultat före skatt | 39,6 | 20,1 | 88,4 | 11,9 | 31,8 | 4,1 | 159,8 | 36,1 |
| Fastighetsvärde | 11 146,2 | 5 823,7 | 8 267,9 | 2 718,2 | - | - | 19 414,1 | 8 541,9 |
| Årets fastighetsförvärv | 0,0 | 0,0 | 122,3 | 0,0 | - | - | 122,3 | 0,0 |
| Årets fastighetsförsäljningar | 0,0 | -11,9 | 0,0 | 0,0 | - | - | 0,0 | -11,9 |
| Övriga investeringar i fastigheter | 50,6 | 21,2 | 3,2 | 4,7 | - | - | 53,8 | 25,9 |

¹⁾ Av intäkterna utgör 5,3 Mkr (3,3) serviceintäkter från region Väst, respektive 5,1 Mkr (3,2) från region Öst.

Kvartalsöversikt

| | 2026 jan-mar | 2025 okt-dec | 2025 jul-sep | 2025 apr-jun | 2025 jan-mar | 2024 okt-dec | 2024 jul-sep | 2024 apr-jun |
|--|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 272,0 | 268,1 | 263,5 | 266,2 | 144,2 | 138,8 | 135,4 | 135,3 |
| Driftsöverskott, Mkr | 160,0 | 165,4 | 186,6 | 186,4 | 88,7 | 87,2 | 93,9 | 89,9 |
| Överskottsgrad, % | 58,8 | 61,7 | 70,8 | 70,0 | 61,5 | 62,8 | 69,4 | 66,4 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,4 | 93,9 | 93,6 | 94,1 | 95,5 | 95,6 | 95,4 | 95,8 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 53,2 | 55,0 | 78,6 | 76,4 | 39,1 | 37,5 | 43,6 | 39,8 |
| Justerat förvaltningsresultat, Mkr | 58,1 ¹⁾ | 55,0 | 78,6 | 76,4 | 39,1 | 37,5 | 43,6 | 39,8 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,23 | 0,24 | 0,34 | 0,33 | 0,40 | 0,38 | 0,45 | 0,41 |
| Periodens resultat, Mkr | 120,8 | -23,7 | 75,9 | -0,5 | 21,4 | 22,8 | -20,6 | 14,8 |
| Värdeförändringar fastigheter, Mkr | 63,2 | -60,5 | 1,6 | 4,7 | -3,8 | -35,2 | 11,6 | 17,2 |
| Värdeförändringar derivat, Mkr | 43,4 | 17,6 | 25,3 | -67,5 | 0,8 | 39,6 | -74,6 | -30,5 |
| Avkastning på eget kapital, % | 1,7 | -0,3 | 1,2 | 0,0 | 0,7 | 0,8 | -0,7 | 0,5 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 1,1 | 0,5 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,5 | 1,2 | 1,1 |
| Soliditet, % | 37,2 | 37,0 | 37,1 | 37,1 | 33,3 | 33,1 | 33,1 | 33,3 |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 0,52 | -0,10 | 0,33 | 0,00 | 0,17 | 0,23 | -0,21 | 0,15 |
| Eget kapital per aktie, kr | 31,67 | 31,14 | 31,27 | 30,94 | 29,54 | 29,37 | 29,13 | 29,34 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 33,69 | 33,18 | 33,24 | 32,90 | 33,18 | 32,90 | 32,46 | 32,32 |

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

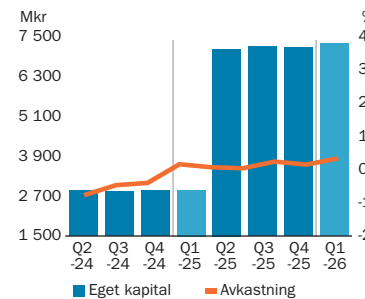
Finansiell ställning

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

| Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag | | | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|
| Mkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 19 414,1 | 8 541,9 | 19 133,5 |
| Inventarier | 3,1 | 1,0 | 3,2 |
| Nyttjanderättstillgångar | 6,0 | 3,6 | 6,5 |
| Derivatinstrument | 52,4 | 49,8 | 26,5 |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | 54,7 | 0,0 | 60,7 |
| Andra långfristiga fordringar | 1,6 | 4,6 | 1,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 19 531,9 | 8 600,9 | 19 231,4 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 48,6 | 30,9 | 46,0 |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | 0,7 | 0,0 | 0,4 |
| Derivatinstrument | 2,7 | 4,5 | 1,4 |
| Likvida medel | 21,4 | 27,5 | 108,1 |
| Summa omsättningstillgångar | 73,4 | 62,9 | 155,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 19 605,3 | 8 663,8 | 19 387,3 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 7 291,6 | 2 886,4 | 7 170,2 |
| Summa eget kapital | 7 291,6 | 2 886,4 | 7 170,2 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 512,2 | 393,6 | 468,8 |
| Skulder till kreditinstitut | 8 454,4 | 4 273,6 | 9 985,2 |
| Derivatinstrument | 8,5 | 16,9 | 29,8 |
| Leasingskulder | 42,2 | 30,0 | 42,3 |
| Summa långfristiga skulder | 9 017,3 | 4 714,1 | 10 526,1 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 002,5 | 929,6 | 1 386,7 |
| Leasingskulder | 3,2 | 2,2 | 3,5 |
| Skulder koncernföretag | 63,2 | 0,0 | 63,8 |
| Övriga kortfristiga skulder | 227,5 | 131,5 | 237,0 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 296,4 | 1 063,3 | 1 691,0 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 19 605,3 | 8 663,8 | 19 387,3 |

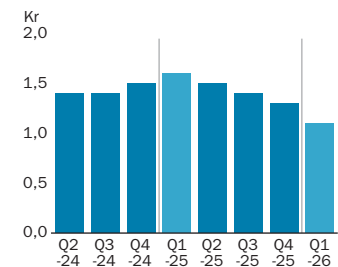
| Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Mkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 |
| Totalt eget kapital vid periodens början | 7 170,2 | 2 870,4 | 2 870,4 |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> | | | |
| Belopp vid periodens början | 7 170,2 | 2 869,5 | 2 869,5 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | |
| Nyemission | 0,0 | 0,0 | 4 241,1 |
| Emissionskostnader | 0,0 | 0,0 | -7,3 |
| Periodens resultat och totalresultat | 121,4 | 16,9 | 66,9 |
| Utgående eget kapital | 7 291,6 | 2 886,4 | 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 | 7 291,6 | 2 886,4 | 7 170,2 |

Eget kapital och avkastning¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Förvaltningsresultat per aktie¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 7 291,6 Mkr, jämfört med 7 170,2 Mkr vid periodens ingång, eller 31,7 kr per aktie (31,1). Soliditeten uppgick till 37,2 procent (37,0) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 21,4 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 11 456,9 Mkr, jämfört med 11 371,9 vid periodens ingång, uppdelat på lån från nio nordiska banker. Av de totala skulderna till kreditinstitut avser 264,0 Mkr uttagna byggnads-kreditiv hänförliga till pågående nybyggnadsprojekter, medan resterande skulder till kreditinstitut hänför sig till färdigställda fastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,0). Av den totala skulden är 26 procent (12) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Nettobelåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 58,9 procent (58,9) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,6 ggr (1,8). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den

genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 3,4 procent (3,2). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Vid utgången av året uppgick säkringsgraden till 48,0 procent (41,0). Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen till höger.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgår till 43,4 Mkr (0,8) och värdet uppgick till 46,6 Mkr (-1,9). I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning.

Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nypptagna och övertagna lån från och med periodens ingång har inneburit ytterligare 130,8 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2025 års årsredovisning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till mars uppgick till 54,8 Mkr (39,9).

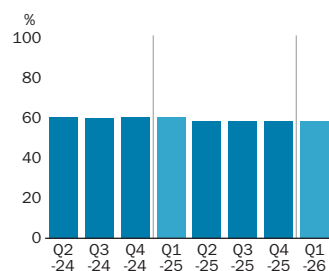
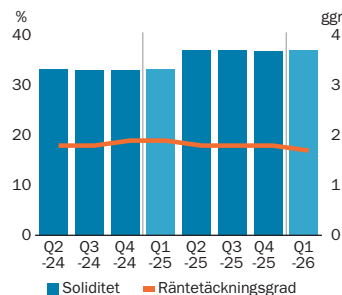
Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som uppgått till -53,8 Mkr (-25,9) samt förvärv av förvaltningsfastigheter -59,1 (0,0).

| Kapitalbindning | | | |
|-----------------|------------------|----------------|-------------------|
| Period (år) | Avtalsvolym, Mkr | Utnyttjat, Mkr | Ej utnyttjat, Mkr |
| < 1 | 2 831 | 2 713 | 118 |
| 1–2 | 3 816 | 3 816 | 0 |
| 2–3 | 3 419 | 3 419 | 0 |
| 3–4 | 1 429 | 1 429 | 0 |
| 4–5 | 80 | 80 | 0 |
| Totalt | 11 575 | 11 457 | 118 |

| Ränteförfall | | | |
|---------------|-----------------|------------------------|------------|
| Period (år) | Lånebelopp, Mkr | Ränta, % ¹⁾ | Andel, % |
| <1 | 6 213 | 4,5 | 54 |
| 1–2 | 800 | 1,7 | 7 |
| 2–3 | 1 394 | 2,3 | 12 |
| 3–4 | 300 | 1,7 | 3 |
| 4–5 | 600 | 2,3 | 5 |
| 5–6 | 1 000 | 1,6 | 9 |
| 6–7 | 800 | 2,0 | 7 |
| 7–8 | 350 | 2,8 | 3 |
| Totalt | 11 457 | 3,4 | 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 outnyttjade lånelöften.

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

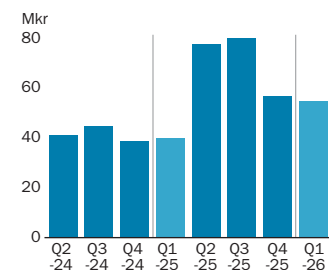
Belåningsgrad netto**Soliditet och räntetäckningsgrad**

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

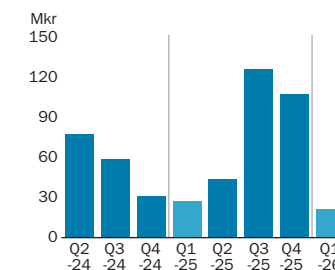
| Mkr | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 jan-dec |
|---|--------------------|-----------------|-----------------|
| Löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | 159,8 | 36,1 | 167,3 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -101,3 | 3,9 | 87,3 |
| Betald skatt | -3,7 | -0,1 | -0,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 54,8 | 39,9 | 254,5 |
| Förändring av rörelsefordringar | 69,1 | 23,8 | 77,1 |
| Förändring av rörelseskulder | -83,3 | -25,8 | -34,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 40,6 | 37,9 | 297,4 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -59,1 | 0,0 | 0,0 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | -0,7 ¹⁾ | 8,9 | 8,9 |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -53,8 | -25,9 | -361,1 |
| Förändring av finansiella tillgångar | 0,0 | 0,0 | 3,1 |
| Förvärv av inventarier | -0,2 | 0,0 | -3,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -113,8 | -17,0 | -352,3 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemissionskostnader | 0,0 | 0,0 | -9,2 |
| Uptagna lån | 668,9 | 233,4 | 9 135,0 |
| Leasingskulder | -1,0 | -0,7 | -4,0 |
| Amortering av låneskulder | -681,5 | -257,1 | -8 989,6 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -13,6 | -24,4 | 132,2 |
| Periodens kassaflöde | -86,8 | -3,5 | 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 | 21,4 | 27,5 | 108,1 |

¹⁾ Avser infriat garantiåtagande från tidigare års avyttring.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



Likvida medel vid periodens slut



Aktuell intjäningsförmåga 1 april 2026

| Mkr | Bedömd intjäningsförmåga per 1 april 2026 | Projekt som tillträds 2026 t.o.m. 2027 ¹⁾ | Totalt bedömd intjäningsförmåga efter tillträdna projekt |
|------------------------------------|---|--|--|
| Hyresvärde ²⁾ | 1 186 | 35 | 1 221 |
| Vakans | -66 | 0 | -66 |
| Fastighetskostnader | -366 | -4 | -370 |
| Driftöverskott | 754 | 31 | 785 |
| Central administration | -40 | 0 | -40 |
| Finansnetto ³⁾ | -377 | -14 | -391 |
| Förvaltningsresultat | 337 | 17 | 354 |
| Överskottsgrad, % | 67 | 89 | 68 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,9 | 2,2 | 1,9 |
| Antal aktier, miljoner | 230,3 | - | 230,3 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 1,5 | - | 1,5 |

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

²⁾ Avtal om försäljning av en fastighet i Danmark med ekonomiskt frånträde den 31 mars har tecknats varför hyresintäkter hänförliga till denna har exkluderats.

³⁾ Finansnetto har beräknats utifrån snitträntekostnad på nettoskulden per balansdagen minus skuld för försäld fastighet enligt ovan.

Intjäningsförmåga

Ovan presenteras bedömd intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för Brinova per den 1 april 2026. Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Brinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet liksom av kommande fastighetsförvärv, investeringar och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Inget av detta har beaktats i intjäningsförmågan.

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

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag

| Mkr | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 29,0 | 17,6 | 95,9 |
| Rörelsens kostnader | -35,5 | -22,2 | -129,8 |
| Rörelseresultat | -6,5 | -4,6 | -33,9 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernbolag | 0,0 | 0,0 | 4,7 |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | 26,6 | 27,4 | 65,4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -19,9 | -8,7 | -56,2 |
| Värdeförändringar derivat | 12,2 | 4,9 | -2,4 |
| Resultat efter finansiella poster | 12,4 | 19,0 | -22,4 |
| Bokslutsdispositioner | 0,0 | 0,0 | 74,3 |
| Resultat före skatt | 12,4 | 19,0 | 51,9 |
| Skatt på periodens resultat | -1,2 | -2,0 | -10,2 |
| Periodens resultat och totalresultat | 11,2 | 17,0 | 41,7 |

Balansräkning i sammandrag

| Mkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 99,9 | 101,1 | 100,2 |
| Inventarier | 3,1 | 1,0 | 3,1 |
| Andelar i koncernföretag | 5 387,5 | 1 093,3 | 5 381,5 |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | 54,7 | 0,0 | 60,7 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 1,5 | 12,5 | 2,7 |
| Summa anläggningstillgångar | 5 546,7 | 1 207,9 | 5 548,2 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar på koncernföretag | 2 645,2 | 1 948,9 | 2 512,4 |
| Kortfristiga fordringar | 9,6 | 13,6 | 7,3 |
| Kassa och bank | 0,2 | 17,5 | 96,2 |
| Summa omsättningstillgångar | 2 655,0 | 1 980,0 | 2 615,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 8 201,7 | 3 187,9 | 8 164,1 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Bundet eget kapital | 921,0 | 390,9 | 921,0 |
| Fritt eget kapital | 5 506,5 | 1 766,9 | 5 495,3 |
| | 6 427,5 | 2 157,8 | 6 416,3 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0,0 | 117,6 | 0,0 |
| Övriga långfristiga skulder | 8,5 | 16,9 | 20,7 |
| Summa långfristiga skulder | 8,5 | 134,5 | 20,7 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 113,3 | 2,2 | 113,2 |
| Skulder till koncernföretag | 1 625,4 | 871,7 | 1 584,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27,0 | 21,7 | 29,3 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 765,7 | 895,6 | 1 727,1 |
| Summa eget kapital och skulder | 8 201,7 | 3 187,9 | 8 164,1 |

Fastighetsbeståndet

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 19 414,1 Mkr (19 133,5) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 280,6 Mkr sedan årsskiftet. Av fastighetsportföljens marknadsvärde om 19 414,1 Mkr motsvarar 18 830,8 Mkr färdigställda fastigheter, 556,2 Mkr pågående nybyggnadsprojekt samt 27,1 Mkr byggrätter.

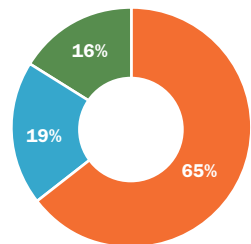
Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 244 fastigheter (241) med en total uthyrningsbar yta om 655 tkvm (645). Det totala hyresvärdet för beståndet vid periodens utgång uppgick till 1 209,7 Mkr (1 179,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 1 130,8 Mkr (1 100,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (96).

Brinova har under kvartalet tecknat avtal om att avyttra fastigheterna belägna i Ballerup i Storöppenhamn, Danmark. Projektfastigheterna, som ingick i det förvärv som tillträdde i april 2025 från K-Fastigheter, hade ett ursprungligt värde om 380 miljoner danska kronor. Fastigheterna färdigställdes i november 2025, och är idag fullt uthyrda och består av en uthyrningsbar yta om 11 059 kvm med tillhörande parkeringsgarage. Vid årsskiftet hade fastigheterna ett fastighetsvärde på 397 miljoner danska kronor. Transaktionen sker genom bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner danska kronor (cirka 638 Mkr) före avdrag för latent skatt och försäljningsomkostnader. Köpare är den danska kapitalförvaltaren Formuepleje som tillträdde fastigheterna den 14 april 2026.

Fastighetsvärdering

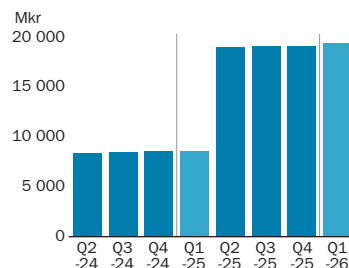
Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Varje fastighet är individuellt besiktigad, utifrån ett rullande schema över en treårsperiod eller när större ombyggnationer eller investeringar genomförts.

Kontrakterad hyra

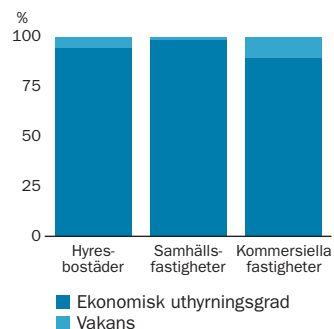


■ Hyresbostäder
■ Samhällsfastigheter
■ Kommersiella fastigheter

Fastighetsbestånd



Ekonomisk uthyrningsgrad



■ Ekonomisk uthyrningsgrad
■ Vakans

Fastighetsbestånd per region

| Region | Antal fastigheter | Fastighetsvärde | Hyresvärde, Mkr | Kontrakterad hyra, Mkr | Uthyrningsgrad, % | Yta, tkvm |
|--------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------|------------|
| Väst | 125 | 11 146 | 663 | 629 | 96 | 348 |
| Öst | 119 | 8 268 | 547 | 502 | 93 | 307 |
| Summa | 244 | 19 414 | 1 210 | 1 131 | 94 | 655 |

Förändring fastighetsvärde

| | Mkr |
|---|-----------------|
| Ingående verkligt värde | 19 133,5 |
| Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde | 122,3 |
| Fastighetsförsäljningar | 0,0 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad | 53,8 |
| Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter | 63,9 |
| Förändring av erlagda förskott för projektfastigheter ¹⁾ | 34,3 |
| Valutaomräkning | 6,3 |
| Summa | 19 414,1 |

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 | 1 201 | 20,6 |
| Summa | | | | 11 536 | 123,0 |

Ej tillträdde förvärv

| Fastighet | Ort | Typ | Tillträde | Yta, kvm | Fastighetsvärde, Mkr | Hyresvärde, Mkr |
|--------------|------------|----------|------------|--------------|----------------------|-----------------|
| Heideman 1 | Hässleholm | Bostäder | 2026-04-01 | 3 690 | 44,0 | 4,7 |
| Solbrinken 1 | Hässleholm | Bostäder | 2026-04-01 | 3 781 | 34,0 | 3,7 |
| Summa | | | | 7 471 | 78,0 | 8,4 |

Ej frånträdde 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 |

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.

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

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

I värderingarna har följande indata använts: Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1 procent för 2027 och därefter 2,0 procent årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10–25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50–100 procent av KPI eller en fast uppräkningsom 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 (52,5) avseende byggrätter.

Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvalt-

ningsfastigheter 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% | 1 168,8/-1 168,8 |
| Driftskostnader | +/- 5% | -297,6/297,6 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25% | -924,2/997,1 |

Vakansanalys

Vakanserna består främst av kommersiella ytor och bostadsytor. Den uppdelade uthyrningsgraden per fastighetstyp uppgår till 95 procent (98) för bostäderna, 99 procent (98) för samhällsfastigheterna och 89 procent (89) för kommersiella ytor. Totalt sett har vi cirka 41 100 kvm vakant yta. Vakanser avseende hyresbostäder uppgår till cirka 23 100 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. Ackumulerad nettouthyrning kopplat till hyresbostäder för perioden augusti 2025 till mars 2026 är positiv. Vakanser avseende övriga ytor uppgår till cirka 18 000 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.



Hällan 1, Hässleholm

Ett modernt punkthus med tio våningar och generösa balkonger i alla väderstreck. Ljusa, välplanerade lägenheter om 2–3 rum och kök, med hög standard och imponerande utsikt.

Hyresbostäder

Med cirka 423 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 boyta och närhet till spårbunden kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 70 procent yngre än 10 år.

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

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

Bostäder är ett tillgångsslag som i de flesta marknader karaktäriseras av låga vakansrisiker, 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 1 854 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.



70%

Byggt 2015
eller senare

65%

 andel av Brinovas totala kontrakterade hyra

Fördelning av storlek

| | Hyresvärde, Mkr | Hyresvärde/kvm |
|-----------------|-----------------|----------------|
| 1 rok | 48 | 1 985 |
| 2 rok | 278 | 1 908 |
| 3 rok | 315 | 1 842 |
| 4 rok | 106 | 1 722 |
| 5 rok | 12 | 1 577 |
| 6 rok | 2 | 1 236 |
| Blockförhyrning | 23 | 2 097 |
| Summa | 784 | 1 854 |

Sandryggen 1, Lund

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



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 | 66 | 2 099 | 30 |
| Vård | 33 | 63 | 1 892 | 29 |
| Utbildning/barnomsorg | 25 | 50 | 2 012 | 23 |
| Anpassad samhällsservice | 17 | 26 | 1 507 | 12 |
| Friskvård | 9 | 13 | 1 429 | 6 |
| Summa | 116 | 218 | 1 882 | 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 |



7,1 år

Återstående
kontraktstid

Lugnet 9, Bromölla
Omsorgsboendet Brogården i Bromölla, med 40 lägenheter samt ytor till hemtjänsten, hyrs av Bromölla kommun på ett 25 årigt hyresavtal. På fastigheten har vi även 23 hyresbostäder i konceptet trygghetsboende som stod klart 2024.

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 (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 ¹⁾ |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Sparbanken Skåne AB | 23 |
| Försäkringskassan | 13 |
| Landskrona Stad | 7 |
| Trafikverket | 7 |
| Stadshotellet i Hässleholm AB | 6 |
| Summa | 56 |

¹⁾ Kontrakterat hyresvärde av de fem största hyresgästerna enligt ovan utgör 32 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 | 1 367 | 92 |
| Kontor samhällsservice (offentliga kontor) | 18 | 2 068 | 91 |
| Kontor | 17 | 1 854 | 79 |
| Bank | 12 | 2 557 | 100 |
| Garage/Parkering | 11 | ET | 84 |
| Restaurang/Café | 7 | 2 005 | 98 |
| Hotell | 5 | 1 346 | 100 |
| Lager/Förråd | 2 | 624 | 68 |
| Summa | 100 | 1 805 | 89 |



Bara, Svedala
Livsmedelsbutiken i Bara ökar attraktiviteten för Brinovas övriga fastighetsbestånd med hyresbostäder centralt beläget på orten.

Projektutveckling

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

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

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

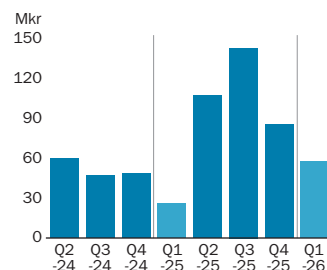
Projektportföljen⁴⁾

Pågående projekt

I fastigheten Nattskärren 7 i Malmö pågår konvertering av ett trygghetsboende till ett omsorgsboende. Värderingen av projekten sker till nedlagda kostnader, byggrättsvärde samt med beaktande av eventuell negativ förändring i verkligt värde.

I förvärvet av K-Fastigheter Syds fastigheter ingick tre pågående projekt som förvärvades till ett fastställt fastighetsvärde varpå inga projektvinster eller projektförluster kommer uppvisas i Brinovas resultaträkning. I förvärvet av dessa tre projekt garanterades även finansieringen. I Köpenhamnsområdet uppfördes 153 hyresbostäder som är färdigställda och inflyttade och som frånträddes den 14 april 2026, se vidare i väsentliga händelser efter periodens utgång på sidan 18. I Helsingborg byggs 41 hyresbostäder samt livsmedelsbutik och i Malmö byggs 154 hyresbostäder som blir klara vid årsskiftet 2026–2027.

Genomförda investeringar



⁴⁾ 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 |
|------------------|-------------|---------------|------------|----------------------------|------------------|
| Nattskärren 7 | Malmö | 1 918 | 24 | Bostäder | Q2-2026 |
| Viktoria 22 | Helsingborg | 3 125 | 41 | Bostäder & Livsmedelsbutik | Q4-2026 |
| Skjutskontoret 3 | Malmö | 8 997 | 154 | Bostäder | Q1-2027 |
| Summa | | 14 040 | 219 | | |

Kvm vid
projektavslut

14 040

Större pågående projekt

Projekt som är beslutade och byggstartade.

Kvm vid
projektavslut

14 078

Pågående projektutveckling

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

Kvm vid
projektavslut

23 000

Pågående planarbete

Projekt där detaljplanarbete pågår.



Stina Trimark, Projekt- och teknikchef.

Hållbarhet

Under första kvartalet har Brinova fortsatt att om-sätta tidigare fattade hållbarhetsbeslut i operativ verksamhet, med fokus på struktur, uppföljning och rapportering. Arbetet har präglats av att etablera en stabil grund för bolagets fortsatta hållbarhetsarbete, i linje med ökade krav på transparens och jämförbarhet. Samtidigt har fokus legat på att säkerställa att de väsentliga hållbarhetsfrågorna får genomslag i affärsplanering, investeringar och löpande förvaltning, i linje med bolagets långsiktiga värdeskapande.

Ett centralt fokus under kvartalet har varit att utveckla och implementera bolagets rapporteringsstruktur i enlighet med EU-kommissionens frivilliga standard VSME, i samband med framtagandet

av årsrapporten för 2025. Arbetet har omfattat såväl struktur och innehåll som kvalitetssäkring av data, med målsättning att säkerställa relevant och tillförlitlig hållbarhetsinformation till bolagets intressenter.

Parallellt har Brinova genomfört klimatberäkning för verksamhetsåret 2025. Arbetet har bidragit till ökad förståelse för bolagets utsläppsprofil och utgör en viktig grund för fortsatt analys, prioritering och uppföljning av klimatrelaterade åtgärder. I anslutning till detta har ett arbete initierats för att ytterligare stärka kvaliteten, strukturen och spårbarheten i hållbarhetsdata över tid.

Under kvartalet har även en ny hyresgästapp lanserats. Applikationen syftar till att förenkla

kommunikationen med hyresgäster samt förbättra service och tillgänglighet i vardagen. Initiativet är en del av bolagets arbete med att stärka kundupplevelsen och bidra till ökad kundnöjdhet över tid.

Nedan presenteras ett urval av våra viktigaste nyckeltal inom hållbarhetsområdet.

Energideklarationer, EU-taxonomi

| Byggnader byggda före 2020-12-31 | Enhet | 2026-03-31 |
|----------------------------------|-------|------------|
| Andel byggnader i topp 15 | % | 18,2 |
| Andel byggnader i topp 30 | % | 39,6 |

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 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).

Energí & klimat

| | Enhet | 2026-03-31 | Mål per dec 2027 | Notering |
|--------------------------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------------------|
| Energianvändning värme | kWh/m ² Atemp | 85,0 | 75 | Normalårs-korrigerad, R12 |
| Energianvändning, fastighetsel | kWh/m ² Atemp | 18,8 | 15 | R12 |
| Vattenförbrukning | liter/m ² Atemp | 1 193 | -10% jämfört med basår 2024 | R12 |

Siffrorna är delvis prognostiserade värden.

Medarbetare & kund

| | Enhet | Utfall | Mål per dec 2027 | Notering |
|------------------------------------|--------|--------|------------------|----------------------|
| Antal anställda | st FTE | 91 | | Full-time equivalent |
| Jämställdhet (% kvinnor/män) | % | 46/54 | | |
| NMI (nöjd medarbetarindex) | | 3,8 | 4,5 (av 5) | |
| NKI (nöjd kundindex, lokal, 2025) | | 3,9 | 4,0 (av 5) | |
| NKI (nöjd kundindex, bostad, 2024) | | 4,1 | 4,0 (av 5) | |

NKI för bostadshyresgäster och för lokalhyresgäster genomförs växelvis vartannat år.

Energideklarationer, klasser

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

* där energideklaration upprättats.



Brinova-aktien

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2026 var 13,50 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 december 2025 som var 15,90 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 15 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 9 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 2 procent.

Under det första kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 16,35 kronor den 12 januari och som lägst 12,40 kronor bland annat den 24 och 25 mars.

Per den 31 mars 2026 hade Brinova 3 126 aktieägare (3 330) 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.

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.

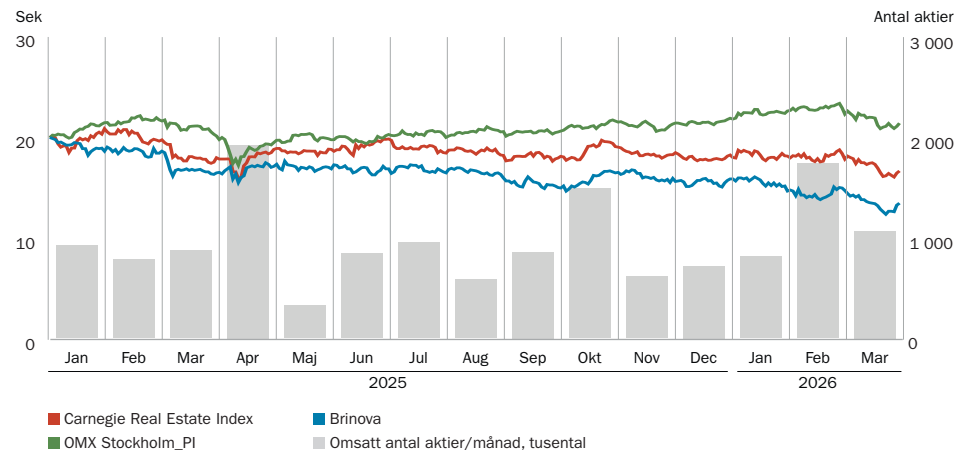
Aktieinformation

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

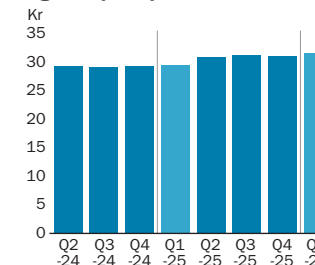


Ägarstruktur 2026-03-31

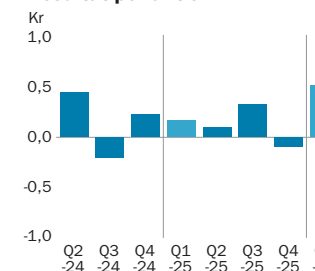
| Namn | Antal A-aktier, tusental | Antal B-aktier, tusental | Andel av kapital, % | Andel av röster, % |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| K-Fast Holding AB | 26 044 | 106 502 | 57,6 | 57,6 |
| Backahill AB | 9 400 | 14 096 | 10,2 | 17,0 |
| Fastighets AB Balder | 7 400 | 11 020 | 8,0 | 13,3 |
| HME Investment AB | 1 200 | 3 858 | 2,2 | 2,5 |
| EPEHO Invest AB | 1 200 | 3 858 | 2,2 | 2,5 |
| Bevaclean AB | | 7 498 | 3,3 | 1,2 |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning AB | | 4 467 | 1,9 | 0,7 |
| SEB Investment Management AB | | 3 030 | 1,3 | 0,5 |
| Verdipapirfondet First Nordic Real Estate | | 2 848 | 1,2 | 0,4 |
| Odin Fonder | | 1 904 | 0,8 | 0,3 |
| Övriga aktieägare | | 25 936 | 11,3 | 4,1 |
| Summa | 45 244 | 185 017 | 100,0 | 100,0 |

Källa: Euroclear.

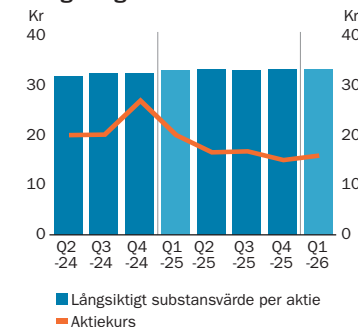
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Långsiktigt substansvärde vs aktiekurs



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under kvartalet

- Ett femårigt hyresavtal är tecknat med Sparbanken Syd avseende etablering i Landskrona om 418 kvm.
- Ett treårigt hyresavtal är tecknat med NCC på 633 kvm på fastigheten Sjöhem 4 i Kristianstad.
- Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen till bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för år 2025.
- Styrelsen har beslutat att inleda processen med att notera bolagets aktier av serie A på Nasdaq Stockholm. Datum för sådan notering är ännu inte bestämd.
- Förvärv av två bostadsfastigheter i Växjö, med 165 lägenheter samt en projektfastighet med 154 rum med egna badrum till ett underliggande fastighetsvärde om 123 Mkr. Tillträde skedde den 27 mars. Hackan 12 ligger centralt i Växjö nära vårt befintliga bestånd och innehåller 121 lägenheter. Hackan 9 är en projektfastighet med 156 rum med egna badrum och Vandraren 1 är ett studentboende med 44 lägenheter som ligger nära universitetet. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 11 200.
- Avtal tecknades den 24 mars avseende förvärv av två bostadsfastigheter i Hässleholm med 105 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde om 78 Mkr. Fastigheten Heideman 1 är belägen på T4 området där Brinova är den huvudsakliga fastighetsägaren. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 7 500 kvm.
- Avtal tecknades den 31 mars om försäljning av fastigheterna i Pederstrups By Ballerup, Köpenhamn. Fastigheterna såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 437 miljoner danska kronor innan avdrag för uppskjuten skatt till den danska kapitalförvaltaren Formuepleje. Vid Brinovas förvärv den 1 april 2025 från K-Fastigheter förvärvades fastigheterna som pågående projekt till ett marknadsvärde om 380 miljoner danska kronor. Fastigheterna färdigställdes i

november 2025 med en uthyrningsbar yta om 11 059 kvm med tillhörande parkeringsgarage och är idag fullt uthyrt. Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet till 397 miljoner danska kronor.

Händelser efter periodens utgång

- Den 1 april genomfördes tillträdet av de två bostadsfastigheterna i Hässleholm.
- Den 14 april genomfördes frånträdet av bostadsfastigheterna i Ballerup.

Förvärv i Hässleholm och Växjö om cirka 18 700 kvm stärker beståndet och effektiviserar förvaltningen. Bilden visar delar av fastigheten Hackan 12, Växjö.



Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Trots minskande inflation och räntesänkningar som kan skapa möjligheter för nya projekt,

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

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

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

Personal och organisation

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

Marknadsutsikter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (IFRS Redovisningsstandarder) och tolkningarna av dessa

(IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2025.

Finansiell kalender

Årsstämma

7 maj 2026

Delårsrapport januari–juni

7 juli 2026

Delårsrapport januari–september

23 oktober 2026

För vidare information, vänligen kontakta:

Malin Rosén Vice VD och CFO

malin.rosen@brinova.se

Tel. 0709-29 49 52

Per Johansson VD

per.johansson@brinova.se

Tel. 0708-17 13 63



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

Nyckeltal

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

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

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

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

| Nyckeltal | 2026 jan–mar | 2025 jan–mar | 2025 apr– 2026 mar | 2025 jan–dec | Definitioner |
|---|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------|---|
| Fastighetsrelaterade | | | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 272,0 | 144,2 | 1 069,8 | 942,0 | Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt |
| Driftsöverskott, Mkr | 160,0 | 88,7 | 698,4 | 627,1 | Hysesintäkter och övriga intäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration |
| Hysesvärde, Mkr | 1 209,7 | 607,5 | 1 209,7 | 1 179,3 | Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,4 | 95,5 | 94,4 | 93,9 | Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde justerat för projektfastigheter och hyresrabatter |
| Överskottsgrad, % | 58,8 | 61,5 | 65,3 | 66,6 | Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna |
| Belåningsgrad netto, % | 58,9 | 60,6 | 58,9 | 58,9 | Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut |
| Belåningsgrad, % | 59,0 | 60,9 | 59,0 | 59,4 | Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut |
| Uthyrbar yta, tkvm | 654,9 | 352,1 | 654,9 | 644,5 | Total yta som är tillgänglig för uthyrning |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, % | 4,8 | 5,3 | 4,8 | 4,8 | Genomsnittligt direktavkastningskrav av koncernens samtliga fastigheter vid externt genomförda värderingar |
| Finansiella | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 1,7 | 0,7 | 3,4 | 1,5 | Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital |
| Avkastning på totalt kapital, % | 1,1 | 0,9 | 4,7 | 3,7 | Resultat före skatt med tillägg för finansiella poster och derivat i procent av en genomsnittlig balansomslutning |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 1,8 | Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella poster i förhållande till finansiella poster |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,4 | 3,3 | 3,4 | 3,3 | Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut |
| Räntebindning, år | 2,0 | 3,2 | 2,0 | 2,0 | Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut |
| Kapitalbindning, år | 1,8 | 2,1 | 1,8 | 2,0 | Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut |
| Soliditet, % | 37,2 | 33,3 | 37,2 | 37,0 | Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen |
| Skuldkvot, ggr | 15,6 | ET ¹⁾ | 15,6 | 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 | 53,2 | 39,1 | 263,2 | 249,1 | Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar |
| Resultat före skatt, Mkr | 159,8 | 36,1 | 291,0 | 167,3 | Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat |
| Periodens resultat, Mkr | 120,8 | 21,4 | 172,5 | 73,1 | Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, Mkr | 54,8 | 39,9 | 235,1 | 254,5 | Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enligt Kassaflödesanalys |
| Balansomslutning, Mkr | 19 605,3 | 8 663,8 | 19 605,3 | 19 387,3 | Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag |
| Aktierelaterade²⁾ | | | | | |
| Eget kapital per aktie, kr | 31,7 | 29,5 | 31,7 | 31,1 | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 33,7 | 33,2 | 33,7 | 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 ³⁾ | 0,5 | 0,2 | 0,7 | 0,3 | Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,2 | 0,4 | 1,1 | 1,3 | Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier |
| Antal utestående aktier, miljoner | 230,3 | 97,7 | 230,3 | 230,3 | Registrerat antal aktier per balansdagen |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner ³⁾ | 230,3 | 97,7 | 230,3 | 197,1 | Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden |

¹⁾ Intjäningsförmåga har ej redovisats för perioden januari till mars 2025.

²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

³⁾ Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

| | Hän-visning | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 apr-2026 mar | 2025 jan-dec |
|--|-------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| Fastigheternas redovisade värde, Mkr | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr | BR | 19 414,1 | 8 541,9 | 19 414,1 | 19 133,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | | | |
| Förvaltningsresultat, Mkr | RR | 53,2 | 39,1 | 263,2 | 249,1 |
| Återläggning av finansiella poster, Mkr | RR | 96,6 | 42,1 | 387,1 | 332,6 |
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella poster, Mkr | | 149,8 | 81,2 | 650,3 | 581,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 1,8 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | | | |
| Resultat efter skatt, Mkr | RR | 120,8 | 21,4 | 172,5 | 73,1 |
| Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr | BR | 7 230,9 | 2 878,4 | 5 089,0 | 5 020,3 |
| Avkastning på eget kapital, % | | 1,7 | 0,7 | 3,4 | 1,5 |
| Soliditet, % | | | | | |
| Eget kapital, Mkr | BR | 7 291,6 | 2 886,4 | 7 291,6 | 7 170,2 |
| Balansomslutning, Mkr | BR | 19 605,3 | 8 663,8 | 19 605,3 | 19 387,3 |
| Soliditet, % | | 37,2 | 33,3 | 37,2 | 37,0 |
| Skuldkvot, ggr¹⁾ | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut, Mkr ²⁾ | BR | 11 155,3 | ET | 11 155,3 | 11 371,9 |
| Likvida medel, Mkr | BR | 21,4 | ET | 21,4 | 108,0 |
| Driftsnetto enligt intjäningsförmåga, Mkr | Intjäningsförmåga | 754,0 | ET | 754,0 | 774,1 |
| Administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, Mkr | Intjäningsförmåga | 40,0 | ET | 40,0 | 40,0 |
| Skuldkvot, ggr | BR | 15,6 | ET | 15,6 | 15,3 |
| Belåningsgrad netto, % | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut, Mkr | BR | 11 456,9 | 5 203,2 | 11 456,9 | 11 371,9 |
| Likvida medel, Mkr | BR | -21,4 | -27,5 | -21,4 | -108,0 |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr | BR | 19 414,1 | 8 541,9 | 19 414,1 | 19 133,5 |
| Belåningsgrad, % | | 58,9 | 60,6 | 58,9 | 58,9 |
| Belåningsgrad, % | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut, Mkr | BR | 11 456,9 | 5 203,2 | 11 456,9 | 11 371,9 |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr | BR | 19 414,1 | 8 541,9 | 19 414,1 | 19 133,5 |
| Belåningsgrad, % | | 59,0 | 60,9 | 59,0 | 59,4 |

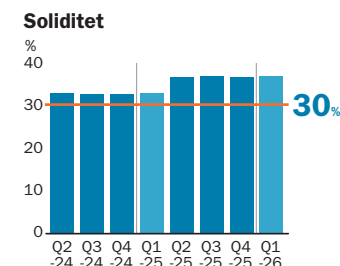
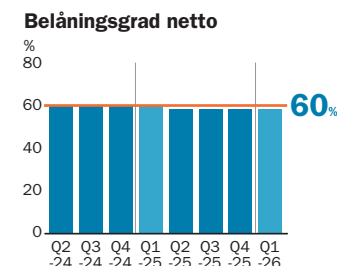
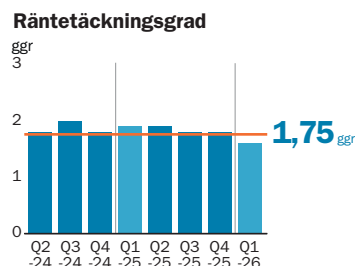
¹⁾ Intjäningsförmåga har ej redovisats för perioden januari till mars 2025.

²⁾ Skulder per balansdagen 31 mars har korrigerats med lösta lån för såld fastighet i Danmark med ekonomisk frånträde 31 mars.

| | Hän-visning | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 apr-2026 mar | 2025 jan-dec |
|--|-------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| Avkastning på totalt kapital, % | | | | | |
| Resultat före skatt, Mkr | RR | 159,8 | 36,1 | 291,0 | 167,3 |
| Återläggning av finansiella poster, Mkr | RR | 96,6 | 42,1 | 387,1 | 332,6 |
| Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr | RR | -43,4 | -0,8 | -18,8 | 23,8 |
| Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr | BR | 19 496,3 | 8 667,7 | 14 134,6 | 14 029,4 |
| Avkastning på totalt kapital, % | | 1,1 | 0,9 | 4,7 | 3,7 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | | | | | |
| Förvaltningsresultat, Mkr | RR | 53,2 | 39,1 | 263,2 | 249,1 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner | RR | 230,3 | 97,7 | 230,3 | 197,1 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | RR | 0,2 | 0,4 | 1,1 | 1,3 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | | | | | |
| Eget kapital, Mkr | BR | 7 291,6 | 2 886,4 | 7 291,6 | 7 170,2 |
| Verkligt värde räntederivat, Mkr | BR | -46,6 | -37,4 | -46,6 | 1,9 |
| Uppskjuten skatteskuld, Mkr | BR | 512,2 | 393,6 | 512,2 | 468,8 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, Mkr | | 7 757,2 | 3 242,6 | 7 757,2 | 7 640,9 |
| Antal utestående aktier, miljoner | | 230,3 | 97,7 | 230,3 | 230,3 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | | 33,7 | 33,2 | 33,7 | 33,2 |

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

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



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att kvartalsrapporten 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 Ronnell

Jacob Karlsson

Anders Jarl

Lenart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.



Förvärv som stärker helheten – Brinovas växande närvaro i södra Sverige

Med en tydlig strategi att kombinera egen projektutveckling med selektiva förvärv fortsätter Brinova att utveckla och förädla sin bostadsportfölj. När vi adderar fastigheter i marknader där vi redan har en stark lokal närvaro skapas inte bara tillväxt, utan också ökad förvaltningseffektivitet. Vår egna organisation, med lokal förankring och operativ närhet till beståndet, utgör en central konkurrensfördel – särskilt när nya fastigheter snabbt kan integreras i befintlig struktur.

Under mars 2026 genomfördes två förvärv som tydligt illustrerar denna strategi: genom två affärer i Växjö och Hässleholm – orter där Brinova redan har en stark position.

Ett naturligt tillskott i Växjö

I Växjö förvärvades fastigheterna Hackan 9, Hackan 12 och Vandraren 1, omfattande 165 lägenheter, en projektfastighet och totalt cirka 11 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Hackan 12, med 121 lägenheter, ligger centralt och nära befintligt bestånd, vilket möjliggör effektiv integration. Projektfastigheten Hackan 9, med 156 rum och egna badrum, tillför utvecklingspotential, medan Vandraren 1 erbjuder 44 studentlägenheter nära universitetet. Förvärvet inkluderar även 162

parkeringsplatser och sker till ett värde om 123 miljoner kronor, med tillträde den 27 mars.

”Fastigheterna i Växjö och Hässleholm kan hanteras med befintlig organisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet och kompletterar vår portfölj med en annan hyresprofil. Samtidigt är det här ett utmärkt exempel på hur vi stärker vårt befintliga bestånd genom förvärv som passar vår struktur.

– Per Johansson, VD

Hässleholm – att förstärka det som redan är starkt
I Hässleholm omfattar förvärvet fastigheterna Heidemans 1 och Solbrinken 1 med totalt 105 lägenheter och cirka 7 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Heidemans 1 ligger på T4-området, där Brinova redan är den dominerande fastighetsägaren. Närheten till befintliga fastigheter skapar direkta synergier i förvaltningen. Fastigheterna har en genomsnittlig hyra om 1 124 kronor per kvadratmeter och inkluderar 47 parkeringsplatser. Förvärvet skedde till ett värde om 78 miljoner kronor, med tillträde den 1 april 2026.

”Vi växer där vi redan har vår styrka. Genom att koncentrera beståndet geografiskt skapar vi skal-fördelar i förvaltningen, samtidigt som vi behåller närheten till både hyresgäster och marknad. Kombinationen av stabila kassaflödesfastigheter och utvecklingsbara tillgångar ger oss flexibilitet inför framtiden – där integration, effektivitet och lokal närvaro är lika avgörande som själva tillväxten, avslutar Per Johansson.



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 31 mars 2026 uppgår till cirka 655 000 kvm med ett marknadsvärde om 19,4 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 20, för offentliggörande den 23 april 2026.