

Q1

Delårsrapport januari–mars 2025

www.cafastigheter.se



Perioden i korthet januari–mars 2025



Periodens utfall		Januari–Mars		Helår 2024
		2025	2024	
Koncernen				
Hyresintäkter	Mkr	242	222	901
Driftöverskott	Mkr	154	143	608
Förvaltningsresultat	Mkr	118	72	314
Periodens resultat	Mkr	105	99	179
Eget kapital	Mkr	9 256	9 227	9 270
Värde förvaltningsfastigheterna*	Mkr	15 273	14 573	14 634
Värde omsättningsfastigheter **	Mkr	336	443	318
Belåningsgrad	%	42,0%	38,1%	38,2%
Soliditet	%	48,5%	50,7%	49,4%

*Förvaltningsfastigheter värderas externt en gång per år och påverkar värdet per Q4

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Väsentliga händelser under januari–mars 2025

- I januari förvärvade CA Fastigheter Lidingö Centrum via KB Nya Lidingö Centrum till ett fastighetsvärde av 811 Mkr före avdrag om latent skatt. Centrumet innehåller en total uthyrningsbar yta om drygt 20 000 kvm och ett hyresvärde årligen om ca 78,5 Mkr. Tillträde skedde den 28 februari. Lidingö Centrum är ett väletablerat lokalt centrum på Lidingö. Handelsplatsen har idag närmare 50 hyresgäster inom främst handel, restauranger och publika verksamheter. Centrumet ligger strategiskt placerat på Lidingö och har omkring 3,1 miljoner besökare per år.
- Under perioden inleddes försäljning av lägenheter i Brf Kvirkelhusen 2. Brf Kvirkelhusen 2 är andra etappen av bostadsprojektet Kvirkelhusen i området Strandfuret i Lomma. Etapp två består av 27 lägenheter.
- Detaljplanen för Gasverket Östra i Stockholm har under perioden godkänts av Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden. Nästa steg är antagande i kommunfullmäktige i juni och därefter inväntas laga kraft innan arbete kan påbörjas.
- Under perioden har intressebolaget KB Ringvägen avyttrats.



”Vi går nu in i andra kvartalet med tilltro till vår förmåga att skapa värden och tillväxt”

VD ord

Det första kvartalet under 2025 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, vi ser dock att fastighetsmarknaden har visat tecken på stabilisering efter tidigare räntehöjningar och avvaktande konjunktur. Vår strategiska inriktning mot stabila kassaflöden och fokus på segment med långsiktig efterfrågan har gett oss möjligheter att agera på marknaden. Under det gångna kvartalet har vi bland annat kunnat stärka vår portfölj genom förvärv av Lidingö Centrum, ett handelscentrum med 20 000 kvadratmeter i huvudsak handel och restauranger. Lidingö Centrum är strategiskt placerat på Lidingö, nära vårt befintliga bestånd i Gasverket vilket ger naturliga synergier för vår organisation. Den aktiva förvaltningen av befintliga tillgångar fortgår och vi har också intensifierat vårt hållbarhetsarbete för att sänka driftkostnader och framtidssäkra våra fastigheter – ett arbete som inte bara förbättrar vår lönsamhet utan också möter hyresgästernas ökade krav på energieffektivitet och miljöansvar. Under första kvartalet genererade verksamheten ett driftöverskott på 154 mkr, vilket är 11 mkr högre än föregående år.

Hyresgästerbidande och hållbarhet

Även om pendeln svängt lite så är det minskade behovet av kontorsytor en fortsatt utmaning för fastighetsbranschen och förändrade köpbeteenden i viss mån fortsätter pressa efterfrågan på butikslokaler. Vi ser också att hyresgäster i utsatta branscher kan ha svårt att uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

För att bemöta detta är vår strategi att arbeta proaktivt med en diversifierad portfölj både geografiskt och inom olika segment. Ett flexibelt hyresgästerbidande blir

också allt viktigare för att bättre kunna möta marknadens förändrade behov. Det innebär att vi aktivt investerat i ombyggnationer, hyresgästanpassningar och energieffektiva system för att attrahera stabila och långsiktiga hyresgäster. Det är investeringar som kan ge både operativa och marknadsmässiga vinster, särskilt under tider då osäkerheten driver fram en högre efterfrågan på säkra och kostnadseffektiva lösningar. Vi är övertygade om att en satsning på attraktiva hyresgästerbidanden både minskar driftskostnaderna och attraherar hyresgäster som värdesätter låga driftskostnader och ett minskat fossilt avtryck.

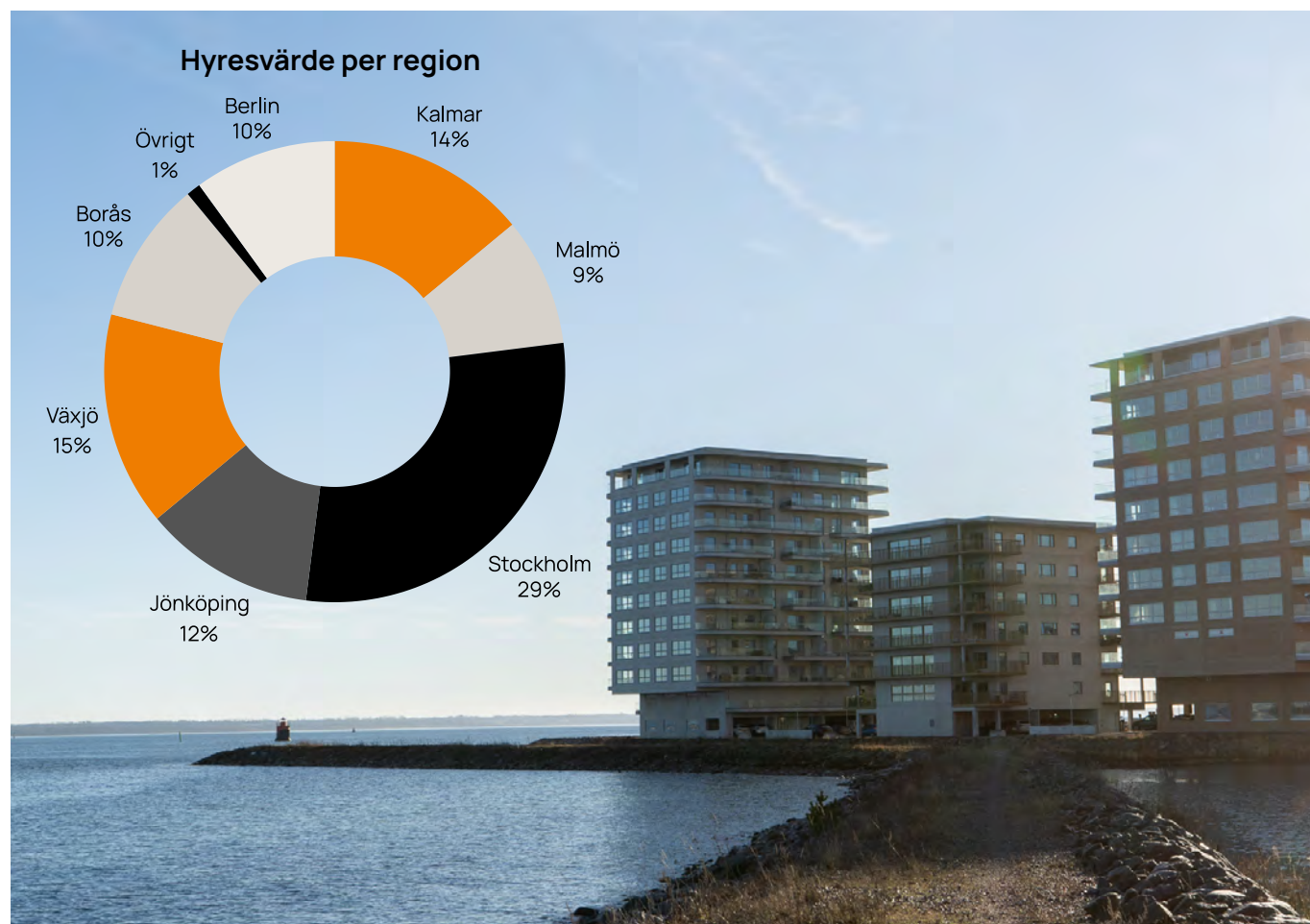
För 2025 stärkte vi därför vår budget för just dessa ändamål, och trots ökade kostnader för reparation och underhåll gör vi detta kvartal ett starkt förvaltningsresultat på 118 mkr.

Framtida möjligheter

Vi går nu in i andra kvartalet med tilltro till vår förmåga att skapa värden och tillväxt även i ett omvärldsläge som är långt ifrån förutsägbart och som kräver att vi agerar proaktivt och strategiskt. Vi måste fortsätta att vara beredda att anpassa våra hyresmodeller och investera i fastigheters långsiktiga hållbarhet för att möta marknadens förändrade förutsättningar och krav. Genom att noga övervaka marknadstrender och vara flexibla i vårt hyresgästerbidande kan vi omvandla utmaningarna till möjligheter och skapa förutsättningar att agera när läget är rätt.

Malin Claesson Stenström

CA Fastigheter i korthet



CA Fastigheter AB (publ) grundades år 1912 i Kalmar. Bolaget ingår i koncernen Claesson & Anderzén AB, ett familjeägt investmentbolag som idag drivs av tredje och fjärde generation. CA Fastigheter AB:s verksamhet baseras på två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i huvudsakligen Sverige och Tyskland.

Fastighetsbeståndet består per 2025-03-31 av totalt 708 770 kvm exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag (och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag).

Affärsidé

Genom tydlig närhet till kund, kompetens och innovation erbjuda och skapa trygga, hållbara och framåtriktade bostäder och kommersiella lokaler i främst Sverige men även andra länder inom EU.

Strategi

Kunder - CA Fastigheter ska erbjuda befintliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler med en lokal närvaro.

Fastighets- och projektutvecklingsportfölj - CA Fastigheter ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som motsvarar koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål.

Finansiering - CA Fastigheter ska ha låg till medellång finansiell risk där riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. Koncernen eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare och strategin ska återspeglas i finanspolicyn.

Organisation och medarbetare - CA Fastigheter värdesätter sina medarbetare som en av de viktigaste faktorerna till framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att arbetsplatsen ska vara säker och trygg samt genom att mäta medarbetarengagemanget säkerställs välmående hos personalen.

Med fokus på rätt saker, rätt kompetens och affärsutveckling vill bolaget finnas i framkant och erbjuda kunden den mest kvalitativa produkten. Med egen personal i regionerna skapas goda relationer och fler affärsmöjligheter.

Hållbarhet - CA Fastigheter ska upplevas som ett fastighetsbolag som medverkar i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande, förvaltning och projektutveckling. Mer om hur koncernen arbetar med hållbarhet finns att läsa i koncernens Hållbarhetsrapport.

Resultat januari–mars 2025

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 242 Mkr (222), vilket innebar en ökning med 9 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -88 Mkr (-79), vilket är en ökning med 12 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -58 Mkr (-55), reparationer och underhåll -22 Mkr (-17) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -8 Mkr (-7).

Driftsöverskottet uppgick till 154 Mkr (143), vilket innebar en ökning med 8 procent. Överskottsgraden uppgick till 63,7 procent (64,4).

Hyresintäkter per	Jan-mars	Jan-mars
Fastighetskategori	2025	2024
<i>Belopp i Mkr</i>		
Lokaler	127	115
Bostäder	109	102
Övrigt	6	5
Summa	242	222

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -31 Mkr (-27). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -1 Mkr (-1 Mkr) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -66 Mkr (-64), av dessa avser -61 Mkr (-63) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,44 procent (3,61 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,80 ggr (2,21).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 118 Mkr (72), vilket är en ökning med 63 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på resultat från andelar i intresseföretag, då intressebolaget KB Ringvägen har avyttrats under kvartalet.

Värdeförändring fastigheter, derivat och andelar

Extern värdering av koncernens fastighetsportfölj görs en gång per år och påverkar resultatet per fjärde kvartalet. Ingen värdeförändring har således påverkat periodens resultat. Orealiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick för perioden till 32 Mkr (42). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 1 Mkr (5) medan orealiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -23 Mkr (5).

Skatt

Beräknad skatt för perioden uppgick till -22 Mkr (-26), varav -13 Mkr avser aktuell skatt och -9 Mkr avser uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2025 till 6 Mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 105 Mkr (99), vilket är i nivå med föregående års resultat för samma period.



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Helår 2024
<i>Belopp i Mkr</i>			
Hysesintäkter	242	222	901
Fastighetskostnader	-88	-79	-293
Driftsöverskott	154	143	608
Administrationskostnader	-31	-27	-114
Resultat från andelar i intressebolag	41	1	2
Finansiella intäkter	20	21	90
Finansiella kostnader	-66	-64	-272
Förvaltningsresultat	118	72	314
Resultat fastighetsförsäljningar	-1	-	4
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	0	283
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	0	-206
Övriga rörelseintäkter	5	6	29
Övriga rörelsekostnader	-6	-5	-28
Resultat efter övrig verksamhet	117	73	397
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-117
Värdoförändring derivat	32	42	-16
Värdoförändring värdepapper/finansiella tillgångar	-22	10	-24
Resultat före skatt	128	125	240
Skatt på periodens resultat	-22	-26	-61
Periodens resultat	105	99	179
Periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	106	97	180
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	2	0
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Periodens resultat	105	99	179
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
<i>Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet</i>	-119	80	67
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	-119	80	67
Periodens totalresultat	-13	179	246
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-12	177	247
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	2	0

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 273	14 573	14 634
Nyttjanderättstillgångar	7	6	7
Maskiner och inventarier	3	7	4
Andelar i intressebolag	157	165	168
Andra i långfristiga värdepappersinnehav	172	165	172
Övriga långfristiga fordringar	75	84	81
Derivatinstrument	155	193	136
Summa anläggningstillgångar	15 843	15 192	15 202
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Omsättningsfastigheter	336	443	318
Kundfordringar	12	14	7
Övriga fordringar	1 824	1 456	1 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	16	35
Kortfristiga placeringar	467	449	553
Likvida medel	574	637	954
Summa omsättningstillgångar	3 236	3 016	3 556
SUMMA TILLGÅNGAR	19 079	18 208	18 758

Koncernens rapport över finansiell ställning

2025-03-31

2024-03-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	10	10	10
Övrig tillskjutet kapital	-	-	-
Omräkningsreserv	70	201	189
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 031	8 863	8 925

Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare 9 111 9 075 9 124

Innehav utan bestämmande inflytande 144 152 145

Summa eget kapital 9 256 9 227 9 270

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	4 131	2 913	3 300
Obligationslån	498	500	498
Uppskjuten skatteskuld	1 433	1 414	1 424
Derivatinstrument	23	36	37
Långfristiga leasingskulder	320	300	321
Övriga långfristiga skulder	66	66	69

Summa långfristiga skulder 6 471 5 230 5 650

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	2 966	3 391	3 415
Leverantörsskulder	52	70	57
Skatteskulder	23	14	12
Derivatinstrument	3	2	2
Kortfristiga leasingskulder	3	3	3
Övriga kortfristiga skulder	111	95	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194	176	190

Summa kortfristiga skulder 3 352 3 751 3 839

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 19 079 18 208 18 758

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 31 mars 2025 bestod av 182 st förvaltningsfastigheter (varav 167 är bebyggda). Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), men viss verksamhet bedrivs även i städerna Tallinn och Malaga.

Fastighetsbeståndet består av 708 770 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 42 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

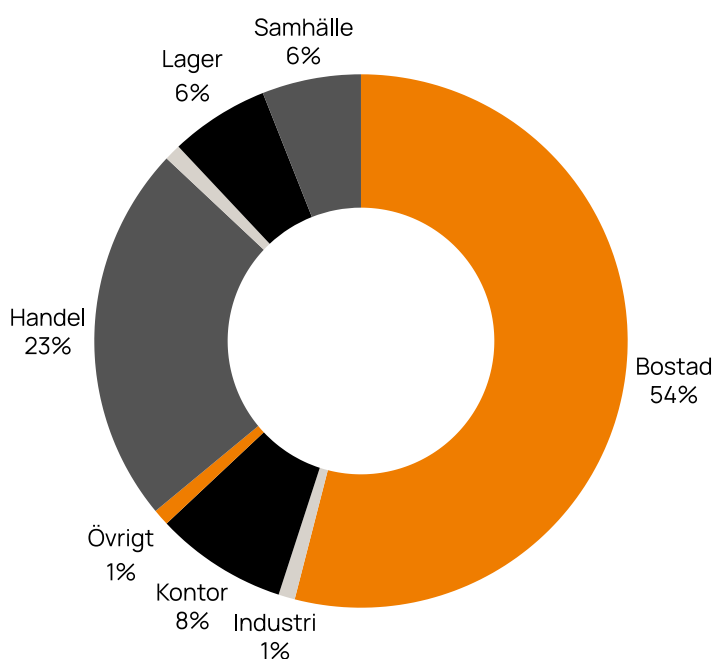
Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 15 273 Mkr (14 573). Under perioden har två fastigheter till ett värde efter latent skatt om totalt 783 Mkr förvärvats, samt en mindre fastighet avyttrats (per 2024-03-31 hade ingen fastighet förvärvats). Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av CA Fastigheters årsbokslut per 2024-12-31, inga andra externa värderingar har utförts under 2025. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se

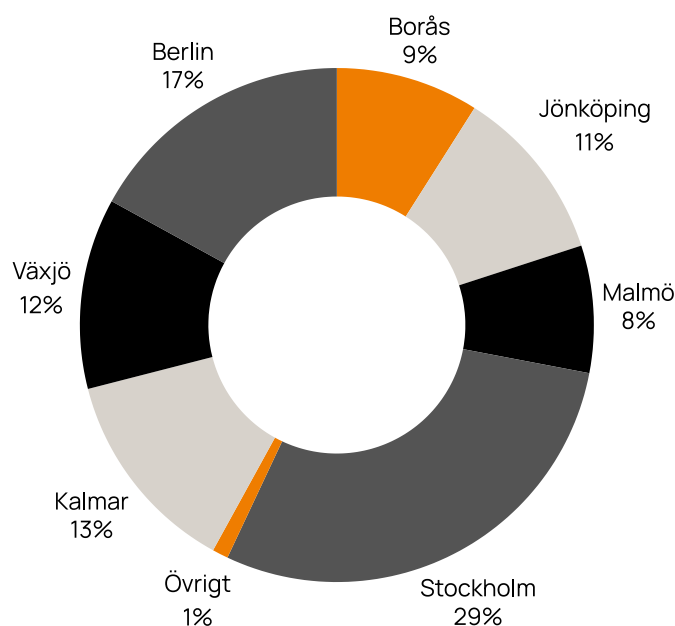
CA Fastigheters årsredovisning för år 2024. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 639 Mkr, vilket består av förvärv, investeringar, omklassificering samt valutakursförändringar på koncernens utländska bestånd.

Fastigheternas värdeförändring	Jan-mars 2025	Jan-mars 2024	Helår 2024
<i>Mkr</i>			
Vid periodens ingång	14 634	14 338	14 338
Förvärv	783	-	-
Investeringar	31	78	230
Försäljningar	-9	-	-4
Omklassificeringar	-	45	60
Värdeförändring	-	-	-117
Valutakursförändring	-165	111	107
Förändring tomträttsavtal	-	-	19
Summa	15 273	14 573	14 634

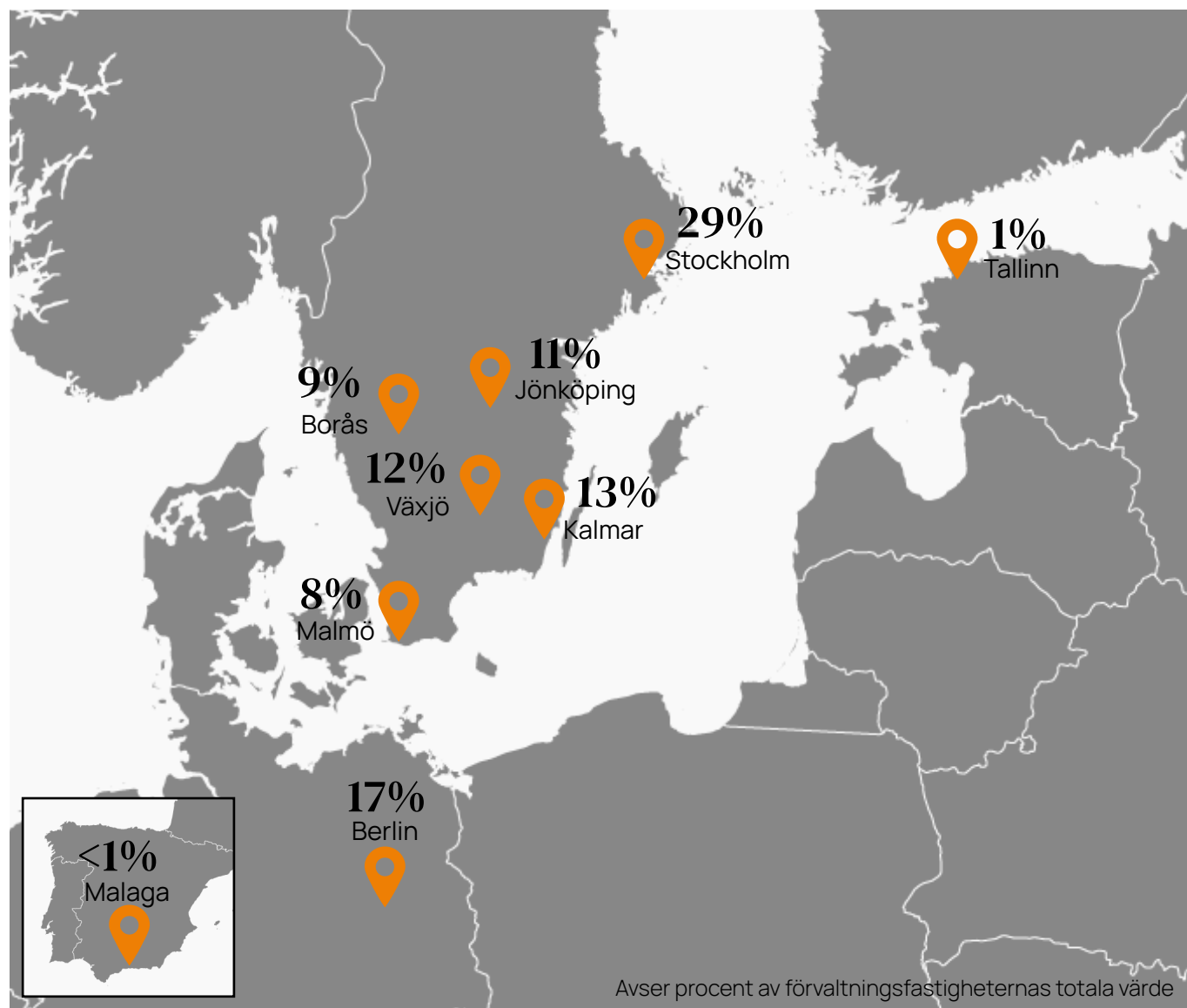
Fördelning fastighetsvärden



Fastighetsvärden per region



Våra fastigheter



Fastighetsinnehav per region

Land
Region

Antal fastigheter Yta - kvm

Sverige

Kalmar	45	98 026
Växjö	19	119 591
Stockholm	18	125 724
Malmö	12	62 905
Jönköping	36	101 768
Borås	23	95 512

Fastighetsinnehav per region

Land
Region

Antal fastigheter Yta - kvm

Tyskland

Berlin	23	80 922
Estland		
Tallinn	5	23 840
Spanien		
Malaga	1	482
Summa	182	708 770



Projektportfölj

CA Fastigheter har en betydande projektportfölj på cirka 500 000 kvm, bestående av befintliga och potentiella byggrätter. Projektportföljen innehåller projekt i alla faser, från detaljplanearbete till pågående byggprojekt. CA Fastigheter har projekt i samtliga regioner som bolaget är representerade i. Störst i sin omfattning är tre stadsutvecklingsprojekt: Gasverket i Stockholm, Lomma Norra och Varvsholmen i Kalmar.

Utöver dessa områden pågår detaljplanearbete bland annat på följande platser:

- Snurrom, Kalmar (170 000 kvm mark)
- Borgehage, Öland (116 000 kvm mark)
- Trummenås Udde, Karlskrona (320 000 kvm mark)
- Upplands Väsby (90 000 kvm mark)

CA Fastigheter arbetar även löpande med att förtäta de områden vi förvaltar. Förtätningar innebär att markytor runt befintliga fastigheter tas i anspråk eller att äldre byggnader rivs för att nyproducera bostäder. Projekten är inte bara ekonomiskt fördelaktiga utan främjar även områdena i stort med ökad trygghet och trivsel.



Gasverket

Gasverket är ett industriområde som inte varit tillgängligt för allmänheten på över hundra år och bär på en historia som präglas av ståtlig karaktäristisk tegelarkitektur. När Gasverket återigen tas i bruk, kommer området utgöra ett unikt nav för handel, kultur, upplevelser och stadsdelsservice i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. CA Fastigheter har idag färdigställt sex fastigheter med en yta om ca 10 000 kvm, med hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket, och Society of Lifestyle.



Som en del av Norra Djurgårdsstaden ligger Gasverket med direkt närhet till både Stockholms innerstad, vatten och grönområden vilket utgör ett exklusivt läge för arbetsgivare och boende likväl som för besökare till området. Norra Djurgårdsstaden är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt och växer fram runt Hjorthagen och Ropsten, mellan Nationalstadsparken, Värtan och Gärdet. Med sin omfattande yta är Gasverket en stor del av Norra Djurgårdsstaden och kommer utgöra en viktig knutpunkt för den nya stadsdelen. Totalt planerar CA Fastigheter att renovera eller bygga nytt om cirka 75 000 kvm uthyrningsbar yta i Gasverket, övervägande del är kontor och handel men projektet omfattar även bostäder, hotell och garage.



Lomma Norra

Lomma är en av Skånes mest snabbväxande kommuner. Lomma kommun ligger intill Öresund och med närhet till Malmö och Lund, vilket skapar en attraktiv boendemiljö där det är nära till både stadspuls och havets friska vindar. Med sina ljusa, vidsträckta sandstränder blir Lomma dessutom en naturlig turistmagnet som lockar badgäster från när och fjärran.



CA Fastigheter har ägt mark i området sedan 1990 och har under många år arbetat med detaljplaner och exploateringsavtal i områdena Strandfuret, Brohus och Trädgårdsstaden. Sedan 2011 har cirka 150 bostadsrätter och villor byggts i CA:s regi. Det återstår cirka 300 bostäder att färdigställa i de tre områdena. Under hösten 2022 startade CA Fastigheter etapp ett av bostadsrättsprojektet Kvirkelhusen innehållandes tre strandnära huskroppar i området Strandfuret, vilket blev färdigt under Q4 2024. Etapp två av Kvirkelhusen bestående av två huskroppar är projekterat och säljstart av denna etapp skedde under januari 2025. I dagsläget är tolv förhandsavtal signerade och sex lägenheter är reserverade.

Utöver ovan nämnda projekt pågår även detaljplanearbete i området Trädgårdsstaden och det planeras för ett hotell i området Strandfuret.



Varvsholmen

Varvsholmen är en ö, trots sitt namn. För 50 år sedan byggdes det fortfarande skepp här medan det idag bor och arbetar ett par tusen människor på ön. Omgiven av Kalmarsund med utsikt över Ölandsbron och med mindre än fem minuter med cykel till Kalmars centrala stadsdelar är Varvsholmen unik.

Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen Fyren, Kompassen och Bojen innehållandes 98 bostadsrätter. Bojen tillhörde den sista etappen av Tampen och inflyttning skedde i slutet av 2023. Nu står bostadsrätterna färdiga på nordöstra sidan av ön, i absolut bästa läge. På Varvsholmen har CA Fastigheter byggt ca 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har ca 15 bostäder kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.



Snurrom – friluftsstaden

I norra delen av Kalmar, mellan Värnsås och Vimpeltorpet, växer en ny stadsdel fram. I Snurrom kombineras naturens lugn med stadens bekvämligheter och erbjuder därmed ett möte mellan friluftsliv och vardagsliv. Stadsdelen ger invånarna närhet till mötesplatser, service, handel och arbetsplatser samtidigt som både sport och natur ligger runt hörnet. Den stora variationen av bostäder och ett brett utbud av kommersiell service och skolor, kommer göra Snurrom attraktivt för både boende och besökare.

Andra aktörer har i området färdigställt omkring 1100 bostäder. Idag finns det dessutom en förskola, gym och pizzeria. Byggandet av en ny bad- och friskvårdsanläggning har också påbörjats och planeras vara färdig i slutet av 2025. Det planeras dessutom för en ny skola för elever från förskoleklass till årskurs 9. De kommande etapperna inkluderar byggandet av både fler lägenheter och radhus men även planer för villatomter. När hela Snurrom är fullt utbyggt förväntas det kunna rymma 8 400 människor.

CA Fastigheter äger ca 170 000 kvm mark i området som förvärvades 2009. I dagsläget pågår detaljplanearbete för marken.



Finansiering

Genomsnittlig
låneränta

3,44
procent

Kapitalbindning

23
mån

Räntebindning

45
mån

Belåningsgrad

42,0
procent

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 574 Mkr (637). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 467 Mkr (449). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 1 140 Mkr (1 187).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 595 Mkr (6 804). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 42,0 procent (38,1). Av de räntebärande skulderna utgörs 498 Mkr (500) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,44 procent (3,61). Banklånen är fördelade på flera banker. Banklån med omsättning inom 12 månader tas upp som kortfristiga lån i balansräkningen.

Finansiella instrument

CA Fastigheter har genom derivat räntesäkrat motsvarande 4 575 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 132 Mkr (162). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet uppgår till -2 Mkr per 2025-03-31 (-2). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 23 månader (22).

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 45 månader (44).

Räntebärande skulder	31 mars 2025	31 mars 2024	31 december 2024
<i>Mkr</i>			
Koncernen			
Banklån	7 097	6 304	6 715
Obligationslån	498	500	498
Totalt	7 595	6 804	7 213

Bankfinansiering/Obligationslån

Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2025	2 357	31%	3,66%
2026	261	3%	3,83%
2027	1 027	14%	2,70%
2028	600	8%	2,75%
2029	600	8%	2,55%
2030	650	9%	3,11%
2031	600	8%	4,24%
2032	500	7%	4,00%
>2032	1 000	13%	4,01%
Totalt	7 595	100%	3,44%



Hållbarhet

Sista ordet är sagt

I alla fall i EU, då EU-parlamentet och medlemsländerna sa ja till kommissionens förslag att skjuta upp den obligatoriska hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD och den kommande due diligence-lagen CSDDD. För att detta uppskov, som benämns "stop the clock", ska få genomslag i svensk lagstiftning krävs dock att regeringen implementerar direktivet. Enligt beslutet ska detta ske senast vid utgången av år 2025. Beslutet innebär att kraven på hållbarhetsrapportering enligt CSRD skjuts upp med två år för större företag samt för börsnoterade små och medelstora företag, vilka därmed förväntas rapportera först år 2027 respektive 2028.

För CA Fastigheter innebär detta en möjlig framflyttning av rapporteringskraven enligt CSRD till år 2028. Mitt i pågående förberedelser förändras alltså förutsättningarna, vilket väcker ett flertal frågor om hur det fortsatta arbetet bör bedrivas. Samtidigt är det positivt att EU-kommissionen föreslagit regel-förenklingar. Den nuvarande lagstiftningen är mycket detaljerad i sin styrning av rapporteringsprocessen, och de europeiska standarderna (ESRS) upplevs som komplexa och svårtolkade. Det har funnits en betydande risk att den information vi uppfattar som viktig för våra intressenter försvinner i mängden av upplysningskrav. Därför är förslagen om förenklade standarder mycket välkomna.

CA Fastigheter har redan investerat betydande resurser i att förbereda sig för kommande krav enligt CSRD. Arbetet har bland annat innefattat förutsättningar för att redovisa fullskaligt inom scope 3 samt att genomföra en klimatscreening av fastighetsbeståndet. Trots att implementeringen av direktivet eventuellt skjuts upp, är vår ambition att vara väl förberedda och säkerställa att det arbete som redan har genomförts kommer till nytta. Den dubbla väsentlighetsanalysen har tydliggjort den strategiska riktningen för hållbarhetsarbetet och även bidragit till ökat internt engagemang. De positiva effekterna av förberedelserna är tydliga. En uppskjuten rapporteringsplikt påverkar därför inte vår ambitionsnivå – snarare ger det ett utökat handlingsutrymme att fokusera på verklig påverkan och omställning, snarare än på enbart rapporteringskrav.

Under de senaste månaderna har miljöcertifieringar av byggnader intensifierats. Hus 10 Maskinhuset i Gasverket i Stockholm har miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Efter över hundra års industri-verksamhet upphörde gasproduktionen och området förvandlas från industri till centrummiljö. Fokus ligger på att bevara och lyfta fram områdets arkitektoniska och kulturhistoriska värden i den pågående utvecklingen. Hus 10 är CA Fastigheters tredje hus i området som är miljöcertifierat, tidigare har hus 8 och hus 20 certifierats.



Under året är det planerat att ett flertal byggnader i det befintliga beståndet ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift. Dessa projekt är spännande och fokuserar starkt på att stödja och främja biologisk mångfald. Ett av projekten är Termiten i Kalmar, som tidigare delvis var en förskola och där projekteringen har påbörjats för att bygga om till hyreslägenheter. I detta projekt kommer ett stort fokus att ligga på att utforma en inbjudande gård med buskar och träd som attraherar pollinatörer, samtidigt som hyresgästerna får tillgång till trevliga gemenskapsytor där de kan mötas och umgås.

I mitten av mars deltog samtliga medarbetare med personalansvar i en ledarskapsutbildning som sträckte sig över två intensiva och lärorika dagar. Under dagarna genomfördes en rad föreläsningar och workshops som syftade till att stärka och utveckla våra ledarskapskompetenser. Utbildningen var uppskattad och flera deltagare framhöll det stora värdet av de erfarenhetsutbyten och insikter som utbildningen gav.

Deltagarna fick inte bara konkreta verktyg för att stärka sitt dagliga ledarskap, utan också nya idéer och perspektiv som kan implementeras i det fortsatta arbetet. Utbildningen var både inspirerande och givande, och kommer att stödja vårt gemensamma mål att

utveckla ett mer effektivt och kraftfullt ledarskap inom organisationen.

På CA Fastigheter har vi övergått från att genomföra kvartalsvisa medarbetarundersökningar till att genomföra dessa varje månad. Genom denna förändring strävar vi efter att snabbare kunna identifiera och åtgärda eventuella problem eller bekymmer som kan uppstå, vilket i sin tur hjälper oss att förebygga större konflikter och skapa en mer harmonisk arbetsmiljö. Målet är att kontinuerligt följa upp hur medarbetarna mår och trivs, vilket ger oss en mer aktuell och detaljerad bild av arbetsklimatet.

Utöver medarbetarundersökningarna erbjuder CA Fastigheter även regelbundna hälsoundersökningar för att ytterligare stödja våra medarbetare. Hälsoundersökningarna ger medarbetarna möjlighet att i lugn och ro diskutera sitt arbetsrelaterade välbefinnande, sina arbetsuppgifter och sin trivsel på arbetsplatsen. Det ger också tillfälle att genomföra medicinska undersökningar som kan bidra till att tidigt upptäcka eventuella hälsoproblem. Denna möjlighet är en uppskattad förmån som många av våra medarbetare aktivt tar del av, vilket inte bara stärker deras individuella hälsa utan också vårt gemensamma engagemang för ett långsiktigt hållbart arbetsklimat.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- differens	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<i>Belopp i Mkr</i>							
Ingående eget kapital 2024-01-01	10	-	122	8 766	8 898	152	9 050
Periodens resultat jan - mars 2024	-	-	-	97	97	2	99
Periodens övriga totalresultat jan - mars 2024	-	-	80	-	80	-	80
Periodens totalresultat	-	-	80	97	177	2	179
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - mars 2024	-	-	-	-	-	-1	-1
Aktieägartillskott minoritet jan - mars 2024	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande jan - mars 2024	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - mars 2024	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-1	-1
Utgående eget kapital 2024-03-31	10	-	201	8 863	9 075	152	9 227
Periodens resultat april - dec 2024	-	-	-	83	83	-2	80
Periodens övrigt totalresultat april-dec 2024	-	-	-13	-	-13	-	-13
Periodens totalresultat	-	-	-13	83	70	-2	68
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning april - dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet april - dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande april - dec 2024	-	-	-	-	-	-5	-5
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag april-dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag april - dec 2024	-	-	-	-21	-21	-	-21
Summa	-	-	-	-21	-21	-5	-26
Utgående eget kapital 2024-12-31	10	-	189	8 925	9 213	146	9 270
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	-	189	8 925	9 123	146	9 270
Periodens resultat jan-mars 2025	-	-	-	106	106	-1	105
Periodens övrigt totalresultat jan - mars 2025	-	-	-119	-	-	-	-119
Periodens totalresultat	-	-	-119	106	106	-1	-13
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - mars 2025	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet jan - mars 2025	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande jan - mars 2025	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - mars 2025	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-03-31	10	-	70	9 031	9 111	145	9 256

Koncernens rapport över kassaflöde

2025-01-01
- 2025-03-31

2024-01-01
- 2024-03-31

2024-01-01
- 2024-12-31

Belopp i Mkr

Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	154	143	608
Projektverksamhet	0	0	77
Övrig verksamhet	-1	0	1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	1
Administrationskostnader	-31	-27	-114
Resultat från intresseföretag	41	-	-
Resultat från övriga värdepapper	0	9	11
Erhållen ränta	19	17	75
Erlagd ränta	-62	-64	-266
Betald inkomstskatt	-2	1	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	121	79	372
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-18	-24	-30
Förändringar av rörelsefordringar	-142	44	-216
Förändringar kortfristiga placeringar	64	-6	-25
Förändringar av rörelseskulder	-54	-58	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29	35	113
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-814	-78	-230
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	8	-	9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	0
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	5	0	3
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	1	-17	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-799	-95	-255
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	522	265	798
Amortering av lån	-77	-25	-142
Utdelning	-	-	-
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	-	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	445	240	635
Periodens kassaflöde	-384	180	494
Likvida medel vid årets början	954	457	457
Periodens kassaflöde	-384	180	494
Kursdifferens i likvida medel	3	1	4
Likvida medel vid periodens slut	574	637	954

Nyckeltal

	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Helår 2024
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	182	181	181
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, Mkr *	15 273	14 573	14 634
Omsättningsfastigheter, Mkr **	336	443	318
Hysesintäkter, Mkr	242	222	901
Uthyrningsbar area, kvm	708 770	689 247	688 881
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9%	94,7%	93,1%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89,4%	91,1%	89,9%
Överskottsgrad, %	63,7%	64,4%	67,5%
Driftsavkastning, %	4,1%	4,0%	4,2%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde			
**Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
Finansiella			
Eget kapital, Mkr	9 256	9 227	9 270
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 555	5 717	5 706
Soliditet, %	48,5%	50,7%	49,4%
Belåningsgrad, %	42,0%	38,1%	38,2%
Genomsnittlig låneränta, %	3,44%	3,61%	3,40%
Räntebindning lån, månader	45	44	47
Skuldsättningsgrad, ggr	0,91	0,82	0,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,80	2,21	2,16

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Helår 2024
<i>Belopp i Mkr</i>			
Hysesintäkter	3	2	10
Fastighetskostnader	0	-1	-4
Driftöverskott fastighetsrörelse	2	2	6
Avskrivningar, nedskrivningar	-1	0	-3
Bruttoresultat fastighetsrörelse	1	1	3
Administrationskostnader	-4	-5	-15
Resultat från projektverksamhet	-	-	-
Rörelseresultat	-2	-3	-12
Resultat från andelar i dotterföretag	-6	-6	-48
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	41	-	2
Resultat fastighetsförsäljningar	3	-	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	22	55	228
Räntekostnader och liknande kostnader	-62	-13	-186
Resultat efter finansiella poster	-3	33	-15
Bokslutsdispositioner	-	-	-49
Skatt	-	-7	3
Periodens resultat	-3	26	-61
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Periodens resultat	-3	26	-61
Övriga totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-3	26	-61

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2025-03-31

2024-03-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	65	68	66
Maskiner och inventarier	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	65	68	66

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag	493	482	500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	11	13
Andra långfristiga värdepappersinnehav	158	161	159
Reversfordran koncernföretag	585	575	580
Reversfordringar	19	25	25
Derivatinstrument	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 255	1 254	1 277

Summa anläggningstillgångar

1 320 1 322 1 343

Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter	4	4	4
Kundfordringar	-	0	-
Fordringar hos moderföretag	1 754	1 412	1 641
Fordringar hos dotterföretag	3 355	2 753	2 482
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-
Aktuell skattefordran	-	-	-
Övriga fordringar	1	14	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7	4
Korfristiga placeringar	401	433	466
Kassa och bank	467	462	791
Summa omsättningstillgångar	5 991	5 084	5 389

SUMMA TILLGÅNGAR

7 311 6 406 6 732

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2025-03-31

2024-03-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	10	10	10
Reservfond	2	2	2

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	1 581	1 642	1 642
Periodens resultat	-3	26	-61

Summa eget kapital	1 590	1 681	1 593
---------------------------	--------------	--------------	--------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	20	23	20
------------------------	----	----	----

Summa avsättningar	20	23	20
---------------------------	-----------	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	293	351	293
Obligationslån	498	500	498
Derivatinstrument	-	-	-

Summa långfristiga skulder	791	851	791
-----------------------------------	------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	391	342	393
Leverantörsskulder	1	2	2
Skuld till dotterföretag	4 514	3 499	3 932
Skuld till koncernföretag	-	-	-
Aktuella skatteskulder	0	7	0
Övriga skulder	1	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2	1

Summa kortfristiga skulder	4 910	3 852	4 328
-----------------------------------	--------------	--------------	--------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 311	6 406	6 732
---------------------------------------	--------------	--------------	--------------

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
<i>Belopp i Mkr</i>					
Ingående eget kapital 2024-01-01	10	2	1 663	-21	1 654
Omföring fg års resultat			-21	21	-
Periodens resultat jan-mars 2024	-	-	-	26	26
Periodens övrigt totalresultat jan-mars 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	1 642	26	1 669
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-03-31	10	2	1 642	26	1 681
Periodens resultat april-dec 2024	-	-	-	-88	-88
Periodens övrigt totalresultat april-dec 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-88	-88
Transaktioner med ägare					
Utdelning april - dec 2024	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	10	2	1 642	-61	1 593
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	2	1 642	-61	1 593
Omföring fg års resultat			-61	61	-
Periodens resultat jan-mars 2025	-	-	-	-3	-3
Periodens övrigt totalresultat jan-mars 2025	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-3	-3
Transaktioner med ägare					
Utdelning jan - mars 2025	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-03-31	10	2	1 581	-3	1 590

Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm 2025-05-09

Ordförande
Erik Rune

VD, styrelseledamot
Malin Claesson Stenström

Styrelseledamot
Julia Mejegård

Styrelseledamot
Charlotte Claesson Ripoll

Styrelseledamot
Douglas Martinsson

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresintäkter - Mkr

Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.

Uthyrningsgrad, ekonomisk - %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Uthyrningsgrad, area - %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Överskottsgrad - %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Driftsavkastning - %

Driftsöverskott omräknat till 12 månader i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

FINANSIELLA

Räntebärande nettoskuld - Mkr

Räntebärande skulder efter avdrag för koncernens likvida medel samt kortfristiga placeringar.

Soliditet - %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Belåningsgrad - %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt omsättningsfastigheternas bokförda värde per balansdagen.

Genomsnittlig låneränta - %

Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Skuldsättningsgrad - ggr

Totala skulder med avdrag för latent skatt i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad - ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Kontaktuppgifter

Malin Claesson Stenström

VD

073-923 97 59

malin.claesson@cafastigheter.se

Caroline Menninge

Ekonomichef

070-534 25 86

caroline.menninge@cafastigheter.se

CA Fastigheter AB (publ)

Box 716, 391 27 Kalmar • Besöksadress: Skeppsbrogatan 49

Telefon: 0480-574 00 • Säte: Kalmar • Org nr: 556227-5700