

Q2



Delårsrapport januari–juni 2025

www.cafastigheter.se

Perioden i korthet januari–juni 2025



Periodens utfall		Januari-juni		April-juni		Helår
		2025	2024	2025	2024	2024
Koncernen						
Hyresintäkter	Mkr	494	451	252	229	901
Driftöverskott	Mkr	327	305	173	162	608
Förvaltningsresultat	Mkr	202	160	84	83	314
Årets resultat	Mkr	82	136	-23	37	179
Eget kapital	Mkr	9 276	9 205	9 276	9 205	9 270
Värde förvaltningsfastigheterna*	Mkr	15 374	14 572	15 374	14 572	14 634
Värde omsättningsfastigheter**	Mkr	364	446	364	446	318
Belåningsgrad	%	42,6%	38,0%	42,6%	38,0%	38,2%
Soliditet	%	48,5%	50,1%	48,5%	50,1%	49,4%

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

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Väsentliga händelser under april–juni 2025

- Detaljplanen för Östra Gasverket i Stockholm har tidigare i år godkänts av stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Under perioden har detaljplanen antagits i kommunfullmäktige utan reservationer och nu återstår att invänta laga kraft innan arbete kan påbörjas.
- CA Fastigheter har sedan tidigare en kreditrating enligt BBB-, Stable. Vid den årliga kreditbedömningen, som publicerades i april, bibehåller CA Fastigheter samma kreditbetyg.
- Under perioden har industrifastigheten Flahult 21:6 i Jönköping förvärvats.



”Vår strategi att fokusera på en stark produkt i rätt marknad kommer vara avgörande för att möta framtida utmaningar och möjligheter...”

VD ord

Under andra kvartalet 2025 har vi sett betydande makroekonomiska förändringar som naturligtvis har påverkat marknaden och fastighetsbranschen på flera sätt. Frågan är dock om vi borde ha sett större förflyttningar dvs en mer avvaktande marknad?

Den globala ekonomin har fortsatt att återhämta sig från tidigare och pågående lågkonjunkturer, vilket har skapat en viss optimism. Trots detta kvarstår flera utmaningar som påverkar marknadens dynamik. Geopolitiska spänningar och konflikter i flera regioner har fortsatt att skapa osäkerhet. Handelskonflikter mellan stora ekonomier har också haft en dämpande effekt på den globala tillväxten.

Makroekonomins inverkan på marknaden

Trots den ekonomiska osäkerheten har företag fortsatt att söka nya lokaler för sina verksamheter. Efterfrågan på kommersiella lokaler har förblivit relativt stabil, även om vi ser en tydlig trend där kunderna ställer högre krav på lokalernas utformning. Lokalerna ska vara anpassade, effektiva och smarta, och mikroläget blir allt viktigare.

Efter årets första kvartal som var förhållandevis händelserikt för CA Fastigheter med tillträde av Lidingö Centrum har kvartal två varit mer stabilt. Vi ser en trygg utveckling av uthyrningsgraden som vi med tanke på den globala marknaden bevakat extra. Totalt ökar intäkterna under perioden med 10% till 494 mkr (451mkr). Vi har i samband med årets budget tagit höjd för extra kostnader för att ha möjlighet att anpassa och förbättra lokaler för våra hyresgäster. En sannolikt klok investering, då vi idag har en ekonomisk uthyrningsgrad på 93,5 % mot 93,1 % vid slutet av 2024 vilket kan ses som ytterligare ett tecken på att verksamheten lyckats stå emot oroligheter i omvärlden.

Driftsresultatet ökar med 7% och uppgår vid halvårsskiftet till 327 mkr. Vi gör ett fint förvaltningsresultat för perioden som ökar med 24% till 202 mkr (160 mkr) ett resultat som visserligen påverkats dels av förvärvet av Lidingö Centrum, dels av avyttringen av KB Ringvägen under kvartal 1.

De senaste årens ekonomiska nedgång, tillsammans

med minskad inflyttning och ett omfattande bostadsbyggande, har lett till en mättad bostadsmarknad i vissa regioner. Även om vår totala påverkan är begränsad, är detta ett fenomen att beakta vid framtida strategiska beslut.

Projektutveckling i startgropar

Under det senaste kvartalet har vi sett framsteg i flera av våra pågående projekt. Gasverket Östra, som är ett stort och strategiskt viktigt projekt för oss, har äntligen godkänts av kommunfullmäktige. Nu väntar några sommarveckor innan planen förhoppningsvis vinner laga kraft och vi kan fortsätta omvandlingen av Gasverket till en hållbar blandstad i ett expansivt område i Stockholm.

I Lomma har vi påbörjat försäljningen av etapp två av projekt Kvirkelhusen. Trots marknadens utmaningar har tillräckligt många lägenheter sålts för att vi nu har beslutat att påbörja byggnationen. Ett ytterligare positivt besked är att bygglov för Hotellet i Lomma har vunnit laga kraft i juli, vilket gör att organisationen nu kan fokusera på att förädla och utveckla dessa planer.

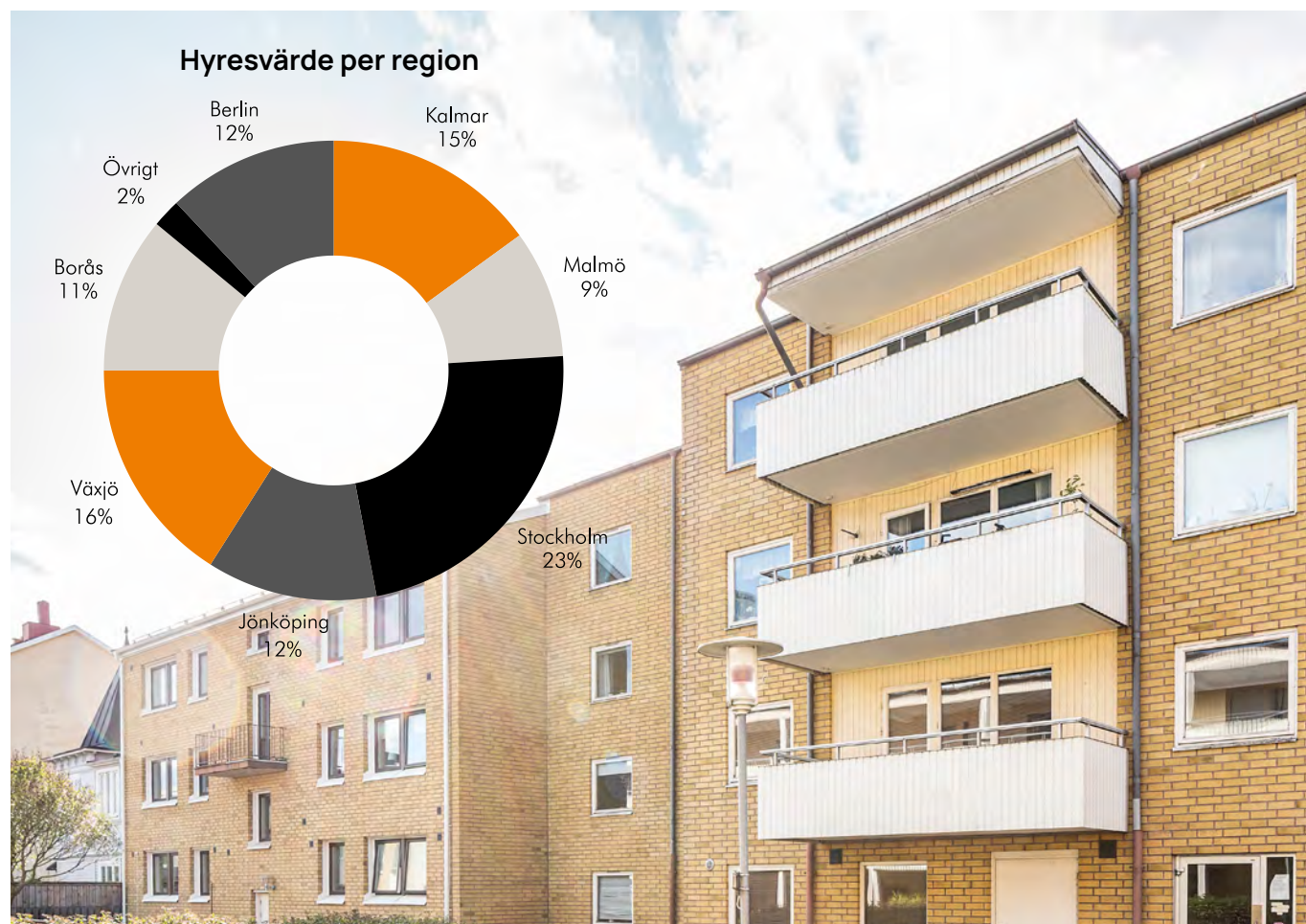
Framtidsutsikter

Med CA's stabila ekonomiska grund i ryggen har vi när rätt förutsättningar ges möjligheter att agera även i osäkra tider och ser fram emot flera spännande projekt som är på väg att starta. Trots den turbulenta marknaden förväntar vi oss en fortsatt efterfrågan på högkvalitativa kommersiella lokaler och bostadsytor. Däremot kommer perifera lägen och mindre attraktiva fastigheter sannolikt att möta fortsatta utmaningar.

Vår strategi att fokusera på en stark produkt i rätt marknad kommer att vara avgörande för att möta framtida utmaningar och möjligheter, särskilt om de geopolitiska effekterna påverkar marknaden ytterligare. Trots det oroliga världsläget är vi fast beslutna att fortsätta leverera värde genom att anpassa oss till förändrade marknadsförhållanden och driva vår verksamhet med hållbara och flexibla lösningar för våra hyresgäster.

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 2025-06-30 av totalt 710 948 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–juni 2025

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 494 Mkr (451), vilket innebar en ökning med 10 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -167 Mkr (-146), vilket är en ökning med 14 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -111 Mkr (-98), reparationer och underhåll -40 Mkr (-33) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -16 Mkr (-15).

Driftsöverskottet uppgick till 327 Mkr (305), vilket innebar en ökning med 7 procent. Överskottsgraden uppgick till 66,2 procent (67,7).

Hyresintäkter per	Jan-juni	Jan-juni
Fastighetskategori	2025	2024
<i>Belopp i Mkr</i>		
Lokaler	262	233
Bostäder	217	208
Övrigt	14	10
Summa	494	451

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -59 Mkr (-57). Kostnaderna består huvudsakligen av koncern-gemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -2 Mkr (-2) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -149 Mkr (-130), av dessa avser -129 Mkr (-125) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Ökningen är en följd av ökad upplåning, främst i samband med förvärv. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,38 procent (3,69 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,35 ggr (2,23).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 202 Mkr (160), vilket är en ökning med 26 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror till stor del av resultat från andelar i intressebolag då innehavet i intressebolget KB Ringvägen avyttrades i början av perioden. Förvärvet av Lidingö Centrum har också påverkat periodens förvaltningsresultat positivt, vid jämförelse med samma period föregående år.

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 -83 Mkr (9). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 6 Mkr (9) medan orealiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till -17 Mkr (-1).

Skatt

Beräknad skatt för perioden uppgick till -24 Mkr (-41), varav -29 Mkr avser aktuell skatt och 5 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 82 Mkr (136), vilket är en minskning med 40 procent. Minskningen beror främst på negativa orealiserade värdeförändringar avseende derivat.

Kvartalet april-juni 2025

Hyresintäkterna uppgick under andra kvartalet 2025 till 252 Mkr (229), vilket innebär en ökning med 10 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 84 Mkr (83) och driftsöverskottet var 173 Mkr (162), vilket motsvarar en överskottsgrad om 68,6 procent (70,8). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -23 Mkr (37).



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	April-Juni 2025	April-Juni 2024	Helår 2024
<i>Belopp i Mkr</i>					
Hysesintäkter	494	451	252	229	901
Fastighetskostnader	-167	-146	-79	-67	-293
Driftsöverskott	327	305	173	162	608
Administrationskostnader	-59	-57	-28	-29	-114
Resultat från andelar i intressebolag	38	1	-3	0	2
Finansiella intäkter	45	41	26	15	90
Finansiella kostnader	-149	-130	-84	-66	-272
Förvaltningsresultat	202	160	84	83	314
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-	0	-	4
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	0	0	0	283
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	0	0	0	-206
Övriga rörelseintäkter	9	13	4	8	29
Övriga rörelsekostnader	-11	-13	-5	-8	-28
Resultat efter övrig verksamhet	200	160	83	82	397
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-117
Värdoförändring derivat	-83	9	-115	-33	-16
Värdoförändring värdepapper/finansiella tillgångar	-11	8	11	3	-24
Resultat före skatt	106	178	-21	53	240
Skatt på periodens resultat	-24	-41	-2	-16	-61
Periodens resultat	82	136	-23	37	179
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	81	136	-25	39	180
Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	2	-2	0
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	82	136	-23	37	179
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>					
<i>Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet</i>	-76	20	42	-59	67
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	-76	20	42	-59	67
Periodens totalresultat	6	157	19	-22	246
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	5	156	17	-20	247
Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	2	-2	0

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 374	14 572	14 634
Nyttjanderättstillgångar	6	6	7
Maskiner och inventarier	3	5	4
Andelar i intressebolag	155	165	168
Andra i långfristiga värdepappersinnehav	153	161	172
Övriga långfristiga fordringar	76	71	81
Derivatinstrument	85	167	136
Summa anläggningstillgångar	15 851	15 145	15 202
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Omsättningsfastigheter	364	446	318
Kundfordringar	10	19	7
Övriga fordringar	1 996	1 451	1 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22	35
Kortfristiga placeringar	444	495	553
Likvida medel	446	811	954
Summa omsättningstillgångar	3 278	3 244	3 556
SUMMA TILLGÅNGAR	19 129	18 389	18 758

Koncernens rapport över finansiell ställning

2025-06-30

2024-06-30

2024-12-31

Belopp i Mkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	10	10	10
Övrig tillskjutet kapital	-	-	-
Omräkningsreserv	113	142	189
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 006	8 903	8 925

Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare 9 128 9 054 9 124

Innehav utan bestämmande inflytande 148 151 145

Summa eget kapital 9 276 9 205 9 270

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	4 395	3 157	3 300
Obligationslån	498	497	498
Uppskjuten skatteskuld	1 419	1 414	1 424
Derivatinstrument	66	43	37
Nyttjanderättstillgång	319	300	321
Övriga långfristiga skulder	66	66	69

Summa långfristiga skulder 6 763 5 477 5 650

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	2 697	3 364	3 415
Leverantörsskulder	30	39	57
Skatteskulder	31	22	12
Derivatinstrument	5	2	2
Kortfristiga leasingskulder	3	3	3
Övriga kortfristiga skulder	129	104	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195	173	190

Summa kortfristiga skulder 3 090 3 707 3 839

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 19 129 18 389 18 758

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 30 juni 2025 bestod av 183 st förvaltningsfastigheter (varav 168 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 710 948 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 42 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

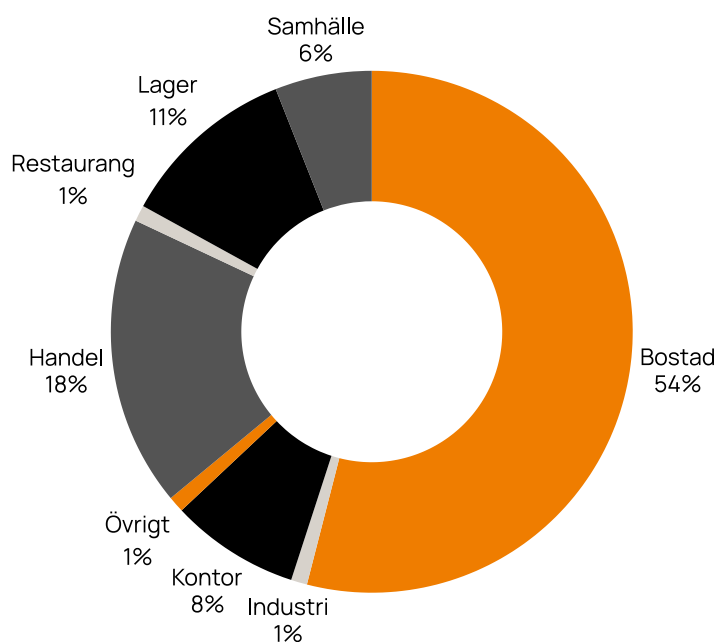
Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 15 374 Mkr (14 572). Under perioden har tre fastigheter till ett värde efter latent skatt om totalt 798 Mkr förvärvats, samt en mindre fastighet avyttrats (per 2024-06-30 hade ingen fastighet förvärvats eller avyttrats). 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

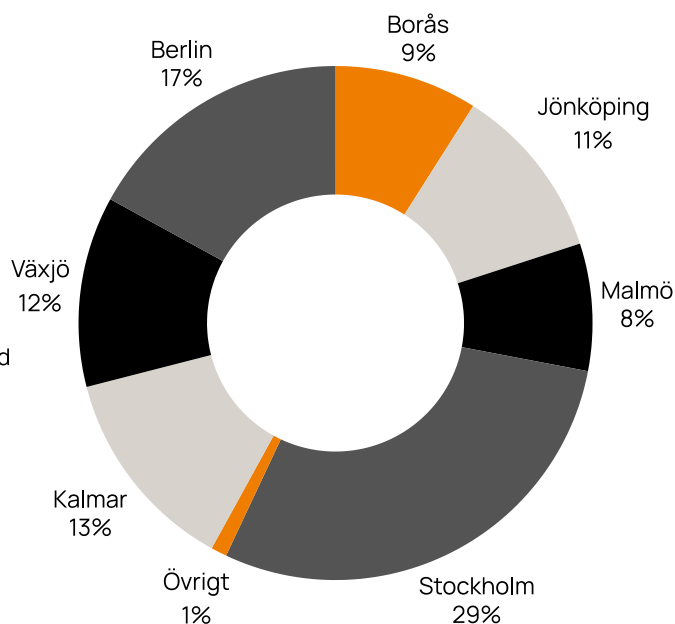
beskrivning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters årsredovisning för år 2024. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 740 Mkr, vilket består av förvärv, investeringar, omklassificering samt valutakursförändringar på koncernens utländska

Fastigheternas värdeförändring	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Helår 2024
<i>Mkr</i>			
Vid periodens ingång	14 634	14 338	14 338
Förvärv	798	-	-
Investeringar	50	146	230
Försäljningar	-9	-	-4
Omklassificeringar	-	60	60
Värdeförändring	-	-	-117
Valutakursförändring	-99	27	107
Förändring tomträttsavtal	-	-	19
Summa	15 374	14 572	14 634

Fördelning fastighetsvärden

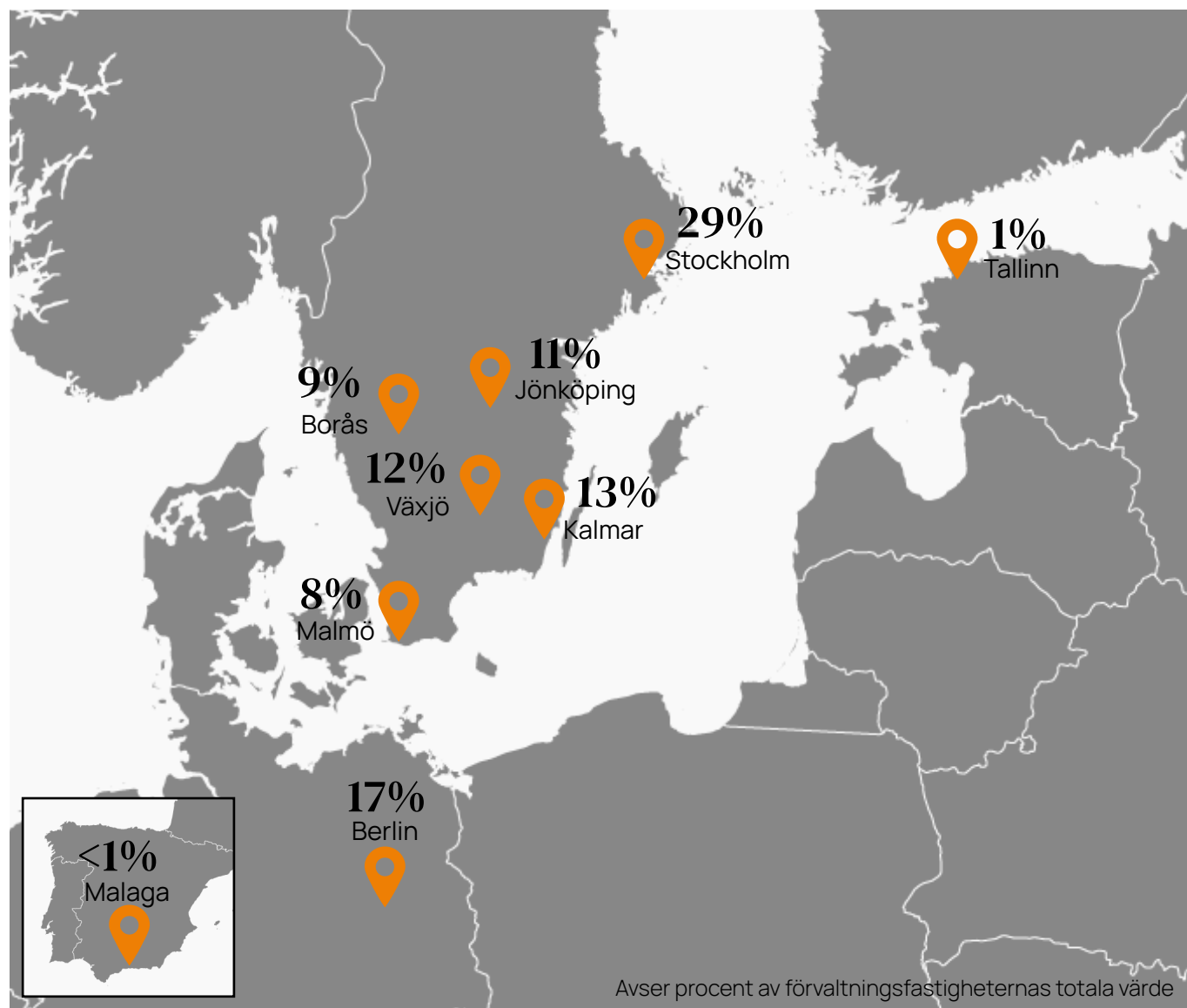


Fastighetsvärden per region



Under andra kvartalet har omklassificering skett i befintligt fastighetsbestånd från handel till lager och kontor.

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	37	103 768
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

183 710 948



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 Life-style.



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. Av etappens totalt 28 lägenheter är mer än 60% tecknade genom förhandsavtal och beslut om byggstart har tagits.



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

3,38
procent

Kapitalbindning

22
mån

Räntebindning

48
mån

Belåningsgrad

42,6
procent

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 446 Mkr (811). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 444 Mkr (495). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 990 Mkr (1 405).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 591 Mkr (7 018). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 42,6 procent (38,0). Av de räntebärande skulderna utgörs 498 Mkr (497) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,38 procent (3,69). Banklånen är fördelade på flera banker. Banklån med omsättning inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån i balansräkningen.

Finansiella instrument

CA Fastigheter har genom derivat räntesäkrat motsvarande 5 275 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 15 Mkr (123). Derivaten begränsar effekten av framtida ränteförändringar på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet uppgår till -1 Mkr per 2025-06-30 (-2). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Kapital- och räntebindning

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

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 48 månader (47).

Räntebärande skulder	30 juni 2025	30 juni 2024	31 december 2024
<i>Mkr</i>			
Koncernen			
Banklån	7 092	6 521	6 715
Obligationslån	498	497	498
Totalt	7 591	7 018	7 213

Bankfinansiering/Obligationslån

Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2025	1 940	26%	3,29%
2026	265	3%	3,83%
2027	1 036	14%	2,71%
2028	700	9%	2,85%
2029	700	9%	2,86%
2030	750	10%	3,25%
2031	700	9%	4,20%
2032	500	7%	4,03%
>2032	1 000	13%	4,02%
Totalt	7 591	100%	3,38%



Hållbarhet

Att mäta är att veta

Världen kommer att förändras på grund av klimatförändringar. Enligt WWFs Klimatbarometer 2025 är sju av tio svenskar oroade över hur klimatförändringarna kommer påverka framtida generationer. Lika många anser att regeringen bör göra mer för att begränsa klimatförändringarna och bevara och skydda Sveriges natur. Undersökningen visar att denna åsikt delas av både män och kvinnor, i alla åldrar och från både stad och landsbygd. Det finns ett starkt stöd för en mer ambitiös klimat- och miljöpolitik bland befolkningen.

Inom EU skärps kraven på energieffektivisering, och senast 2025 ska medlemsländerna presentera nationella renoveringsplaner som är i linje med målet om nettonollutsläppsbyggnader till 2050. Detta innebär en omfattande omställning, där tydliga regelverk för energieffektiviseringar vid renoveringar blir avgörande. För att nå dessa ambitiösa mål krävs det inte bara tekniska lösningar utan även politiska åtgärder och ekonomiska incitament som kan stödja och påskynda övergången till mer hållbara byggnader. Denna förändring kommer att påverka alla delar av byggsektorn och kräver samarbete mellan myndigheter, företag och medborgare.

Nästan 40 % av all energi som används i Sverige går till byggnader. Bostäder och servicelokaler förbrukar lika mycket energi som industrisektorn. För att nå Sveriges klimat- och energimål måste vi alla bidra. Företag bör sträva efter maximal energieffektivitet,

vilket är hållbart både klimatmässigt och ekonomiskt. Mindre energiförbrukning minskar känsligheten för varierande energipriser. För att energiarbetet ska vara långsiktigt måste det integreras i det dagliga arbetet.

Energi, liksom hållbarhet, kan delas in i de sociala, miljömässiga och ekonomiska områdena, och inom varje område kan vi se fördelarna med att arbeta med energifrågor. CA Fastigheter arbetar med faktorer så som inomhusklimat, ljudisolering, luftkvalitet och belysning. Vi vet att det har stor inverkan på hyresgästernas hälsa och välbefinnande. Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som CA Fastigheter gör och som kan förbättra dessa aspekter inkluderar tilläggsisolering, installation av fönster med bättre värmeisolering, minskning av ljudnivåer från byggnadstekniska installationer och effektivare belysning.

CA Fastigheters användning av energi leder till växthusgasutsläpp, och genom att minska energiförbrukningen minskar också utsläppen. Det handlar dock inte bara om att minska energianvändningen, utan också om att göra rätt val. För CA Fastigheter är det av största vikt att energianvändningen inte bara är effektiv, utan också att den resulterar i ett så litet klimatavtryck som möjligt. Den el som förbrukas i fastighetsbeståndet och som fastighetsägaren har rådighet över kommer nästan uteslutande från Kalmar Energi, vars el är nästintill hundra procent förnybar.

Fjärrvärmen levereras från lokala leverantörer i regionerna, och andelen förnybar energi varierar.

CA Fastigheter installerar fler solpaneler och utökar användningen av bergvärme. Detta ökar inte bara andelen grön energi och minskar utsläppen, utan bidrar även till att öka byggnadens värde. Rätt val och arbets-sätt kan således minska kostnaderna för byggnadens energianvändning och möjliggöra grön finansiering.

CA Fastigheter arbetar medvetet och kontinuerligt för att förbättra och minska energianvändningen. Verksamhetens hållbarhetsmål för energi omfattar både att reducera den totala energiförbrukningen och att öka andelen förnybar energi i det befintliga fastighetsbeståndet. Det kortsiktiga målet är en årlig energibesparing (el och fjärrvärme) på 1,5 %. Förra årets resultat visade en sänkning på 3,26% jämfört med föregående

år och den positiva trenden ser ut att fortsätta. Resultatet visar att det aktiva energieffektiviseringsarbete som hela tiden pågår i regionerna lönar sig. Det långsiktiga målet sträcker sig till 2026 och innebär en 15 % energibesparing jämfört med 2020 (like-for-like portfolio). Detta mål är på god väg att uppfyllas.

I en snabbt föränderlig omvärld är det avgörande att hålla sig uppdaterad, vilket är precis vad CA Fastigheter strävar efter. I slutet av maj 2026 kommer energiprestandadirektivet (EPBD) att införlivas i svensk lagstiftning. Direktivet ställer krav på energieffektivitet och utsläpp för byggnader. Tack vare att CA Fastigheter arbetar proaktivt och noggrant övervakar byggnadernas energiförbrukning och utsläpp är verksamheten förberedd på de kommande de lagkraven. Att mäta är att veta!



Gullvivan, Borås

Fyra byggnader av sju i fastigheten Gullvivan 1 i Borås har genomgått ett energibesparingsprojekt som resulterat i en minskad energianvändning med cirka 30 %. Åtgärderna inkluderar tilläggsisolering av fasaden, utbyte av alla fönster samt installation av solceller. Dessutom har FTX-aggregat installerats i byggnaden och befintliga frånluftsvärmepumpar har konverterats till bergvärme.

Veddesta, Stockholm

Ny teknologi, såsom återanvändning och återvinning, blir allt viktigare och möjliggör en effektivare resurshantering. I Veddesta huserar Matvärlden i en av CA Fastigheters byggnader, där energieffektivisering har genomförts med en innovativ teknisk lösning för att återvinna och cirkulera värme inom verksamheten. Byggnaden innehåller många kyl- och frysanläggningar för livsmedelsförvaring, och värme som produceras som restprodukt från kylprocessen används för att värma vatten och värmesystemet till cirka +5°C. Därefter kompletteras uppvärmningen med fjärrvärme. Under sommaren värms tappvattnet enbart av den värme som genereras från kylprocessen.



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 - juni 2024	-	-	-	136	136	0	136
Periodens övriga totalresultat jan - juni 2024	-	-	20	-	20	-	20
Periodens totalresultat	-	-	20	136	156	0	157
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - juni 2024	-	-	-	-	-	-1	-1
Aktieägartillskott minoritet jan - juni 2024	-	-	-	-	-	-	-
Justering förvärv minoritet	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - juni 2024	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-1	-1
Utgående eget kapital 2024-06-30	10	-	142	8 903	9 054	151	9 205
Periodens resultat juli - dec 2024	-	-	-	44	44	-1	43
Periodens övrigt totalresultat juli - dec 2024	-	-	47	-	47	-	47
Periodens totalresultat	-	-	47	44	90	-1	90
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning juli - dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet juli - dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande juli - dec 2024	-	-	-	-	-	-5	-5
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag juli - dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag juli - dec 2024	-	-	-	-21	-21	-	-21
Summa	-	-	-	-21	-21	-5	-26
Utgående eget kapital 2024-12-31	10	-	189	8 925	9 124	145	9 270
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	-	189	8 925	9 124	145	9 270
Periodens resultat jan - juni 2025	-	-	-	81	81	1	82
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2025	-	-	-76	-	-76	-	-76
Periodens totalresultat	-	-	-76	81	5	1	6
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - juni 2025	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet jan - juni 2025	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande jan - juni 2025	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - juni 2025	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-06-30	10	-	113	9 006	9 129	148	9 276

Koncernens rapport över kassaflöde

2025-01-01
- 2025-06-30

2024-01-01
- 2024-06-30

2024-01-01
- 2024-12-31

Belopp i Mkr

Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	327	305	608
Projektverksamhet	0	0	77
Övrig verksamhet	-2	0	1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	2	1
Administrationskostnader	-59	-57	-114
Resultat från intresseföretag	41	-	-
Resultat från övriga värdepapper	11	9	11
Erhållen ränta	34	31	75
Erlagd ränta	-131	-128	-266
Betald inkomstskatt	-10	-6	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	215	156	372
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-46	-44	-30
Förändringar av rörelsefordringar	-298	21	-216
Förändringar kortfristiga placeringar	95	-37	-25
Förändringar av rörelseskulder	-53	-87	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86	10	113
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-852	-146	-230
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	8	0	9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	1	1	3
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	6	-1	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-837	-146	-255
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	522	539	798
Amortering av lån	-103	-51	-142
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	-	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	419	488	635
Årets kassaflöde	-504	352	494
Likvida medel vid årets början	954	457	457
Periodens kassaflöde	-504	352	494
Kursdifferens i likvida medel	-4	2	4
Likvida medel vid periodens slut	446	811	954

Nyckeltal

	Jan-Juni 2025	Jan-Juni 2024	Helår 2024
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	183	181	181
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, Mkr *	15 374	14 572	14 634
Omsättningsfastigheter, Mkr **	364	446	318
Hysesintäkter, Mkr	494	451	901
Uthyrningsbar area, kvm	710 948	689 754	688 881
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5%	93,4%	93,1%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	90,1%	89,9%	89,9%
Överskottsgrad, %	66,2%	67,7%	67,5%
Driftsavkastning, %	4,3%	4,3%	4,2%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde **Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
Finansiella			
Eget kapital, Mkr	9 276	9 205	9 270
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 700	5 713	5 706
Soliditet, %	48,5%	50,1%	49,4%
Belåningsgrad, %	42,6%	38,0%	38,2%
Genomsnittlig låneränta, %	3,38%	3,69%	3,40%
Räntebindning lån, månader	48	47	47
Skuldsättningsgrad, ggr	0,91	0,84	0,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,35	2,23	2,16

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Juni 2025	Jan-Juni 2024	April-Juni 2025	April-Juni 2024	Helår 2024
<i>Belopp i Mkr</i>					
Hysesintäkter	6	5	3	2	10
Fastighetskostnader	-1	-2	-1	-1	-4
Driftöverskott fastighetsrörelse	5	3	3	2	6
Avskrivningar, nedskrivningar	-1	-1	-1	0	-3
Bruttoresultat fastighetsrörelse	3	2	2	1	3
Administrationskostnader	-8	-8	-4	-3	-15
Resultat från projektverksamhet	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-4	-6	-2	-2	-12
Resultat från andelar i dotterföretag	-17	-11	-11	-5	-48
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	41	-	0	-	2
Resultat fastighetsförsäljningar	4	-	0	-	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	41	74	19	19	228
Räntekostnader och liknande kostnader	-53	-25	9	-13	-186
Resultat efter finansiella poster	12	32	15	-1	-15
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-49
Skatt	-2	-7	-2	0	3
Periodens resultat	9	25	13	-1	-61
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	9	25	13	-1	-61
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	9	25	13	-1	-61

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2025-06-30

2024-06-30

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	458	452	500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	11	13
Andra långfristiga värdepappersinnehav	159	159	159
Reversfordran koncernföretag	594	580	580
Reversfordringar	20	15	25
Derivatinstrument	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 230	1 216	1 277

Summa anläggningstillgångar

1 295 1 283 1 343

Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter	4	4	4
Kundfordringar	0	0	-
Fordringar hos moderföretag	1 820	1 431	1 641
Fordringar hos dotterföretag	3 385	2 717	2 482
Aktuell skattefordran	-	-	-
Övriga fordringar	1	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20	4
Korfristiga placeringar	379	482	466
Kassa och bank	353	644	791
Summa omsättningstillgångar	5 947	5 298	5 389

SUMMA TILLGÅNGAR

7 242 6 582 6 732

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2025-06-30

2024-06-30

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

9

25

-61

Summa eget kapital

1 603

1 680

1 593

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20

23

20

Summa avsättningar

20

23

20

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

329

314

293

Obligationslån

498

497

498

Derivatinstrument

-

-

-

Summa långfristiga skulder

827

811

791

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

353

376

393

Leverantörsskulder

0

0

2

Skuld till dotterföretag

4 428

3 677

3 932

Aktuella skatteskulder

2

7

0

Övriga skulder

5

0

1

Derivatinstrument

-

-

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3

5

1

Summa kortfristiga skulder

4 792

4 068

4 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 242

6 582

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 - juni 2024	-	-	-	25	25
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	1 642	25	1 668
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	10	2	1 642	25	1 680
Periodens resultat juli - dec 2024	-	-	-	-87	-87
Periodens övrigt totalresultat juli - dec 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-87	-87
Transaktioner med ägare					
Utdelning juli - 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 - juni 2025	-	-	-	9	9
Periodens övrigt totalresultat jan - juni 2025	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	9	9
Transaktioner med ägare					
Utdelning jan - juni 2025	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-06-30	10	2	1 581	9	1 603

Styrelsens uttalande

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

Stockholm 2025-07-10

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