

Q4



Bokslutskommuniké Januari–december 2025

www.cafastigheter.se

Året i korthet

Hyresintäkter

+11%

till 997 Mkr
(901 Mkr)

Driftsöverskott

+9%

till 660 Mkr
(608 Mkr)

Förvaltningsresultat

+20%

till 377 Mkr
(314 Mkr)

Periodens utfall		Januari-December		Oktober-December	
		2025	2024	2025	2024
Koncernen					
Hyresintäkter	Mkr	997	901	253	227
Driftöverskott	Mkr	660	608	167	155
Förvaltningsresultat	Mkr	377	314	87	82
Periodens resultat	Mkr	495	179	299	79
Eget kapital	Mkr	9 565	9 269	9 565	9 269
Värde förvaltningsfastigheterna*	Mkr	15 779	14 634	15 779	14 634
Värde omsättningsfastigheter **	Mkr	255	318	255	318
Belåningsgrad	%	41,7%	38,2%	41,7%	38,2%
Soliditet	%	49,4%	49,4%	49,4%	49,4%

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

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Väsentliga händelser 2025

- I början av året 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.
- Detaljplanen för utvecklingen av östra Gasverket i Stockholm har under året formellt vunnit laga kraft. Det betyder att CA Fastigheter nu kan fortsätta att återbruka och modernisera de historiska byggnaderna i Gasverkets östra del och komplettera med nyproduktion. Detaljplanen medger nybyggnation av 190 lägenheter och cirka 30 000 kvadratmeter ytor för handel, kontor samt service till alla de som bor eller arbetar i området, nu och på sikt.
- Under början av året inleddes försäljning av lägenheter i Brf Kvirkelhusen 2, vilket är den andra etappen av bostadsprojektet Kvirkelhusen i området Strandfuret i Lomma. Under tredje kvartalet togs första spadtaget. BRF Kvirkelhusen 2 är projektets sista etapp och kommer att bestå av två hus och totalt 28 lägenheter.
- Under fjärde kvartalet ingicks avtal om markköp på ca 10 500 kvadratmeter i Växjö's industriområde Nylanda. På fastigheten ska CA Fastigheter uppföra verksamhetslokaler för verkstad och kontor. Lokaler som ska byggas är ca 1 900 kvadratmeter och hyresavtalet som är påtecknat under 2025 med en löptid på 18 år börjar gälla i samband med inflyttning som beräknas ske senast i december 2026.
- CA Fastigheter arbetar ständigt med hållbarhet och under året har fastigheterna Jungfrun 2 i Kalmar och Resedan 33 i Borås miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad iDrift.



”Tillsammans går vi in i 2026 med styrka och tillförsikt”

VD ord

2025 blev ett år då CA Fastigheter visade både motståndskraft och tillväxt i en omvärld präglad av ekonomisk osäkerhet. Genom att hålla fast vid vår kärnverksamhet ökade vi hyresintäkterna med 11 % till 997 Mkr (901 Mkr 2024) och höjde driftsöverskottet med 9 % till 660 Mkr (608 Mkr). Överskottsgraden låg kvar på stabila 67 %. En betydande del av ökningen mellan 2024 och 2025 förklaras av förvärvet av Lidingö Centrum i det första kvartalet, vilket snabbt gav positiva bidrag till både intäkter och resultat. Årets resultat efter skatt uppgick till cirka 500 Mkr, en förbättring med cirka 300 Mkr mot föregående år. Den starka avslutningen på året, där Q4 intäkterna ökade med 12 % jämfört med 2024, visar att vår affärsmodell står sig stark även när omvärlden är mer krävande.

Nyckeln till vår stabilitet är en välbalanserad portfölj och ett starkt lokalt fotfäste. Kombinationen av bostäder och kommersiella lokaler i flera regioner skapar en naturlig riskfördelning, bostadsbeståndet säkerställer stabila kassaflöden och hög uthyrningsgrad, medan kommersiella lokaler erbjuder tillväxtpotential i en bra marknad. Uthyrningsgraden låg kvar på omkring 93 % och är ett resultat av att vara nära våra hyresgäster, snabba beslutsvägar och god kontroll över vakanser. Årets utveckling bekräftar att vår långsiktiga strategi, fokus på hög uthyrningsgrad, kostnadseffektivitet och nöjda hyresgäster fortsätter att leverera även i ett mer utmanande marknadsläge.

Under året har vi genomfört flera initiativ som stärker förutsättningarna för framtida tillväxt. Vi tecknade avtal om ett specialanpassat anläggningscenter åt Zeppelin i Växjö, vilket bekräftar den fortsatt goda efterfrågan på moderna och flexibla lokaler. Integrationen av Lidingö Centrum gick snabbt och framgångsrikt, centrumet utsågs till "Årets kommuncenter 2025" och belönades dessutom som "Årets Klättrare" i Stockholmsområdet. Samtidigt fick CA Fastigheter utmärkelsen "Årets kommersiella fastighetsbolag 2025" vid Fastighetsgalan. Dessa erkännanden är tydliga kvitton på att vår kvalitet och vårt långsiktiga arbete uppmärksammas av både kunder och bransch.

När vi blickar fram mot 2026 gör vi det med en full agenda av utvecklingsprojekt och förnyad tillförsikt. I Stockholm går Gasverket nu in i nästa fas sedan tredje och sista detaljplanen vunnit laga kraft, och förberedelserna inför

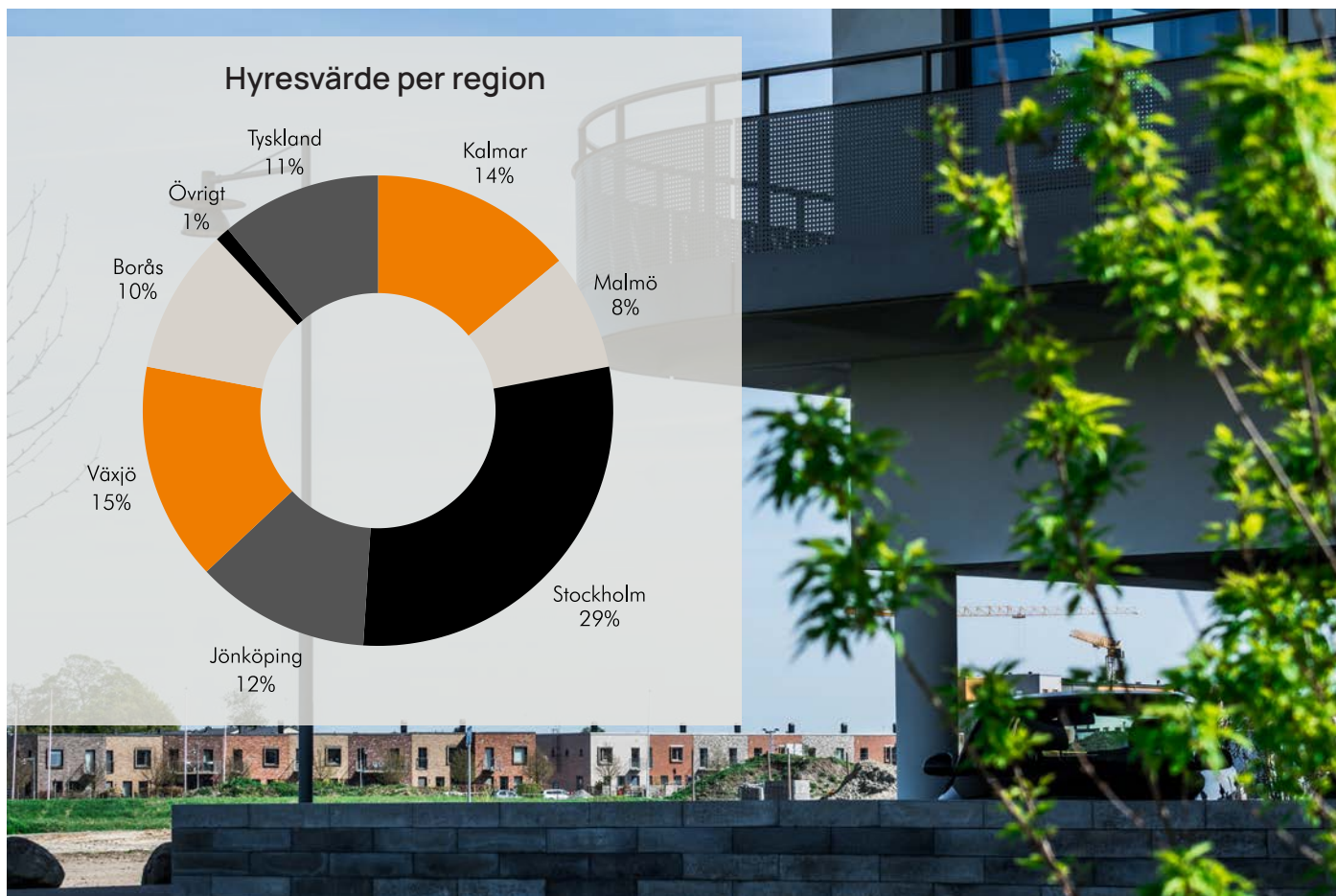
omvandlingen av området intensifieras. I Lomma fortskrider bostadsprojektet Kvirkelhusen enligt plan, med stark efterfrågan och huvuddelen av lägenheterna redan sålda. Med en långsiktig projektportfölj om cirka 500 000 m² utvecklingsyta har vi en stabil pipeline för organisk tillväxt. Vi fortsätter dock att vara selektiva i våra investeringsbeslut och startar nya projekt först när marknadsläget är rätt.

Även om det bredare makroläget fortsatt innebär utmaningar ser vi tecken på förbättring. Inflationstakten är på väg ned och ränteläget stabiliseras, vilket på sikt skapar bättre förutsättningar för både oss och våra kunder. Transaktionsmarknaden är fortfarande försiktig, men aktiviteten ökar gradvis jämfört med föregående år. I detta läge känns det tryggt att CA Fastigheter har mer än 100 års erfarenhet och en beprövad affärsmodell. Vi fokuserar på det vi kan påverka – att utveckla våra fastigheter, vårda hyresgästrelationerna och genomföra våra projekt med hög kvalitet. Med engagerade medarbetare och stark balansräkning är jag övertygad om att vi även framöver kan fortsätta växa hållbart och lönsamt, oavsett hur omvärlden förändras.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till våra medarbetare för deras engagemang, drivkraft och professionalism under året. Tillsammans går vi in i 2026 med styrka och tillförsikt. CA Fastigheter har en solid finansiell plattform, kompetenta medarbetare och en tydlig strategi – och jag ser fram emot att fortsätta vår gemensamma resa.

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 2025-12-31 av totalt 712 513 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 Europa.

Strategi

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

Fastighets- och utvecklingsportfölj: 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 medellåg 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 trivsamt att vara på och 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–december 2025

Jämförelsetal inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 997 Mkr (901), vilket innebar en ökning med 11 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -337 Mkr (-293), vilket är en ökning med 15 procent jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -217 Mkr (-189), reparationer och underhåll -86 Mkr (-75) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -34 Mkr (-29).

Driftsöverskottet uppgick till 660 Mkr (608), vilket innebar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden uppgick till 66,2 procent (67,5).

Hysesintäkter per	Helår	Helår
Fastighetskategori	2025	2024
<i>Belopp i Mkr</i>		
Lokaler	530	461
Bostäder	437	420
Övrigt	30	20
Summa	997	901

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -117 Mkr (-114). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -4 Mkr (-4) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -286 Mkr (-272), av dessa avser -258 Mkr (-257) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Trots ökad upplåning i samband med förvärv uppgår räntekostnaderna avseende skuldportföljen till samma nivå som föregående år, tack vare en sänkt räntenivå. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,37 procent (3,40 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,31 ggr (2,16).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 377 Mkr (314), vilket är en ökning med 20 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror till stor del av resultat från andelar i intressebolag då innehavet i intressebolaget KB Ringvägen har avyttrats under året. Förvärvet av Lidingö Centrum har också påverkat årets förvaltningsresultat positivt, vid jämförelse med föregående år.

Värdeförändring fastigheter, derivat och andelar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade årets resultat positivt med 223 Mkr (-117). Orealiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick för perioden till -8 Mkr (-16). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 5 Mkr (21) medan realiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 28 Mkr (-45).

Skatt

Skatt för perioden uppgick till -120 Mkr (-61), varav -29 Mkr avser aktuell skatt och -91 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 och beräknas vid utgången av 2025 uppgå till ca 9 Mkr. Vid beräkning av årets skattekostnad har 4 Mkr i underskottsavdrag nyttjats samt 6 Mkr tillkommit.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 495 Mkr (179), vilket är en betydande ökning jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på positiva realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och derivat.

Kvartalet oktober–december 2025

Hysesintäkterna uppgick under fjärde kvartalet 2025 till 253 Mkr (227), vilket innebar en ökning med 12 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 87 Mkr (82) och driftsöverskottet var 167 Mkr (155), vilket motsvarar en överskottsgrad om 66,0 procent (68,1). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 299 Mkr (79).



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024
<i>Belopp i Mkr</i>				
Hysesintäkter	997	901	253	227
Fastighetskostnader	-337	-293	-86	-73
Driftsöverskott	660	608	167	155
Administrationskostnader	-117	-114	-31	-30
Resultat från andelar i intressebolag	38	2	-1	0
Finansiella intäkter	82	90	22	25
Finansiella kostnader	-286	-272	-70	-68
Förvaltningsresultat	377	314	87	82
Resultat fastighetsförsäljningar	0	4	0	4
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	7	283	6	274
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	-14	-206	-13	-199
Övriga rörelseintäkter	20	29	9	9
Övriga rörelsekostnader	-23	-28	-8	-8
Resultat efter övrig verksamhet	368	397	81	162
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	223	-117	223	-117
Värdeförändring derivat	-8	-16	34	97
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	33	-24	22	-40
Resultat före skatt	615	240	360	103
Skatt på periodens resultat	-120	-61	-61	-24
Periodens resultat	495	179	299	79
Periodens resultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	475	180	282	84
Innehav utan bestämmande inflytande	20	0	17	-5
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Periodens resultat	495	179	299	79
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet				
<i>Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet</i>	-122	67	-41	31
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	-122	67	-41	31
Periodens totalresultat	373	246	258	111
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	354	247	240	115
Innehav utan bestämmande inflytande	20	0	17	-5

Koncernens rapport över finansiell ställning

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15 779	14 634
Nyttjanderättstillgångar	7	7
Maskiner och inventarier	5	4
Andelar i intressebolag	152	168
Andra långfristiga värdepappersinnehav	105	172
Övriga långfristiga fordringar	68	81
Derivatinstrument	114	136

Summa anläggningstillgångar

16 231

15 202

Omsättningstillgångar

Varulager	0	0
Omsättningsfastigheter	255	318
Kundfordringar	12	7
Övriga fordringar	1 980	1 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52	35
Kortfristiga placeringar	497	553
Likvida medel	334	954

Summa omsättningstillgångar

3 130

3 556

SUMMA TILLGÅNGAR

19 361

18 758

Koncernens rapport över finansiell ställning

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	10	10
Övrig tillskjutet kapital	-	0
Omräkningsreserv	67	189
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 329	8 925

Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare

9 406 9 124

Innehav utan bestämmande inflytande	159	145
-------------------------------------	-----	-----

Summa eget kapital

9 565 9 269

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	5 121	3 300
Obligationslån	499	498
Uppskjuten skatteskuld	1 497	1 424
Derivatinstrument	22	37
Långfristiga leasingskulder	318	321
Övriga långfristiga skulder	66	69

Summa långfristiga skulder

7 524 5 650

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	1 898	3 415
Leverantörsskulder	54	57
Skatteskulder	19	12
Derivatinstrument	3	2
Kortfristiga leasingskulder	3	3
Övriga kortfristiga skulder	67	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228	191

Summa kortfristiga skulder

2 272 3 840

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 361 18 758

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 31 december 2025 bestod av 185 st förvaltningsfastigheter (varav 170 är bebyggda). Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regioner i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), men viss verksamhet bedrivs även i städerna Tallinn och Malaga.

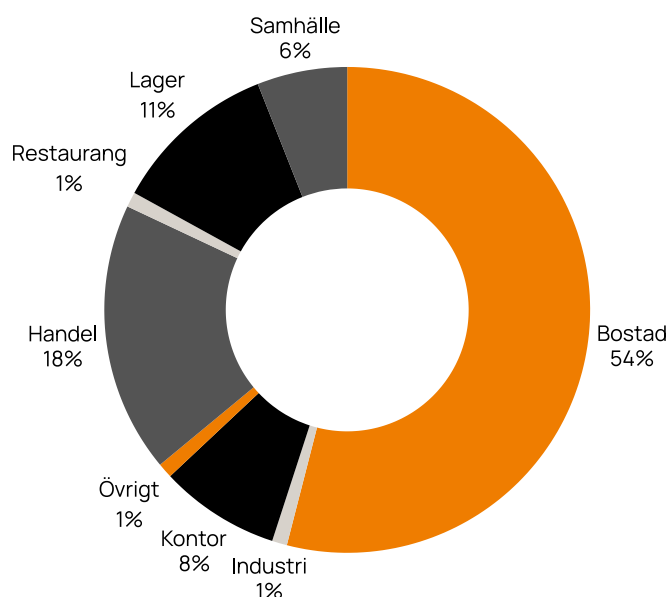
Fastighetsbeståndet består av 712 513 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 42 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

Fastigheternas värde och värdeförändring

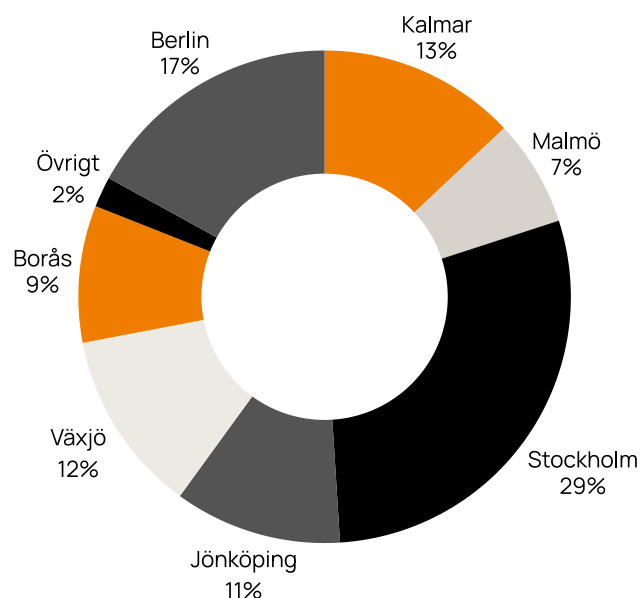
Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 15 779 Mkr (14 634). Under perioden har tre fastigheter till ett värde efter latent skatt om totalt 798 Mkr förvärvats, samt en mindre fastighet avyttrats (under 2024 gjordes inga förvärv, en mindre fastighet avyttrades). Förvärv görs i linje med CA Fastigheters strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 223 Mkr (-117). I genomsnitt har CA Fastigheters svenska fastighetsbestånd per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,19 procent (5,18). Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av denna rapport och externvärderingar har genomförts av Newsec och JLL. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters årsredovisning för år 2024.

Fastigheternas värdeförändring	Helår 2025	Helår 2024
<i>Mkr</i>		
Vid periodens ingång	14 634	14 338
Förvärv	798	-
Investeringar	273	230
Försäljningar	-9	-4
Omklassificeringar	56	60
Värdeförändring	223	-117
Valutakursförändring	-195	107
Förändring tomträttsavtal	-1	19
Summa	15 779	14 634

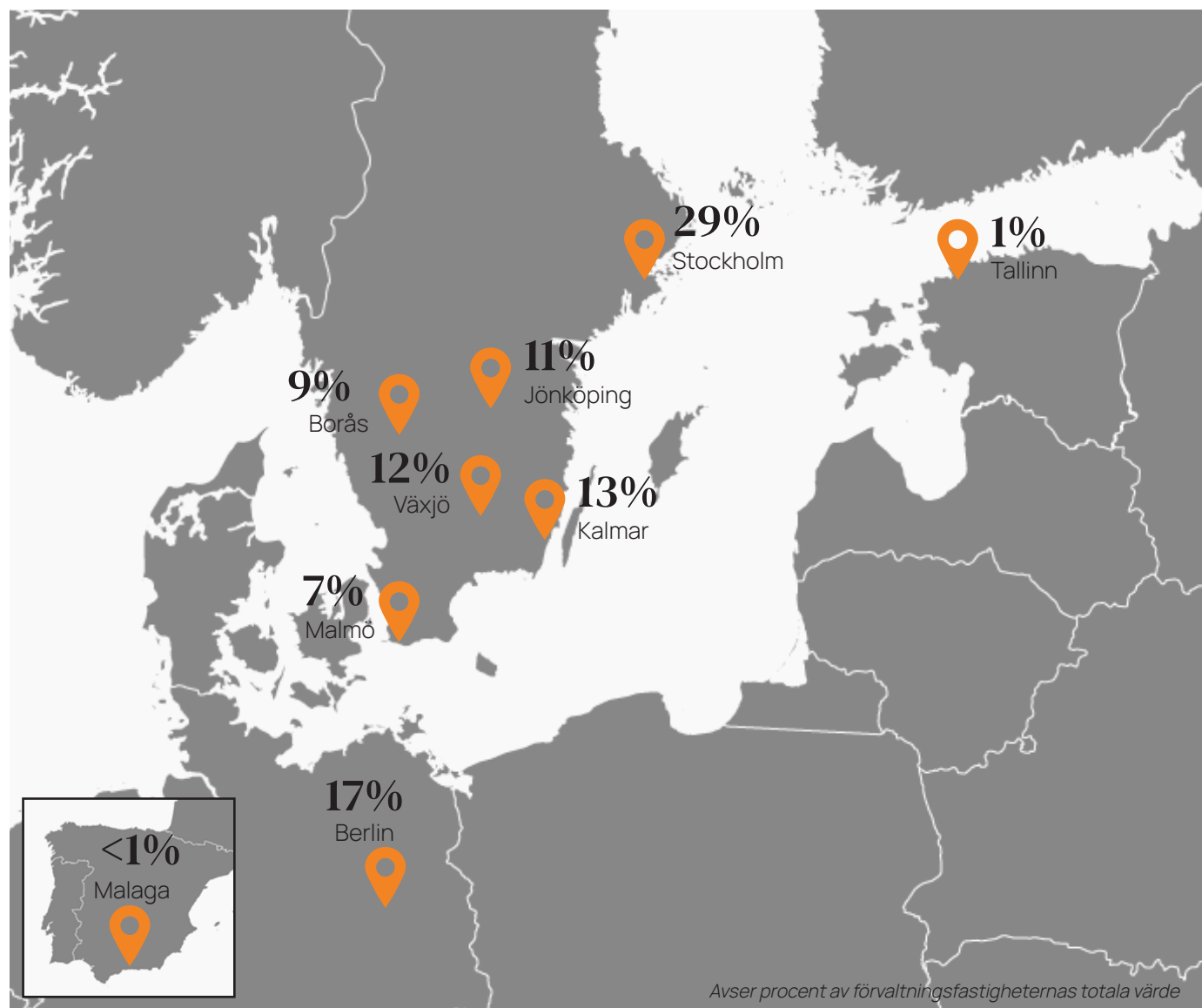
Fördelning fastighetsvärden



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	125 727
Malmö	12	62 777
Jönköping	37	103 768
Borås	23	95 815

Fastighetsinnehav per region		
Land Region	Antal fastigheter	Yta - kvm
Tyskland		
Berlin	23	80 922
Estland		
Tallinn	5	23 840
Spanien		
Malaga	3	2 047
Summa	185	712 513



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.

STOCKHOLM

Gasverket

Gasverket invigdes 1893 och stod för Stockholms gasförsörjning fram till 2011. Området ligger i Norra Djurgårdsstaden som är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt.

CA Fastigheter har ägt området sedan 2016 och har hittills färdigställt sex fastigheter där Ferdinand Bobergs vackra tegelarkitektur tagits tillvara. Idag finns hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket och Society of Lifestyle. Under 2026 flyttar Kungliga Operans administrativa verksamheter in i lokalerna där Sandvik nu huserar.

Under 2025 inleddes utvecklingen av den sista, östra etappen där 30 000 kvm kommersiell yta och totalt ca 200 bostäder ska färdigställas genom modernisering av de gamla husen och nyproduktion. Under mark byggs även två våningar garage och Gasklocka 1 utvecklas till hotell.

Hela Gasverket beräknas kunna vara färdigställt efter 2032 och blir en levande del av Norra Djurgårdsstaden. Här skapas områdets nav för handel, kultur, upplevelser och stadsdelsservice. Läget ger närhet till både Stockholms innerstad, vatten och Djurgårdens grönområden vilket attraherar både företag, boende och besökare.

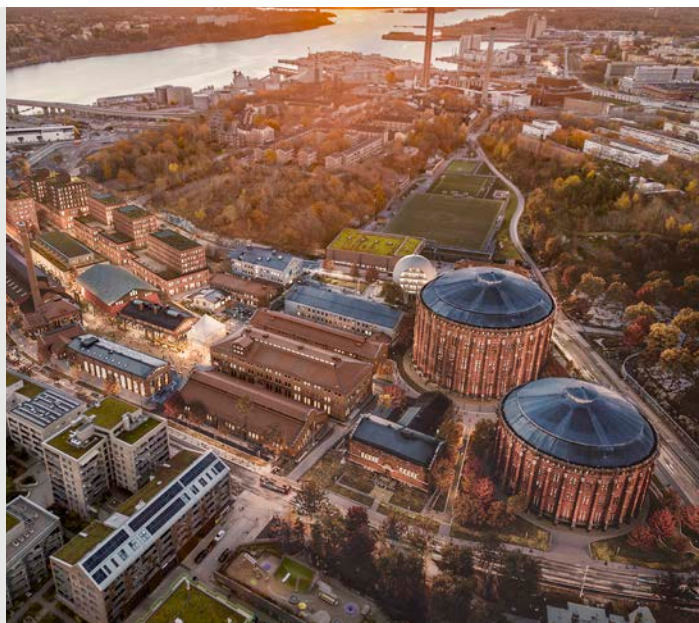
INNEHÅLL: handel, service, kontor och bostäder

STATUS: utveckling av sista, östra etappen pågår

FÄRDIGSTÄLLD YTA: ca 10 000 KVM

KOMMANDE YTA: ca 30 000 kvm BTA + 100 bostäder

FÄRDIGSTÄLLANDE: ca 2032



LOMMA, SKÅNE

Lomma Norra

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

CA Fastigheter har ägt mark i området sedan 1990 och sedan 2011 har cirka 150 bostadsrätter och villor färdigställts. Under våren 2025 startade CA Fastigheter andra och sista etappen av bostadsrättsprojektet Kvirkelhusen som totalt får fem strandnära bostadshus i området Strandfuret. Etapp 1 färdigställdes under Q4 2024. För etapp 2 är i dagsläget 21 förhandsavtal signerade och 2 lägenheter är reserverade.

Norr om Kvirkelhusen och det färdigställda området Strands sex bostadshus planeras för ett strandnära spahotell, bygglovvet vann laga kraft under Q2 2025.

INNEHÅLL: bostäder, hotell

STATUS: olika skeden - färdigställt och detaljplanearbete

FÄRDIGSTÄLLT: ca 150 bostäder

KOMMANDE: ca 300 bostäder + spahotell

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvirkelhusen 2027



KALMAR

Varvsholmen

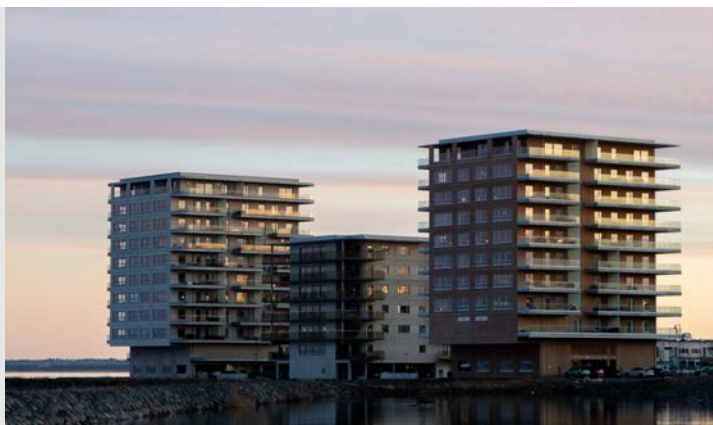
Varvsholmen är en ö, trots sitt namn. För 50 år sedan byggdes det fortfarande skepp här medan det idag bor och arbetar ett par tusen människor på ön. Omgiven av Kalmarsund, med utsikt över Ölandsbron och med mindre än fem minuters cykel till Kalmars centrala stadsdelar är Varvsholmen unik.

Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen Fyren, Kompassen och Bojen innehållande 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 cirka 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har cirka 15 bostäder kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.

INNEHÅLL: bostäder, lokaler, trygghetsboende

STATUS: 300 bostäder färdigställda

KOMMANDE: ca 15 bostäder



KALMAR

Snurrom - friluftstaden

I norra delen av Kalmar, mellan Värnsnäs 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 1 100 bostäder. Idag finns det dessutom en förskola, gym, pizzeria och en ny bad- och friskvårdsanläggning som öppnade under Q4 2025.

Det planeras också 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 cirka 170 000 kvm mark i området som förvärvades 2009. I dagsläget pågår detaljplanearbete för marken.

INNEHÅLL: bostäder

STATUS: detaljplanearbete pågår

YTA: ca 170 000 kvm markyta



Finansiering

Genomsnittlig låneränta 3,37 procent	Kapitalbindning 22 mån	Räntebindning 46 mån	Belåningsgrad 41,7 procent
---	-------------------------------------	-----------------------------------	---

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 334 Mkr (954). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 497 Mkr (553). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 931 Mkr (1 607).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 518 Mkr (7 213). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 41,7 procent (38,2). Av de räntebärande skulderna utgörs 499 Mkr (498) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,37 procent (3,40). 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 5 475 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 90 Mkr (98). Derivaten begränsar effekten av framtida ränteförändringar på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet vid periodens utgång uppgår till -2 Mkr (-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 (22).

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 46 månader (41).

Räntebärande skulder	31 december 2025	31 december 2025
<i>Mkr</i>		
Koncernen		
Banklån	7 020	6 715
Obligationslån	499	498
Totalt	7 518	7 213

Bankfinansiering/Obligationslån			
Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2026	1 547	21%	3,36%
2027	921	12%	2,71%
2028	700	9%	2,72%
2029	800	11%	2,81%
2030	950	13%	3,23%
2031	800	11%	4,13%
2032	800	11%	3,95%
2033	500	7%	3,98%
>2033	500	7%	3,99%
Totalt	7 518	100%	3,37%



Hållbarhet

2025 blev ett år där klimat- och miljöfrågor både accelererade och utmanades. Året präglades av politiska förändringar, extremväder, geopolitiska spänningar och ett ökat fokus på biologisk mångfald.

World Economic Forums analyser för 2025 visar att miljörisker utgör några av de mest betydande och långsiktiga hoten, där extremväder, förlust av biologisk mångfald och risk för ekosystemkollaps är särskilt framträdande. Under året intensifierades extremvädret – skyfall, värmeböljor, torka och stormar inträffade oftare och med större kraft. Översvämningar från kraftiga regn och stigande vattennivåer riskerar att orsaka omfattande skador på byggnader, bland annat genom vattenskador i källare, installationer och bärande konstruktioner, vilket kan medföra betydande ekonomiska konsekvenser. Värmeböljor ökar behovet av kylning och leder därmed till högre elförbrukning och ökade driftkostnader.

Under 2025 påbörjade CA Fastigheter ett omfattande arbete med att kartlägga klimatrelaterade risker i fastighetsbeståndet. Målet är att genomföra klimatriskanalyser som säkerställer att byggnaderna står emot de effekter som ett förändrat klimat medför. Arbetet omfattar risker kopplade till bland annat översvämningar från kraftiga regn, värmestress, kraftiga snöfall och stormar. Syftet med klimatanpassningen är att stärka den

långsiktiga motståndskraften för både verksamheten och byggnaderna, så att de bättre kan hantera framtida klimatpåverkan. De klimat- och sårbarhetsanalyser som genomförs följer EU-taxonomin metodik och består av tre steg: klimatriskscreening, sårbarhetsanalys och åtgärdsplaner. Arbetet fortsätter under 2026 för att säkerställa att bolaget kan skydda sina byggnader på bästa möjliga sätt.

Under 2025 fortsatte hållbarhetsfrågorna att få ökad tyngd i fastighetsbranschen, drivna av både nya regulatoriska krav, stigande marknadsförväntningar och ett allt större fokus på socialt ansvar. Den 16 december röstade EU-parlamentet igenom uppdaterade regler för hållbarhetsrapporteringsdirektivet CSRD. Omnibusförslaget innebär tre huvudsakliga förändringsspor: "stop-the-clock", höjda tröskelvärden med färre företag som omfattas samt reviderade och förenklade ESRS-standarder. Enligt Årsredovisningslagen är CA Fastigheter skyldigt att upprätta en hållbarhetsredovisning. Om bolaget framöver kommer att omfattas av CSRD-rapportering fullt ut, eller i stället inkluderas i koncernens rapporteringsstruktur, återstår att se. Oavsett vilket är syftet detsamma: att ge bolagets intressenter relevant, transparent och aktuell information om hållbarhetsarbetet. CA Fastigheters hållbarhetsredovisning publiceras i mars på cafastigheter.se.

Under första kvartalet 2025 uppgick de totala utsläppen från den svenska ekonomin preliminärt till 12,6 miljoner ton, vilket motsvarar en minskning med 3,6 procent jämfört med samma period 2024. Sett i ett längre perspektiv ligger nivåerna i linje med utsläppen under första kvartalet 2022, men är samtidigt 2,9 procent högre än motsvarande period 2023 (SCB, Naturvårdsverket). Verksamheten som CA Fastigheter bedriver innebär en klimatpåverkan genom både direkta och indirekta växthusgasutsläpp – i den egna verksamheten liksom uppströms och nedströms i värdekedjan. De största utsläppsposterna internt härleds till nybyggnation, ombyggnation, renoveringar samt energiförbrukning.

CA Fastigheters målsättning för 2025 var att redovisa både direkta och indirekta utsläpp i samtliga tre scope. Att minska klimatpåverkan genom hela verksamheten är en central del av bolagets hållbarhetsstrategi, med fokus på energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor, hållbara materialval samt nära samarbeten med leverantörer och hyresgäster för att reducera utsläpp i hela värdekedjan. Utfallet av detta arbete presenteras i bolagets hållbarhetsredovisning.



Förlusten av biologisk mångfald lyftes i flera rapporter under 2025 som en av de mest akuta miljöriskerna. Djurarter fortsätter att försvinna i snabb takt och centrala ekosystemtjänster – såsom pollinering, vattenrening och jordbildning – är hotade. Genom relativt små och kostnadseffektiva insatser kan vi bidra positivt till lokala ekosystem. Därför avser CA Fastigheter att integrera biologisk mångfald som en självklar del i framtida handlingsplaner, med särskilt fokus på de områden där vår verksamhet har störst möjlighet att göra verklig skillnad.

CA Fastigheter arbetar aktivt med att miljöcertifiera fastigheter i beståndet genom Miljöbyggnad iDrift, certifiering är ett centralt verktyg för att säkerställa en systematisk och långsiktig utveckling av vårt miljöarbete. Certifieringen omfattar flera miljöaspekter, inklusive sådana som indirekt berör biologisk mångfald, och bidrar till en strukturerad uppföljning av fastigheters prestanda över tid. 23 byggnader har hittills certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift eller Miljöcertifiering nybyggnation.

2025 blev ett år av skärpta krav och snabb omställning. Branschen mötte hårdare klimatkrav, ekonomisk press, ny EU-lagstiftning, stigande energipriser och ökade förväntningar på cirkulära och digitala lösningar, samtidigt som extremväder och förlust av biologisk mångfald underströk behovet av ökad motståndskraft.

I detta läge tog CA Fastigheter tydliga steg framåt. Förvärvet av det miljöcertifierade Lidingö Centrum och samarbetet med Araby IF visar på både strategiska satsningar och stärkt socialt ansvar. Samtidigt påbörjades omfattande klimatriskanalyser enligt EU-taxonomin metodik för att framtidssäkra byggnader mot ökade klimatrelaterade risker.

Regelverken förändrades snabbt – Omnibusförslaget innebar nya villkor för CSRD och CSDDD – men CA Fastigheter fortsätter att fokusera på transparent och relevant rapportering. Tillsammans visar dessa insatser att CA Fastigheter aktivt stärker sitt hållbarhetsarbete och sin motståndskraft i takt med att både klimatutmaningar och branschens förväntningar skärps.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderföretagets ägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- differens	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp i Mkr							
Ingående eget kapital 2024-01-01	10	-	122	8 766	8 898	152	9 050
Årets resultat	-	-	-	180	180	0	179
Årets övriga totalresultat	-	-	67	-	67	-	67
Årets totalresultat	-	-	67	180	247	0	246
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-1	-1
Aktieägartillskott minoritet	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-5	-5
Koncernbidrag	-	-	-	-21	-21	-	-21
Summa	-	-	-	-21	-21	-6	-27
Utgående eget kapital 2024-12-31	10	-	189	8 925	9 124	145	9 269
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	-	189	8 925	9 124	145	9 269
Årets resultat	-	-	-	475	475	20	495
Årets övriga totalresultat	-	-	-122	-	-122	-	-122
Årets totalresultat	-	-	-122	475	354	20	373
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-6	-6
Aktieägartillskott minoritet	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag	-	-	-	-72	-72	-	-72
Summa	-	-	-	-72	-72	-6	-78
Utgående eget kapital 2025-12-31	10	-	67	9 329	9 406	159	9 565

Koncernens rapport över kassaflöde

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Belopp i Mkr

Den löpande verksamheten		
Driftsöverskott	660	608
Projektverksamhet	-7	77
Övrig verksamhet	-2	1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1
Administrationskostnader	-117	-114
Resultat från intresseföretag	-	-
Resultat från övriga värdepapper	13	11
Erhållen ränta	69	75
Erlagd ränta	-263	-266
Betald inkomstskatt	-22	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	332	372
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-3	-30
Förändringar av rörelsefordringar	-395	-216
Förändringar kortfristiga placeringar	89	-25
Förändringar av rörelseskulder	-68	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45	113
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-273	-230
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-794	-
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	9	9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2	0
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	12	3
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	111	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-937	-255
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	522	798
Amortering av lån	-151	-142
Utdelning	-6	-
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	365	635
Årets kassaflöde	-617	494
Likvida medel vid årets början	954	457
Årets kassaflöde	-617	494
Kursdifferens i likvida medel	-4	4
Likvida medel vid årets slut	334	954

Nyckeltal

	Helår 2025	Helår 2024	Helår 2023
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	185	181	181
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, Mkr *	15 779	14 634	14 338
Omsättningsfastigheter, Mkr **	255	318	463
Hysesintäkter, Mkr	997	901	858
Uthyrningsbar area, kvm	712 513	688 881	688
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3%	93,1%	95,0%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	90,0%	89,9%	91,4%
Överskottsgrad, %	66,2%	67,5%	66,3%
Driftsavkastning, %	4,3%	4,2%	4,1%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde			
** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
Finansiella			
Eget kapital, Mkr	9 565	9 269	9 050
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 687	5 706	5 619
Soliditet, %	49,4%	49,4%	50,8%
Belåningsgrad, %	41,7%	38,2%	38,0%
Genomsnittlig låneränta, %	3,37%	3,40%	3,57%
Räntebindning lån, månader	46	47	41
Skuldsättningsgrad, ggr	0,87	0,87	0,81
Räntetäckningsgrad, ggr	2,32	2,16	2,28

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024
<i>Belopp i Mkr</i>				
Hysesintäkter	13	10	3	3
Fastighetskostnader	-2	-4	0	-1
Driftöverskott fastighetsrörelse	10	6	3	2
Avskrivningar, nedskrivningar	-3	-3	-1	-1
Bruttoresultat fastighetsrörelse	7	3	2	0
Administrationskostnader	-14	-15	-3	-4
Resultat från projektverksamhet	-	-	-	-
Rörelseresultat	-7	-12	-1	-4
Resultat från andelar i dotterföretag	713	-48	727	-37
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	41	2	0	2
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	-	0	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	194	228	120	120
Räntekostnader och liknande kostnader	-224	-186	-166	-148
Resultat efter finansiella poster	717	-15	680	-67
Bokslutsdispositioner	30	-49	30	-49
Skatt	-3	3	5	13
Periodens resultat	744	-61	715	-102
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Periodens resultat	744	-61	715	-102
Övriga totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	744	-61	715	-102

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	64	66
Maskiner och inventarier	-	-

Summa materiella anläggningstillgångar

64 66

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag	481	500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	13
Andra långfristiga värdepappersinnehav	101	159
Reversfordran koncernföretag	653	909
Reversfordringar	14	25
Derivatinstrument	-	-

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 248 1 605

Summa anläggningstillgångar

1 313 1 671

Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter	4	4
Kundfordringar	-	-
Fordringar hos moderföretag	1 894	1 641
Fordringar hos dotterföretag	3 783	2 154
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Övriga fordringar	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
Korfristiga placeringar	418	466
Kassa och bank	258	791

Summa omsättningstillgångar

6 363 5 061

SUMMA TILLGÅNGAR

7 675 6 732

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i Mkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	10	10
Reservfond	2	2

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	1 581	1 642
Årets resultat	744	-61

Summa eget kapital	2 337	1 593
---------------------------	--------------	--------------

Avsättningar

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

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

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	349	293
Obligationslån	499	498
Derivatinstrument	-	-

Summa långfristiga skulder	848	791
-----------------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1	393
Leverantörsskulder	1	2
Skuld till dotterföretag	4 462	3 932
Aktuella skatteskulder	-	0
Övriga skulder	1	1
Derivatinstrument	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	1

Summa kortfristiga skulder	4 467	4 328
-----------------------------------	--------------	--------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 675	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	
Belopp i Mkr					
Ingående eget kapital 2024-01-01	10	2	1 663	-21	1 654
Omföring fg års resultat			-21	21	-
Årets resultat	-	-	-	-61	-61
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	1 642	-61	1 593
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
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	-
Årets resultat	-	-	-	744	744
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	1 581	744	2 337
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-12-31	10	2	1 581	744	2 337

Styrelsens uttalande

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

Stockholm 2025-02-17

Ordförande

Erik Rune

VD, styrelseledamot

Malin Claesson Stenström

Styrelseledamot

Julia Mejegård

Styrelseledamot

Charlotte Claesson Ripoll

Styrelseledamot

Douglas Martinsson

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresintäkter - tkr

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 i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

FINANSIELLA

Räntebärande nettoskuld - tkr

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

www.cafastigheter.se