

Q3



Delårsrapport Januari–september 2026

www.cafastigheter.se

Perioden i korthet januari-september 2026

Hysesintäkter

+6%

till 791 mkr
(744)

Driftöverskott

+3%

till 509 mkr
(493)

Förvaltningsresultat

+3%

till 299 mkr
(290)

Periodens utfall		Januari-september		Juli - september		Helår
		2026	2025	2026	2025	2025
Koncernen						
Hysesintäkter	Mkr	791	744	266	250	997
Driftöverskott	Mkr	509	493	179	166	660
Förvaltningsresultat	Mkr	299	290	112	88	377
Periodens resultat	Mkr	359	196	205	114	495
Eget kapital	Mkr	10 017	9 383	10 017	9 383	9 565
Värde förvaltningsfastigheterna*	Mkr	16 061	15 404	16 061	15 404	15 779
Värde omsättningsfastigheter **	Mkr	341	422	341	422	255
Belåningsgrad	%	40,8	42,6	40,8	42,6	41,7
Soliditet	%	50,4	49,0	50,4	49,0	49,4

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

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Väsentliga händelser under perioden

Förvärv i Berlin

CA Fastigheter har under perioden avtalat om förvärv av en portfölj innehållande sex bostadshus i Berlin. Förvärvet omfattar 9 300 kvm med möjlighet att utveckla ytterligare 1 400 kvm bostadsyta. Tillträdet kommer att ske under november.

Företrädesemission

ICA Fastigheter AB (publ):s dotterbolag Classic Living AB har det skett en företrädesemission uppgående till 86 Mkr. I och med emissionen ökade ägandet av Classic Living CL AB från 66,73% till 82,86%.

Miljöcertifiering

Under perioden har en byggnad i fastigheten Kärnan 7, Jönköping, och en byggnad i fastigheten Växjö 6:69 Nya certifierats enligt MB iDrift med betyget silver.



”Vårt långsiktiga ägarperspektiv gör att vi kan vara selektiva”

VD ord

Det tredje kvartalet har präglats av en fastighetsmarknad som successivt blivit mer aktiv, samtidigt som osäkerheten kring räntor och omvärld består. Finansieringsförutsättningarna har förbättrats jämfört med de senaste årens mer utmanande räntemiljö, även om marknaden är fortsatt selektiv. I detta läge blir en fastighetsportfölj av hög kvalitet, stabila kassaflöden och en stark finansiell ställning allt viktigare.

CA Fastigheter visar en fortsatt stabil utveckling. Under årets första nio månader ökade intäkterna till 791 Mkr (744) och driftsöverskottet till 509 Mkr (493). Förvaltningsresultatet från fastigheter ökade till 299 Mkr (290). Utvecklingen speglar styrkan i vår befintliga portfölj och det löpande arbetet med förvaltning, uthyrning och kostnadskontroll.

En stark balansräkning och låg finansiell risk är en viktig del av vår strategi. Det skapar stabilitet i en osäker omvärld, men ger oss också handlingsutrymme att investera i både befintliga fastigheter och nya projekt samt att agera när rätt möjligheter uppstår. Vårt långsiktiga ägarperspektiv gör att vi kan vara selektiva och prioritera de investeringar där vi ser goda förutsättningar att skapa värde över tid.

Under kvartalet har arbetet gått vidare i flera av våra större projekt. I Lomma har försäljningen i Kvirkelhusen varit framgångsrik. I den andra och avslutande etappen är nu 27 av 28 förhandsavtal signerade. Det är glädjande och samtidigt ett fint kvitto på att vår ambition att skapa en attraktiv produkt med kvalitet och marknadens efterfrågan i fokus har varit rätt.

I Stockholm är vi inne i nästa fas i utvecklingen av Gasverket med projektering och rivningsarbeten i den östra delen. Gasverket är ett av våra största stadsutvecklingsprojekt och ett bra exempel på hur vi arbetar med stora projekt i ett längre perspektiv. Genom att stegvis utveckla området och ta tillvara såväl befintliga kvaliteter som nya möjligheter kan vi skapa betydande värden.

Vi stärker också vår närvaro i Berlin och har under kvartalet avtalat om förvärv av ytterligare bostadsfastigheter, med tillträde under det fjärde kvartalet. Berlin är en marknad vi känner väl sedan många år och där ett begränsat bostadsutbud och en långsiktigt stark efterfrågan gör att vi fortsatt ser god potential. Förvärvet ligger väl i linje med vår ambition att växa selektivt på marknader där vi har kunskap och erfarenhet.

Marknaden erbjuder nu fler möjligheter, men skillnaderna mellan fastigheter, segment och lägen är fortsatt stora. Det ställer krav på både selektivitet och finansiell disciplin. Vi fokuserar därför på det vi kan påverka själva, att stärka vår befintliga portfölj, föra våra projekt framåt och agera på de möjligheter där vi ser en bra affär med potential över tid.

Med en stabil verksamhet och en stark finansiell ställning har vi goda förutsättningar att fortsätta skapa värde, både i vår befintliga portfölj och genom nya investeringar.

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 2026-09-30 av totalt 710 744 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 framtidsriktade 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 medellåg finansiell risk där riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. Koncernen eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare och strategin ska återspeglas i finanspolicyn.

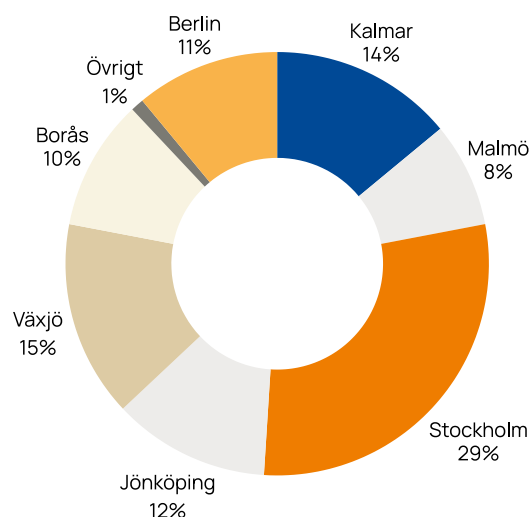
Organisation och medarbetare - CA Fastigheter värdesätter sina medarbetare som en av de viktigaste faktorerna till framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att arbetsplatsen ska vara säker och trivsamt att vara på och genom att mäta medarbetar-engagemanget säkerställs välmående hos personalen.

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.

HYRESVÄRDE PER REGION



Resultat januari-september 2026

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 791 Mkr (744), vilket innebar en ökning med 6 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -281 Mkr (-251), vilket är en ökning med 12 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -193 Mkr (-163), reparationer och underhåll -61 Mkr (-62) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -27 Mkr (-26).

Driftsöverskottet uppgick till 509 Mkr (493), vilket innebar en ökning med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 64,4 procent (66,2).

Fastighetskostnaderna har belastats med en engångskostnad om 18 Mkr hänförlig till reglering av ett försäkringsrelaterat ärende. Justerat för denna post hade driftsöverskott, förvaltningsresultat och överskottsgrad utvecklats i nivå med bolagets förväntningar.

Hyresintäkter per Fastighetskategori	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
<i>Belopp i Mkr</i>		
Lokaler	418	395
Bostäder	345	327
Övrigt	27	21
Summa	791	744

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -84 Mkr (-86). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -4 Mkr (-3 Mkr) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -197 Mkr (-217), av dessa avser -191 Mkr (-192) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,46 procent (3,37). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,51 ggr (2,34).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 299 Mkr (290). Ett ökat driftsöverskott och minskade finansiella kostnader gör att förvaltningsresultatet ökar med 3 procent jämfört med samma period föregående år trots att försäljningen av intressebolaget KB Ringvägen, som avyttrades under första kvartalet av 2025, hade en positiv påverkan på förvaltningsresultatet om 40 Mkr under 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 122 Mkr (-43). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 5 Mkr (-6) medan orealiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 33 Mkr (17).

Skatt

Beräknad skatt för perioden uppgick till -112 Mkr (-59), varav -57 Mkr avser aktuell skatt och -55 Mkr avser uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2026 till 16 Mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 359 Mkr (196), vilket är en betydande ökning jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på positiva orealiserade resultat avseende derivat.

Kvartalet juli - september 2026

Hyresintäkterna uppgick under tredje kvartalet 2026 till 266 Mkr (250), vilket innebär en ökning med 6 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 112 Mkr (88) och driftsöverskottet var 179 Mkr (166), vilket motsvarar en överskottsgrad om 67,5 procent (66,3). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 205 Mkr (114).



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Juli-sep 2026	Juli - sep 2025	Helår 2025
Belopp i Mkr					
Hysesintäkter	791	744	266	250	997
Fastighetskostnader	-281	-251	-86	-84	-337
Driftsöverskott	509	493	179	166	660
Administrationskostnader	-84	-86	-25	-28	-117
Resultat från andelar i intressebolag	1	40	0	1	38
Finansiella intäkter	69	61	23	16	82
Finansiella kostnader	-197	-217	-66	-67	-286
Förvaltningsresultat	299	290	112	88	377
Resultat fastighetsförsäljningar	14	0	0	0	0
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	1	1	1	1	7
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	-1	0	-1	-14
Övriga rörelseintäkter	11	12	5	3	20
Övriga rörelsekostnader	-15	-15	-6	-4	-23
Resultat efter övrig verksamhet	311	287	112	87	368
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	223
Värdeförändring derivat	122	-43	166	40	-8
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	38	11	-10	22	33
Resultat före skatt	471	255	269	149	615
Skatt på periodens resultat	-112	-59	-63	-35	-120
Periodens resultat	359	196	205	114	495
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	354	193	203	112	475
Innehav utan bestämmande inflytande	5	3	3	1	20
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	359	196	205	114	495
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet					
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	97	-80	51	-4	-122
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	97	-80	51	-4	-122
Periodens totalresultat	456	116	257	110	373
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	451	113	254	108	353
Innehav utan bestämmande inflytande	5	3	3	1	20

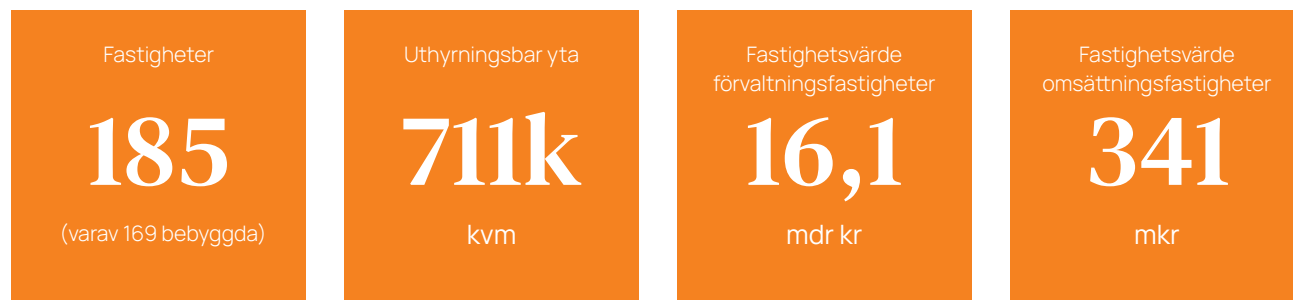
Koncernens rapport över finansiell ställning

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 061	15 404	15 779
Nyttjanderättstillgångar	8	6	7
Maskiner och inventarier	3	4	5
Andelar i intressebolag	153	155	152
Andra i långfristiga värdepappersinnehav	76	119	105
Övriga långfristiga fordringar	68	71	68
Derivatinstrument	214	94	114
Summa anläggningstillgångar	16 583	15 852	16 231
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Omsättningsfastigheter	341	422	255
Kundfordringar	12	10	12
Övriga fordringar	2 062	2 024	1 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	19	52
Kortfristiga placeringar	416	469	497
Likvida medel	390	359	334
Summa omsättningstillgångar	3 307	3 303	3 130
SUMMA TILLGÅNGAR	19 889	19 155	19 361

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Belopp i Mkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Övrig tillskjutet kapital	-	-	-
Omräkningsreserv	164	109	67
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 683	9 118	9 329
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	9 857	9 237	9 406
Innehav utan bestämmande inflytande	160	146	159
Summa eget kapital	10 017	9 383	9 565
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 251	4 599	5 121
Obligationslån	-	499	499
Uppskjuten skatteskuld	1 552	1 439	1 497
Derivatinstrument	2	37	22
Långfristiga leasingskulder	316	319	318
Övriga långfristiga skulder	66	66	66
Summa långfristiga skulder	6 187	6 958	7 524
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 745	2 466	1 898
Obligationslån	500	-	-
Leverantörsskulder	68	49	54
Skatteskulder	48	42	19
Derivatinstrument	1	3	3
Kortfristiga leasingskulder	3	3	3
Övriga kortfristiga skulder	60	59	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261	192	228
Summa kortfristiga skulder	3 685	2 814	2 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 889	19 155	19 361

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 30 september 2026 bestod av 185 st förvaltningsfastigheter (varav 169 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 710 744 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 42 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

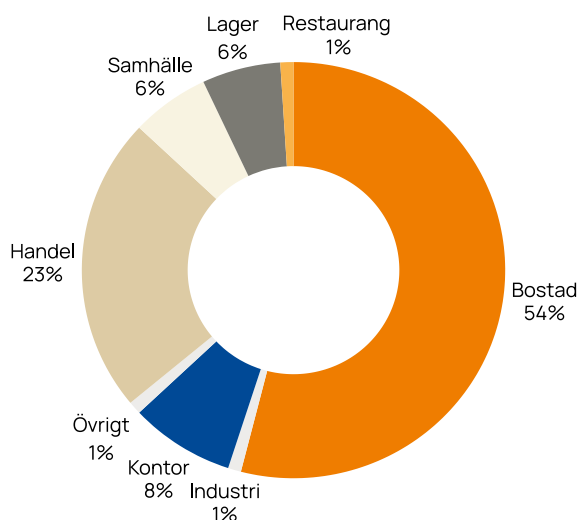
Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 16 061 Mkr (15 404). Under perioden har en fastighet förvärvats till ett värde om 5 Mkr (per 2025-09-30 hade tre fastigheter förvärvats till ett värde om 798 Mkr) och en fastighet avyttrats till ett värde om 18 Mkr (per 2025-09-30 hade en fastighet avyttrats till ett värde om 9 Mkr). Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av CA Fastigheters årsbokslut per 2025-12-31, inga andra externa värderingar har utförts under 2026. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters årsredovisning för år

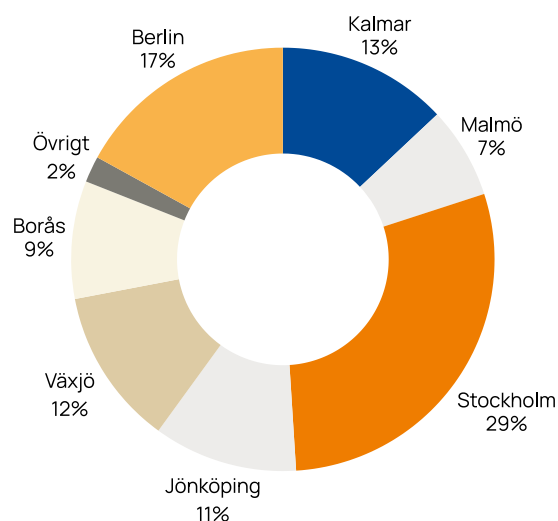
2025. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 282 Mkr, vilket består av avyttring, investeringar samt valutakursförändringar på koncernens utländska bestånd.

Fastigheternas värdeförändring	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Mkr			
Vid periodens ingång	15 779	14 634	14 634
Förvärv	5	798	798
Investeringar	154	94	273
Försäljningar	-18	-9	-9
Omklassificeringar	-	-	56
Värdeförändring	-	-	223
Valutakursförändring	140	-113	-195
Förändring tomträttsavtal	-	-	-1
Summa	16 061	15 404	15 779

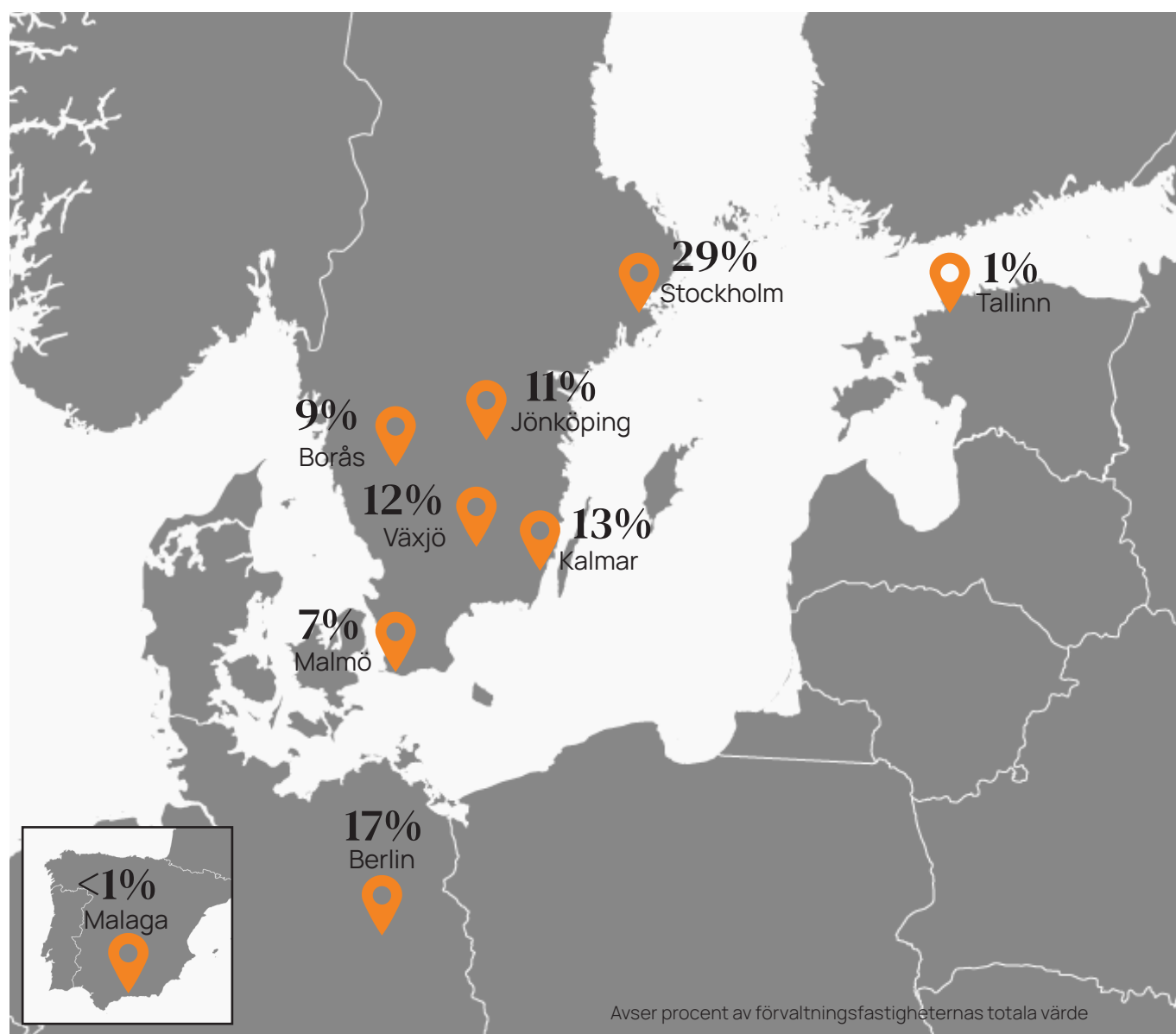
FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDEN



FASTIGHETSVÄRDEN PER REGION



Våra fastigheter per region



FASTIGHETSINNEHAV PER REGION		
Land/region	Antal fastigheter	Yta, kvm
Sverige		
Kalmar	44	96 342
Växjö	20	119 511
Stockholm	18	125 742
Malmö	12	62 694
Jönköping	37	103 838
Borås	23	95 808

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	710 744



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 (150 000 kvm mark)
- Borgehage, Öland (116 000 kvm mark)
- Trummenäs 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.

Gasverket ska bli en destination i Stockholm och utgöra navet i närområdet för handel, kultur, upplevelser och stadsdelsservice. Läget ger närhet till både Stockholms innerstad, vatten och Djurgårdens grönområden vilket attraherar både företag, boende och besökare.

CA Fastigheter har utvecklat området sedan 2016 uppdaterat på tre olika detaljplaner, där den sista för östra Gasverket vann laga kraft under 2025. Hittills har CA färdigställt sex fastigheter där Ferdinand Bobergs vackra tegelarkitektur tagits tillvara och fått nytt liv. Idag finns hyresgäster som Berghs School of Communication, Systembolaget, Klätverket och Society of Lifestyle. I september flyttade Kungliga Operans administrativa verksamheter in i lokalerna där Sandvik tidigare huserat.

Sammantaget utvecklar CA närmare 100 000 kvm BTA för kontor, handel, service, hotell och bostäder, samt även ett garage under mark. Utvecklingen inkluderar både nybyggnation och modernisering av de kulturhistoriska byggnaderna.

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: handel, service, kontor, hotell, bostäder och garage

STATUS: utveckling av sista etappen pågår

TOTAL YTA: ca 80 000 kvm BTA + garage 20 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: ca 10 000 kvm kontor, skola och restauranger

KOMMANDE: ca 50 000 kvm kommersiell BTA + 100 bostäder + garage



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 27 förhandsavtal signerade av totalt 28.

Norr om Kvirkelhusen och det färdigställda området Strands sex bostadshus inleds nu arbetet för ett strandnära spa- och konferenshotell med byggstart i början av 2027.

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: bostäder, hotell

STATUS: olika skeden - färdigställt och detaljplanearbete

FÄRDIGSTÄLLT: ca 150 bostäder

KOMMANDE: spahotell + bostäder



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.

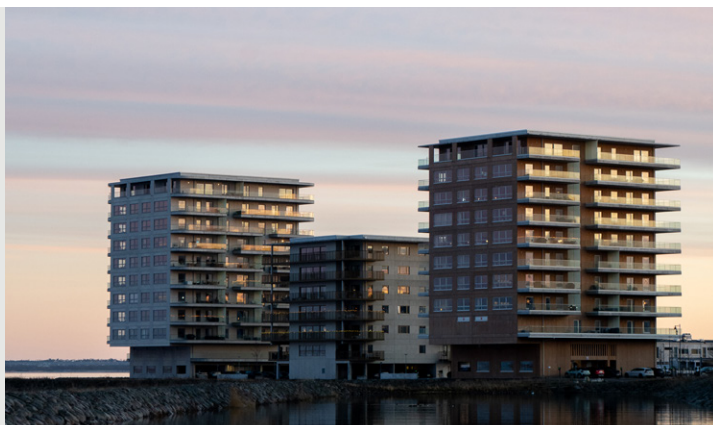
Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen Fyren, Kompassen och Bojen innehållande 98 bostadsrätter. Bojen tillhörde den sista etappen av Tampen och inflyttning skedde i slutet av 2023. Nu står bostadsrätterna färdiga på nordöstra sidan 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.

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: bostäder, lokaler, trygghetsboende

STATUS: 300 bostäder färdigställda

KOMMANDE: ca 15 bostäder



KALMAR

Snurrom - friluftsstaden

I norra delen av Kalmar, mellan Värnsnäs och Vimpel-torpet, växer en ny stadsdel fram. I Snurrom kombinerar 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 150 000 kvm mark i området som förvärvades 2009. Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft, arbetet enligt exploateringsavtal med kommunen fortskrider.

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: bostäder

STATUS: detaljplan är antagen

YTA: ca 150 000 kvm markyta



Finansiering

Genomsnittlig
låneränta

3,46

procent

Kapitalbindning

17

mån

Räntebindning

42

mån

Belåningsgrad

40,8

procent

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 390 Mkr (359). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 416 Mkr (469). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 906 Mkr (928).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 496 Mkr (7 564). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 40,8 procent (42,6). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (499) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,46 procent (3,37). 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 5 450 Mkr, och dessutom har derivat tecknats med framtida start uppgående till 900 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 212 Mkr (54). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på koncernens upplånings-

kostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet uppgår till 1 Mkr per 2026-09-30 (-1). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 17 månader (23).

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 42 månader (46).

Räntebärande skulder	30 sep 2026	30 sep 2025	31 december 2025
<i>Mkr</i>			
Koncernen			
Banklån	6 996	7 065	7 020
Obligationslån	500	499	499
Totalt	7 496	7 564	7 518

BANKFINANSIERING/OBLIGATIONSLÅN

Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2026	1 506	20%	3,38%
2027	540	7%	3,17%
2028	700	9%	2,65%
2029	800	11%	2,79%
2030	950	13%	3,18%
2031	1 000	13%	4,03%
2032	800	11%	3,99%
2033	500	7%	4,0%
> 2033	700	9%	4,03%
Totalt	7 496	100%	3,46%

Hållbarhet

Energifrågorna i fokus – nya krav och framsteg i beståndet

Energimarknadens påverkan på CA Fastigheter

Inför vintern 2026/2027 bedömer CA Fastigheter att risken för höga och varierande energipriser är förhöjd, särskilt i södra Sverige där en betydande del av beståndet finns. Utvecklingen påverkas av de nordiska vattenmagasinen, kärnkraftens tillgänglighet, överföringskapaciteten, den europeiska energimarknaden samt väder och produktionstillgänglighet.

Utvecklingen kan medföra högre kostnader för el, uppvärmning och kyla samt påverka driftnetto och investeringsutrymme. CA Fastigheter arbetar därför kontinuerligt och strukturerat med att minska energianvändningen och begränsa energirelaterade kostnader och risker i fastighetsbeståndet.

Dialogen med hyresgästerna är viktig för att minska energianvändningen, eftersom deras förbrukning och beteenden påverkar fastigheternas totala energiprestanda. Samtidigt kan det vara svårt att skapa engagemang och bestående förändring. CA Fastigheter ser därför en

möjlighet att utveckla dialogen och stärka samarbetet med hyresgästerna kring energianvändning och gemensamma förbättringar.

Förberedelser inför nya krav på energiledning

Regeringen har föreslagit en ny lag om energiledning i företag som planeras träda i kraft den 1 januari 2027. Förslaget bygger på EU:s omarbetade energieffektivitetsdirektiv och ska ersätta nuvarande regler. Lagen är ännu inte beslutad och kompletterande föreskrifter återstår.

CA Fastigheter bedömer att bolaget kommer att omfattas av den nya lagen och har påbörjat förberedelserna, däribland införandet av ett energiledningssystem. Detta väntas ge bättre kontroll över energianvändning och kostnader samt bättre underlag för investeringsbeslut.





Nya energiklasser och energideklarationer

Sedan den 1 oktober 2026 gäller nya regler för energideklarationer, med energiprestandatal som nytt mått på byggnaders energiprestanda. Primärenergitalet ersätts därmed av energiprestandatalet. Energiklass A0, som infördes tidigare under 2026, används för byggnader som uppfyller kriterierna för nollutsläppsbyggnader. A0 kräver mycket god energiprestanda, ingen förbränning av fossila bränslen på plats och installationssystem som kan reagera på externa signaler.

Termiterna 13 och 18, som nyligen byggts om till hyreslägenheter, har preliminärt fått energiklass A0 och blir därmed de första fastigheterna i CA Fastigheters bestånd med den nya energiklassen. Resultatet visar hur energieffektiva lösningar vid ombyggnation kan stärka både energiprestandan och bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete.

Befintliga energideklarationer fortsätter att gälla i tio år och behöver inte ersättas enbart på grund av de nya reglerna. De nya bestämmelserna tillämpas när en deklaration löper ut eller en ny ska upprättas.

Nya benämningar och manualer för miljöcertifiering

Miljöbyggnad har bytt namn till MB och Miljöbyggnad iDrift till MB iDrift. Namnbytet innebär ingen förändring av certifieringssystemen i sak, och befintliga certifieringar fortsätter att gälla. Sweden Green Building Council (SGBC) har samtidigt lanserat manualerna MB Nybyggnad 4.2, MB Ombyggnad 4.1 och MB iDrift 2.1.

Manualerna innehåller uppdateringar och förtydliganden och har bland annat anpassats till Boverkets nya byggregler och energihushållningsregler.

En byggnad i fastigheten Kärnan 7, Jönköping, och en byggnad i fastigheten Växjö 6:69 Nya har certifierats enligt MB iDrift med betyget silver. Certifieringarna stärker CA Fastigheters systematiska arbete med energiprestanda och drift genom uppföljning, driftoptimering och lönsamma åtgärder som bidrar till lägre energianvändning, minskad kostnadsrisk och hållbar förvaltning.

CA Fastigheters fortsatta arbete

CA Fastigheter fortsätter att utveckla sitt energiarbete för att möta nya krav och skapa en effektiv och långsiktigt hållbar förvaltning. Arbetet ska bidra till bättre beslutsunderlag, minskad energianvändning och ökad kontroll över energirelaterade kostnader och risker.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Omräk- nings- differens	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämman- de inflytande	Summa eget kapital
<i>Belopp i Mkr</i>							
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	-	189	8 925	9 124	145	9 269
Periodens resultat jan - sep 2025	-	-	-	193	193	3	196
Periodens övriga totalresultat jan - sep 2025	-	-	-80	-	-80	-	-80
Periodens totalresultat	-	-	-80	193	113	3	116
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - sep 2025	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - sep 2025	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-09-30	10	-	109	9 118	9 237	146	9 383
Periodens resultat okt - dec 2025	-	-	-	282	282	17	299
Periodens övrigt totalresultat okt-dec 2025	-	-	-41	-	-41	-	-41
Periodens totalresultat	-	-	-41	282	240	17	258
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning okt - dec 2025	-	-	-	-	-	-3	-6
Koncernbidrag okt - dec 2025	-	-	-	-72	-72	-	-72
Summa	-	-	-	-72	-72	-3	-75
Utgående eget kapital 2025-12-31	10	-	67	9 329	9 406	159	9 565
Ingående eget kapital 2026-01-01	10	-	67	9 329	9 406	159	9 565
Periodens resultat jan-sep 2026	-	-	-	354	354	5	359
Periodens övrigt totalresultat jan - sep 2026	-	-	97	-	97	-	97
Periodens totalresultat	-	-	97	354	451	5	456
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - sep 2026	-	-	-	-	-	-5	-5
Koncernbidrag jan - sep 2026	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-5	-5
Utgående eget kapital 2026-09-30	10	-	164	9 683	9 857	160	10 017

Koncernens rapport över kassaflöde

	2026-01-01 - 2026-09-30	2025-01-01 - 2025-09-30	2025-01-01 - 2025-12-31
Belopp i Mkr			
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	509	493	660
Projektverksamhet	1	0	-7
Övrig verksamhet	-3	-3	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	3	1
Administrationskostnader	-83	-86	-117
Resultat från intresseföretag	-	40	-
Resultat från övriga värdepapper	21	12	13
Erhållen ränta	46	49	69
Erlagd ränta	-195	-196	-263
Betald inkomstskatt	-28	-13	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	271	297	332
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-86	-103	-3
Förändringar av rörelsefordringar	-115	-328	-395
Förändringar kortfristiga placeringar	121	79	89
Förändringar av rörelseskulder	40	-107	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232	-163	-45
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-154	-98	-273
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5	-794	-794
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	32	8	9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	21	1	12
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	6	65	111
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101	-817	-937
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	13	522	522
Amortering av lån	-85	-129	-151
Utdelning	-5	-3	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77	390	365
Periodens kassaflöde	54	-590	-617
Likvida medel vid årets början	334	954	954
Periodens kassaflöde	54	-590	-617
Kursdifferens i likvida medel	3	-5	-4
Likvida medel vid periodens slut	390	359	334

Nyckeltal

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	185	183	185
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, Mkr *	16 061	15 404	15 779
Omsättningsfastigheter, Mkr **	341	422	255
Hysesintäkter, Mkr	791	744	997
Uthyrningsbar area, kvm	710 744	710 948	712 513
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8%	93,3%	93,3%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	91,3%	90,0%	90,0%
Överskottsgrad, %	64,4%	66,2%	66,2%
Driftsavkastning, %	4,3%	4,4%	4,3%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde			
**Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
Finansiella			
Eget kapital, Mkr	10 017	9 383	9 565
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 689	6 735	6 687
Soliditet, %	50,4%	49,0%	49,4%
Belåningsgrad, %	40,8%	42,6%	41,7%
Genomsnittlig låneränta, %	3,46%	3,37%	3,37%
Räntebindning lån, månader	42	46	46
Skuldsättningsgrad, ggr	0,83	0,89	0,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,51	2,34	2,32

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Juli-sep 2026	Juli-sep 2025	Helår 2025
Belopp i Mkr					
Hysesintäkter	9	9	3	3	13
Fastighetskostnader	-2	-2	0	-1	-2
Driftöverskott fastighetsrörelse	7	7	3	2	10
Avskrivningar, nedskrivningar	-2	-2	0	-1	-3
Bruttoresultat fastighetsrörelse	5	5	2	2	7
Administrationskostnader	-11	-11	-3	-3	-14
Resultat från projektverksamhet	0	-	0	-	-
Rörelseresultat	-6	-6	-1	-1	-7
Resultat från andelar i dotterföretag	-8	-17	-1	0	713
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	41	-	0	41
Resultat fastighetsförsäljningar	-	4	-	0	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	109	73	35	39	194
Räntekostnader och liknande kostnader	-27	-58	-9	-12	-224
Resultat efter finansiella poster	68	38	25	26	717
Bokslutsdispositioner	7	-	0	-	30
Skatt	-14	-8	-5	-5	-3
Periodens resultat	61	30	20	20	744
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	61	30	20	20	744
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	61	30	20	20	744

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	63	65	64
Summa materiella anläggningstillgångar	63	65	64
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	576	474	503
Andra långfristiga värdepappersinnehav	76	123	101
Reversfordran koncernföretag	633	594	653
Reversfordringar	12	16	14
Derivatinstrument	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 298	1 206	1 271
Summa anläggningstillgångar	1 360	1 271	1 335
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	4	4	4
Kundfordringar	0	0	-
Fordringar hos moderföretag	1 963	1 941	1 894
Fordringar hos dotterföretag	3 006	3 394	3 761
Övriga fordringar	10	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	6	4
Kortfristiga placeringar	299	404	418
Kassa och bank	297	283	258
Summa omsättningstillgångar	5 584	6 032	6 340
SUMMA TILLGÅNGAR	6 944	7 303	7 675

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Belopp i Mkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	10	10
Reservfond	2	2	2
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust	2 325	1 581	1 581
Periodens resultat	61	30	744
Summa eget kapital	2 399	1 623	2 337
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	20	23
Summa avsättningar	23	20	23
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	348	329	349
Obligationslån	-	499	499
Derivatinstrument	-	-	-
Summa långfristiga skulder	348	827	848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1	351	1
Obligationslån	500	-	-
Leverantörsskulder	1	1	1
Skuld till dotterföretag	3 657	4 464	4 462
Aktuella skatteskulder	14	8	-
Övriga skulder	1	6	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	3	3
Summa kortfristiga skulder	4 175	4 833	4 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 944	7 303	7 675

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 2025-01-01	10	2	1 642	-61	1 593
Omföring föregående års resultat		-	-61	61	-
Periodens resultat jan - sep 2025	-	-	-	30	30
Periodens övrigt totalresultat jan - sep 2025	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	30	30
Transaktioner med ägare					
Utdelning jan - sep 2025	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-09-30	10	2	1 581	30	1 623
Periodens resultat okt - dec 2025	-	-	-	714	714
Periodens övrigt totalresultat okt - dec 2025	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	714	714
Transaktioner med ägare					
Utdelning okt - dec 2025	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-12-31	10	2	1 581	744	2 337
Ingående eget kapital 2026-01-01	10	2	1 581	744	2 337
Omföring föregående års resultat			744	-744	-
Periodens resultat jan - sep 2026	-	-	-	61	61
Periodens övrigt totalresultat jan - sep 2026	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	61	61
Transaktioner med ägare					
Utdelning jan - sep 2026	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2026-09-30	10	2	2 325	61	2 399

Styrelsens uttalande

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

Stockholm 2026-10-22

Ordförande

Erik Rune

VD, styrelseledamot

Malin Claesson Stenström

Styrelseledamot

Charlotte Claesson Ripoll

Styrelseledamot

Julia Mejegård

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

www.cafastigheter.se