

Q3

Delårsrapport januari-september 2025

www.cafastigheter.se

Perioden i korthet

januari-september 2025



Periodens utfall		Januari-september		Juli-september		Helår
		2025	2024	2025	2024	2024
Koncernen						
Hysesintäkter	Mkr	744	674	250	223	901
Driftöverskott	Mkr	493	454	166	149	608
Förvaltningsresultat	Mkr	290	232	88	78	314
Årets resultat	Mkr	196	100	114	-37	179
Eget kapital	Mkr	9 383	9 185	9 383	9 185	9 270
Värde förvaltningsfastigheterna*	Mkr	15 404	14 632	15 404	14 632	14 634
Värde omsättningsfastigheter **	Mkr	422	504	422	504	318
Belåningsgrad	%	42,6%	38,4%	42,6%	38,4%	38,2%
Soliditet	%	49,0%	49,2%	49,0%	49,2%	49,4%

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

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Väsentliga händelser under juli-september 2025

- Detaljplanen för utvecklingen av östra Gasverket har under sommaren 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 nybyggnationen av 190 lägenheter och cirka 30 000 kvm ytor för handel, kontor samt service till alla de som bor eller arbetar i området, nu och på sikt.
- Under perioden har första spadtaget för BRF Kvirkelhusen etapp 2 i Lomma tagits. BRF Kvirkelhusen 2 är projektets sista etapp och kommer att bestå av två hus och totalt 28 lägenheter.
- CA Fastigheter arbetar ständigt med hållbarhet och under perioden har fastigheterna Jungfrun 2 i Kalmar och Resedan 33 i Borås miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad iDrift.



”Nu tar vi det första spadtaget för framtidens blandstad i Gasverket”

VD ord

Lågkonjunkturen fortsatte under det tredje kvartalet med osäkert investeringsklimat. Samtidigt visar marknaden tecken på återhämtning och ett växande intresse för hållbara och långsiktiga produkter. Här är vår strategi tydlig, vi vill skapa värde genom finansiell stabilitet, selektiva förvärv och ett strukturerat projektarbete där kvalitet och produkt står i fokus. Genom att koppla samman ekonomiska värderingar med framtidssäkrad projektutveckling stärker vi vår position och står rustade för både dagens och morgondagens krav.

CA Fastigheter visar god motståndskraft genom ett starkt resultat för kvartal 3. Hyresintäkterna ökade jämfört med förra året med 10,4 % till 744 Mkr (674) och driftsöverskottet steg med 8,6 % till 493 Mkr (454), vilket ger en överskottsgrad på 66,2 % (67,3). Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 290 Mkr (232), främst tack vare försäljning av ett intressebolag under första kvartalet samt förvärvet av Lidingö Centrum. Resultatet efter skatt uppgick till 196 Mkr (100).

Ljusning för fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har återhämtat sig något under perioden. Inflationen har börjat sjunka, och Riksbankens räntesänkningar har skapat bättre finansieringsförutsättningar för både hushåll och företag. Samtidigt är den kommersiella fastighetsmarknaden fortsatt splittrad. Logistik- och samhällsfastigheter visar värdeökningar, medan kontorssegmentet, särskilt i storstäder, står inför strukturella utmaningar med stigande vakanser. Vakanserna utgör inte enbart tomställda ytor utan beräknas även utifrån yt-effektivitet där varje anställd idag har fler kvm per person än tidigare.

För att möta dessa förändringar behöver vi aktivt arbeta med vår portfölj. Det innebär inte bara att förvärva rätt fastigheter, utan också att projektera och genomföra projekt med ett tydligt fokus på kvalitet, hållbarhet och affären.

Aktivt portföljarbete

Arbetet med att utveckla fastighetsportföljen pågår ständigt. Bland annat har vi genomfört ett värdehöjande energioptimeringsprojekt på fastigheten Gullvivan i Borås, där vi renoverat fasader och tak samt installerat nytt värmesystem och ny ventilation. Investeringarna har möjliggjort miljöcertifiering av fastigheten och en väsentligt förbättrad boendemiljö.

ROT-projektet Hermodsdal i Malmö börjar nå sitt slutskede och i Araby i Växjö har vi fokuserat på utomhusmiljöerna och anlagt både grillplatser och odlingslotter. Allt för att skapa attraktiva boendemiljöer. Samtidigt har detaljplanen för Gasverket Östra i Stockholm antagits av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft – ett viktigt steg i vår långsiktiga stadsutveckling.

Detaljplanen för Gasverkets östra del nu antagen

Vår del av detaljplanen möjliggör en blandstad med både bostäder, kontor, handel och andra kommersiella lokaler utöver ett garage i två våningsplan. I projektet ingår både nybyggnation och varsam renovering av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Projektet är Stockholms största stadsutvecklingsprojekt med stark hållbarhetsprofil. Genom att omvandla en tidigare stängd industrimiljö till en levande stadsdel med bostäder, kontor, handel och restauranger, bidrar vi till hållbar stadsutveckling och kan skapa en attraktiv stadsmiljö. Sanering och byggstart planeras påbörjas under hösten 2025, med successivt färdigställande fram till 2032. Första spadtaget tas nu i november.

Flexibilitet för attraktiva produkter

Vi befinner oss i uppstartsfasen av flera stora projekt utöver Gasverket. Gemensamt för samtliga är vikten att arbeta med produkten redan i ett tidigt skede. Genom att säkerställa affären, dvs kvalitet, funktionalitet och ekonomi från början skapar vi robusta förutsättningar för framtida intäkter och minimerar risk i genomförandet. En central del i vår strategi att leverera långsiktigt värde inte bara till bolaget utan även till våra hyresgäster genom att vara lyhörda och skapa flexibla produkter. Som en del i detta arbete har våra Penthousevåningar i Kvirkelhusen 2 i Lomma varit lyhörda för marknadens behov och önskemål med små justeringar skapat en riktigt attraktiv produkt.

Framåt ser vi att hushållens köpkraft och företagens investeringsvilja gradvis kan stärkas i takt med att räntesänkningarna börjar ge effekt och ekonomin förbättras. Detta möjliggör ökad uthyrning och minskade vakanser samt ger bättre förutsättningar för brf:er. Samtidigt är vi medvetna om att osäkerheten i omvärlden kräver fortsatt försiktighet och flexibilitet i våra beslut.

Tillsammans ser vi nu fram emot våra projekt och att få fortsätta bygga ett långsiktigt och hållbart fastighetsbolag – med ansvar för både affär och produkt samt framtidstro i fokus.

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 2025-09-30 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 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-september 2025

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 744 Mkr (674), vilket innebar en ökning med 10 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -251 Mkr (-220), vilket är en ökning med 14 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -163 Mkr (-143), reparationer och underhåll -62 Mkr (-54) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -26 Mkr (-23).

Driftsöverskottet uppgick till 493 Mkr (454), vilket innebar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden uppgick till 66,2 procent (67,3).

Hyresintäkter per Fastighetskategori	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024
Belopp i Mkr		
Lokaler	395	345
Bostäder	327	315
Övrigt	21	14
Summa	744	674

Administration

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

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -217 Mkr (-203), av dessa avser -192 Mkr (-191) 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 3,37 procent (3,51 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,34 ggr (2,14).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 290 Mkr (232), vilket är en ökning med 25 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror till stor del av resultat från andelar i intressebolag då innehavet i intressebolaget 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 -43 Mkr (-113). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till -6 Mkr (19) medan orealiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 17 Mkr (-3).

Skatt

Beräknad skatt för perioden uppgick till -59 Mkr (-37), varav -44 Mkr avser aktuell skatt och -15 Mkr avser uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

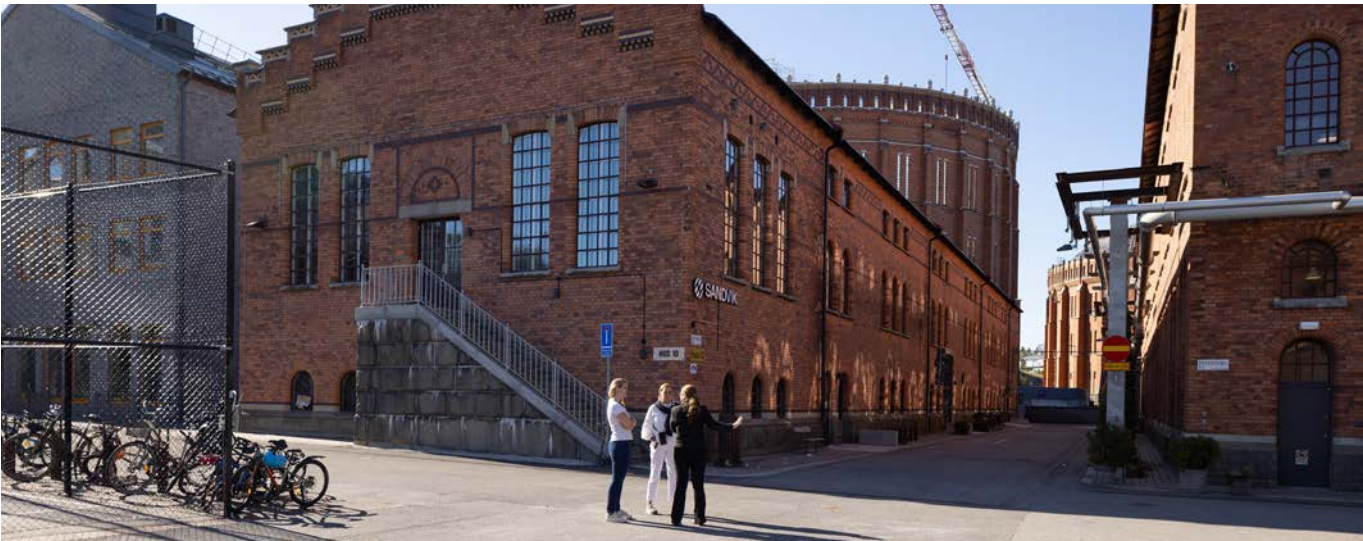
Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2025 till 6 Mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 196 Mkr (100), vilket är en ökning med 96 procent. Ökningen beror främst på minskade negativa orealiserade värdeförändringar avseende derivat, men även på ett högre förvaltningsresultat.

Kvartalet juli - september 2025

Hyresintäkterna uppgick under andra kvartalet 2025 till 250 Mkr (223), vilket innebär en ökning med 12 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 88 Mkr (78) och driftsöverskottet var 166 Mkr (149), vilket motsvarar en överskottsgrad om 66,3 procent (66,6). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 114 Mkr (-37).



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Juli-Sep 2025	Juli-Sep 2024	Helår 2024
<i>Belopp i Mkr</i>					
Hysesintäkter	744	674	250	223	901
Fastighetskostnader	-251	-220	-84	-75	-293
Driftsöverskott	493	454	166	149	608
Administrationskostnader	-86	-84	-28	-27	-114
Resultat från andelar i intressebolag	40	2	1	1	2
Finansiella intäkter	61	65	16	23	90
Finansiella kostnader	-217	-203	-67	-67	-272
Förvaltningsresultat	290	232	88	78	314
Resultat fastighetsförsäljningar	0	0	0	-	4
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	1	9	1	9	283
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	-1	-7	-1	-7	-206
Övriga rörelseintäkter	12	20	3	7	29
Övriga rörelsekostnader	-15	-20	-4	-7	-28
Resultat efter övrig verksamhet	287	235	87	80	397
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-117
Värdeförändring derivat	-43	-113	40	-122	-16
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	11	16	22	1	-24
Resultat före skatt	255	137	149	-41	240
Skatt på periodens resultat	-59	-37	-35	4	-61
Periodens resultat	196	100	114	-37	179
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	193	96	112	-41	180
Innehav utan bestämmande inflytande	3	5	1	4	0
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	196	100	114	-37	179
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet					
<i>Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet</i>	-80	36	-4	15	67
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	-80	36	-4	15	67
Periodens totalresultat	116	136	110	-21	246
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	113	131	108	-25	247
Innehav utan bestämmande inflytande	3	5	1	4	0

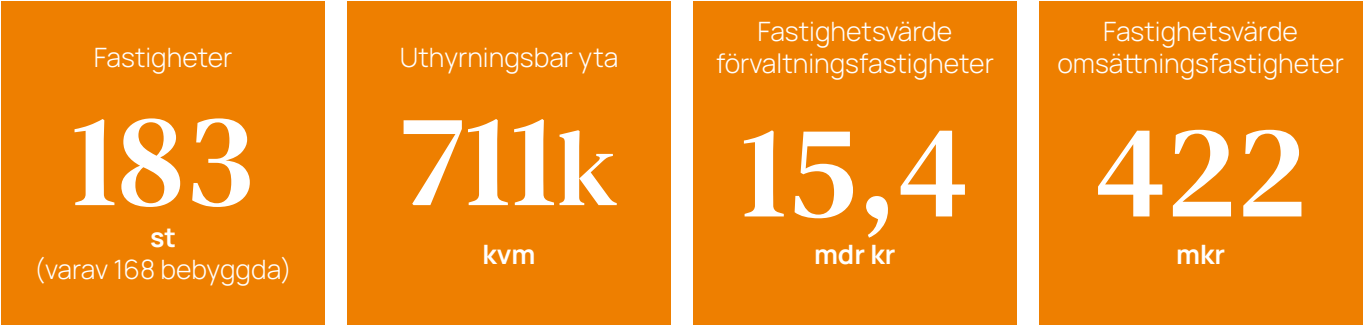
Koncernens rapport över finansiell ställning

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 404	14 632	14 634
Nyttjanderättstillgångar	6	5	7
Maskiner och inventarier	4	4	4
Andelar i intressebolag	155	166	168
Andra i långfristiga värdepappersinnehav	119	157	172
Övriga långfristiga fordringar	71	71	81
Derivatinstrument	94	105	136
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	15 852	15 141	15 202
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Omsättningsfastigheter	422	504	318
Kundfordringar	10	17	7
Övriga fordringar	2 024	1 525	1 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	25	35
Kortfristiga placeringar	469	503	553
Likvida medel	359	935	954
Summa omsättningstillgångar	3 303	3 510	3 556
SUMMA TILLGÅNGAR	19 155	18 651	18 758

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Övrig tillskjutet kapital	-	-	0
Omräkningsreserv	109	157	189
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 118	8 862	8 925
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	9 237	9 029	9 124
Innehav utan bestämmande inflytande	146	155	145
Summa eget kapital	9 383	9 185	9 270
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 599	3 382	3 300
Obligationslån	499	498	498
Uppskjuten skatteskuld	1 439	1 398	1 424
Derivatinstrument	37	103	37
Långfristiga leasingskulder	319	299	321
Övriga långfristiga skulder	66	66	69
Summa långfristiga skulder	6 958	5 746	5 650
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 466	3 376	3 415
Leverantörsskulder	49	58	57
Skatteskulder	42	28	12
Derivatinstrument	3	2	2
Kortfristiga leasingskulder	3	3	3
Övriga kortfristiga skulder	59	100	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192	155	190
Summa kortfristiga skulder	2 814	3 721	3 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 155	18 651	18 758

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 30 september 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.

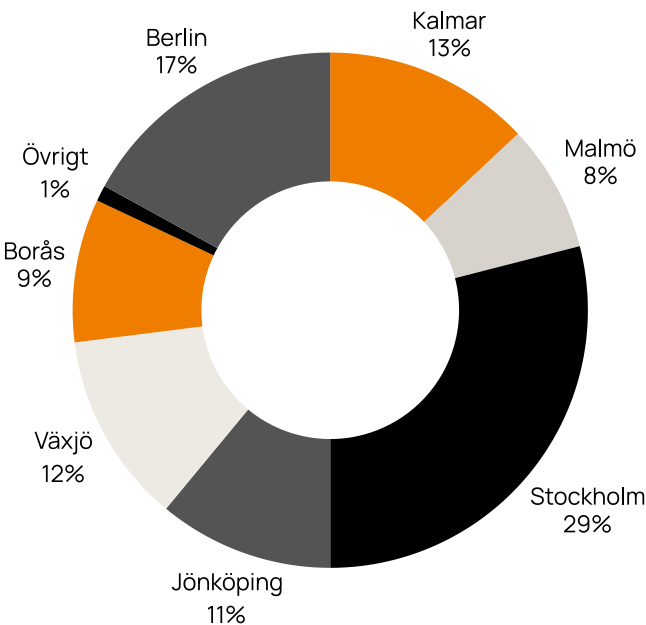
Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 15 404 Mkr (14 632). Under perioden har tre fastigheter till ett värde efter latent skatt om totalt 798 Mkr förvärvats, samt en mindre fastighet avyttrats (per 2024-09-30 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 utförts under 2025. För mer utförlig beskriv-

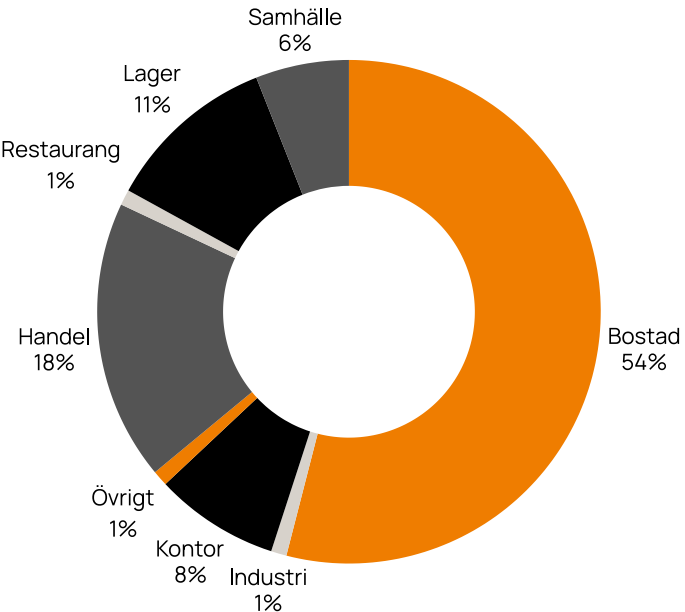
ning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters årsredovisning för år 2024. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 770 Mkr, vilket består av förvärv, investeringar, omklassificering samt valutakursförändringar på koncernens utländska bestånd.

Fastigheternas värdeförändring	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Helår 2024
Mkr			
Vid periodens ingång	14 634	14 338	14 338
Förvärv	798	-	-
Investeringar	94	182	230
Försäljningar	-9	-	-4
Omklassificeringar	-	60	60
Värdeförändring	-	-	-117
Valutakursförändring	-113	52	107
Förändring tomträttsavtal	-	-	19
Summa	15 404	14 632	14 634

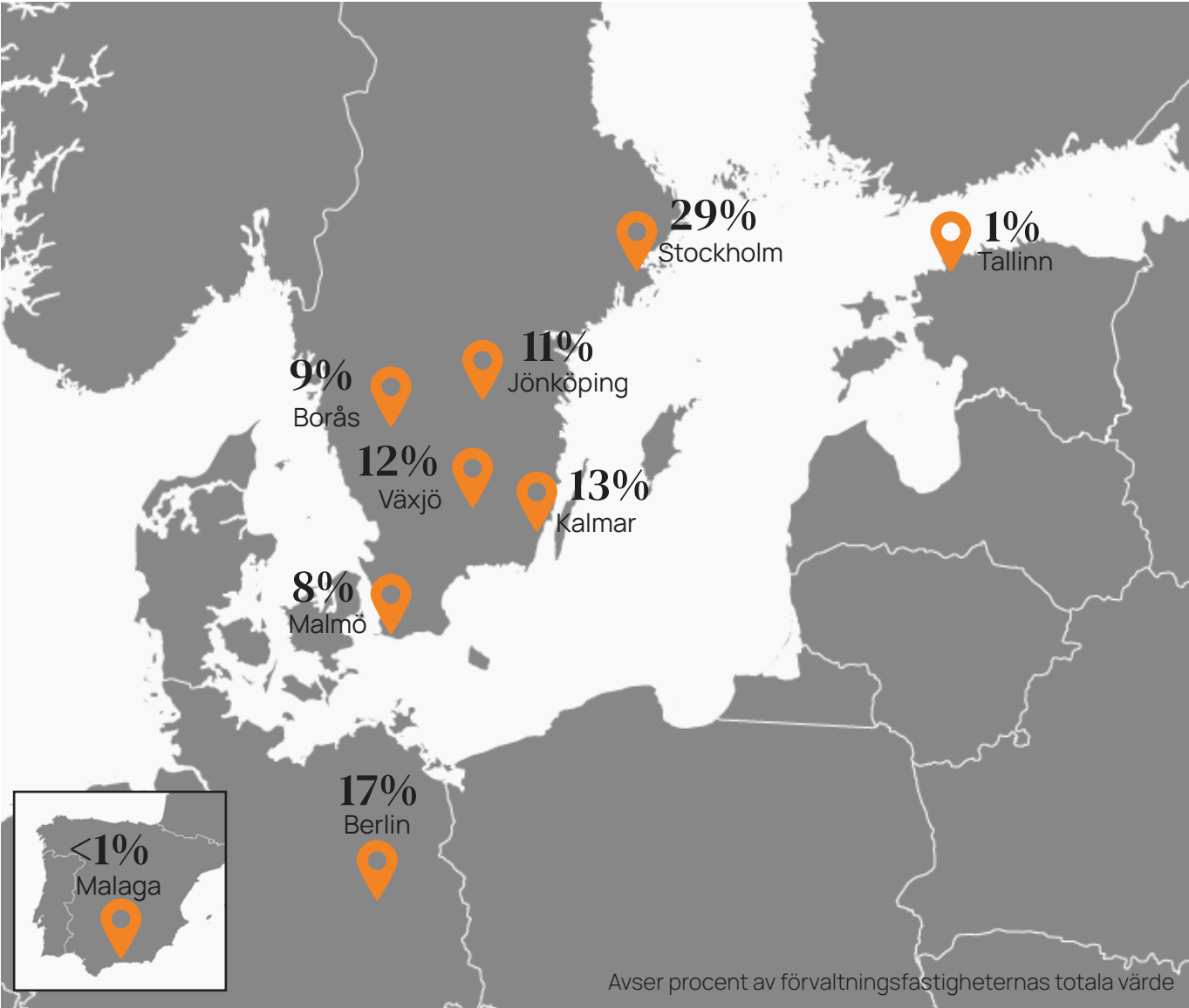
Fördelning fastighetsvärden



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	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:

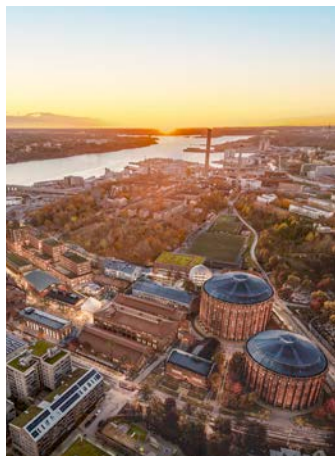
- Snurrom, Kalmar (170 000 kvm mark)
- Borgehage, Öland (116 000 kvm mark)
- Trummenäs Udde, Karlskrona (320 000 kvm mark)
- Upplands Väsby (90 000 kvm mark)

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.



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 cirka 10 000 kvm, med hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket och Society of Lifestyle.



Som en del av Norra Djurgårdsstaden ligger Gasverket med direkt närhet till både Stockholms innerstad, vatten och grönområden vilket utgör ett exklusivt läge för arbetsgivare och boende likväl som för besökare till området. Norra Djurgårdsstaden är ett av norra Europas största stadsutvecklingsprojekt och växer fram runt Hjorthagen och Ropsten, mellan Nationalstadsparken, Värtan och Gärdet. Med sin omfattande yta är Gasverket en stor del av Norra Djurgårdsstaden och kommer utgöra en viktig knutpunkt för den nya stadsdelen. Totalt planerar CA Fastigheter att renovera eller bygga nytt om cirka 75 000 kvm uthyringsbar 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 Strandfurett, 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 Strandfurett, vilket blev färdigt under Q4 2024. Etapp två av Kvirkelhusen, bestående av två huskroppar, hade säljstart under januari 2025 och byggstartade under Q3. I dagsläget är tjugo förhandsavtal signerade och en lägenhet är reserverad.



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



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.



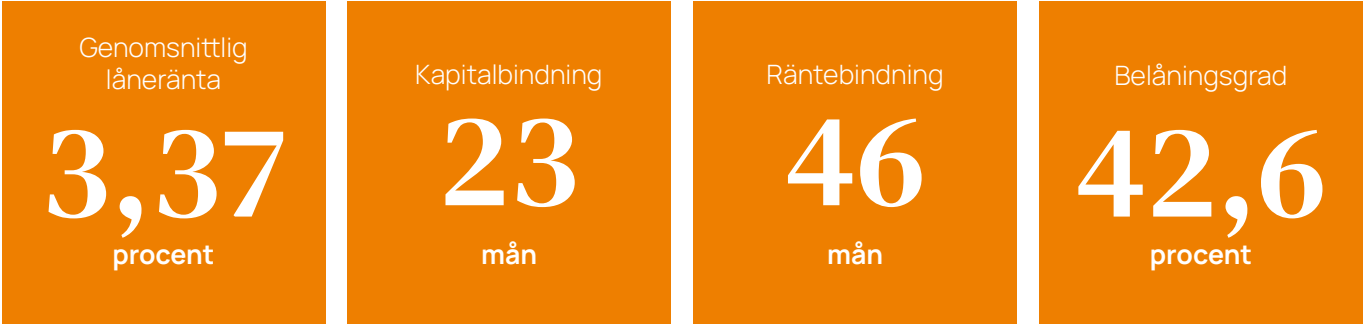
Snurrom – friluftsstaden

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 1100 bostäder. Idag finns det dessutom en förskola, gym, pizzeria och en ny bad- och friskvårdsanläggning öppnar under oktober. 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.

Finansiering



Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 359 Mkr (935). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 469 Mkr (503). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 928 Mkr (1 539).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 564 Mkr (7 255). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 42,6 procent (38,4). 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 (3,51). 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 54 Mkr (1). Derivaten begränsar effekten av framtida ränteförändringar på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet uppgår till -0,5 Mkr per 2025-09-30 (-2). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Kapital- och räntebindning

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

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 46 månader (48).

Räntebärande skulder	30 sep 2025	30 sep 2024	31 december 2024
Mkr			
Koncernen			
Banklån	7 065	6 757	6 715
Obligationslån	499	498	498
Totalt	7 564	7 255	7 213

Bankfinansiering/Obligationslån			
Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2025	1 616	21%	3,30%
2026	264	3%	3,83%
2027	1 034	14%	2,70%
2028	700	9%	2,81%
2029	800	11%	2,85%
2030	850	11%	3,23%
2031	700	9%	4,21%
2032	600	8%	4,04%
>2032	1 000	13%	4,00%
Totalt	7 564	100%	3,37%



Hållbarhet

Social hållbarhet när den är som bäst

CA Fastigheter har inlett ett samarbete med idrottsföreningen Araby IF i Växjö. Föreningen bedriver ett aktivt arbete för att möjliggöra fotbollsverksamhet för flickor i området. Araby är en stadsdel som tillkom inom ramen för miljonprogrammet under 1960-talet och är idag klassificerat av polisen som ett riskområde. Området har under lång tid präglats av olika sociala utmaningar, men flera insatser pågår för att förbättra den lokala situationen. En betydelsefull aktör i detta arbete är Araby IF, som sedan flera år tillbaka engagerar sig i att erbjuda ungdomar meningsfulla fritidsaktiviteter och därigenom förebygga utanförskap.

Flicklaget som består av spelare i åldrarna 12-16, växer stadigt och föreningen har nu flera flickor på vänsterlistan. Araby IF är i behov av ekonomiskt stöd från bland annat näringslivet för att kunna finansiera inköp

av utrustning till spelarna. Föreningens målsättning är att alla ska ges möjligheten att delta i fotbollsverksamhet, oavsett ekonomiska förutsättningar. Därför tas ingen medlemsavgift ut, och utrustning finns att låna för den som behöver.

Tack vare CA Fastigheters bidrag har nu samtliga lagmedlemmar tillgång till nödvändig utrustning, inklusive kläder och fotbollsskor. Detta är särskilt betydelsefullt med tanke på att CA Fastigheter förvaltar över 700 lägenheter i området - ett tydligt exempel på hur samverkan mellan närings- och föreningsliv kan skapa positiva effekter. För att ytterligare stärka tryggheten och gemenskapen i området planeras en uppgradering av utemiljön, med nya gemenskapsytor och planteringslådor. Förhoppningen är att detta inte bara ska öka området attraktivitet, utan framför allt bidra till en ökad stolthet över det egna bostadsområdet.



Ett annat gott exempel på vad hållbarhetsarbete kan omfatta är Natur & Miljöboken. I de kommuner som deltar i initiativet får mellanstadieelever materialet kostnadsfritt via en digital läromedelsplattform. Innehållet är pedagogiskt anpassat efter elevernas ålder och kunskapsnivå, och tillsammans utgör de olika delarna en heltäckande utbildning inom natur, miljö och hållbar utveckling.

CA Fastigheter har beslutat att under en treårsperiod stödja utdelningen av Natur & Miljöboken. Detta initiativ är en del av företagets engagemang för hållbar utveckling och speglar vår övertygelse om vikten att ge barn och unga en kunskapsgrund inom miljöfrågor. Genom att bidra till Natur & Miljöboken vill vi främja lärande om natur, miljö och hållbarhet på ett inspirerande och faktabaserat sätt. Vi ser detta som ett långsiktigt och värdefullt bidrag till samhället, där utbildning spelar en nyckelroll.



Under det tredje kvartalet har två byggnader certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift med betyget Silver: Jungfrun 2 i Kalmar och Resedan 33 i Borås. Jungfrun 2 är ett flerbostadshus uppfört 1958 och omfattar 24 lägenheter. Resedan 33 består av 69 bostadslägenheter samt kontors- och butikslokaler. Certifieringen är ett viktigt steg i arbetet med att säkerställa en hållbar och energieffektiv förvaltning av befintliga byggnader.

Byggnaderna är de första inom CA Fastigheters fastighetsbestånd att certifieras enligt den nya manualen för Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen sker på byggnadsnivå och möjliggör identifiering av specifika åtgärder för varje enskild byggnad. Genom detta arbete förbättras prestandan i det befintliga beståndet och byggnadernas miljömässiga kvalitet höjs. Certifieringssystemet omfattar fem huvudområden, vilka i sin tur delas upp i ett antal indikatorer. Dessa indikatorer består av både obligatoriska och valfria kriterier. Tack vare systemets flexibilitet kan man tydligt se inom vilka områden en byggnad presterar väl, samtidigt som man identifierar förbättringspotential.

Sedan tidigare har 22 byggnader inom CA Fastigheters bestånd miljöcertifierats, både nyproducerade och befintliga fastigheter. Ytterligare fem byggnader är för närvarande redo att certifieras inom en nära framtid. Certifieringsarbetet utgör en central del av CA Fastigheters hållbarhetsstrategi och fungerar som en kvalitetsstämpel för företagets miljöarbete.

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 - sep 2024	-	-	-	96	96	5	100
Periodens övriga totalresultat jan - sep 2024	-	-	36	-	36	-	36
Periodens totalresultat	-	-	36	96	131	5	136
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - sep 2024	-	-	-	-	-	-1	-1
Aktieägartillskott minoritet jan - sep 2024	-	-	-	-	-	-	-
Justering förvärv minoritet	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - sep 2024	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-1	-1
Utgående eget kapital 2024-09-30	10	-	157	8 862	9 029	155	9 185
Periodens resultat okt - dec 2024	-	-	-	84	84	-5	79
Periodens övrigt totalresultat okt - dec 2024	-	-	31	-	31	-	31
Periodens totalresultat	-	-	31	84	115	-5	111
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning okt - dec 2024	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott minoritet okt - dec 2024	-	-	-	-	-	-	0
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande okt - dec 2024	-	-	-	-	-	-5	-5
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag okt - dec 2024	-	-	-	-	-	-	0
Koncernbidrag okt - 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 - sep 2025	-	-	-	193	193	3	196
Periodens övrigt totalresultat jan - sep 2025	-	-	-80	-	-80	-	-80
Periodens totalresultat	-	-	-80	193	113	3	116
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - sep 2025	-	-	-	-	-	-3	-3
Aktieägartillskott minoritet jan - sep 2025	-	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande jan - sep 2025	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - sep 2025	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	0	0	-3	-3
Utgående eget kapital 2025-09-30	10	-	109	9 119	9 237	146	9 383

Koncernens rapport över kassaflöde

	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>			
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	493	454	608
Projektverksamhet	0	2	77
Övrig verksamhet	-3	1	1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	3	1
Administrationskostnader	-86	-84	-114
Resultat från intresseföretag	40	-	-
Resultat från övriga värdepapper	12	10	11
Erhållen ränta	49	53	75
Erlagd ränta	-196	-195	-266
Betald inkomstskatt	-13	-12	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	297	231	372
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-103	-102	-30
Förändringar av rörelsefordringar	-328	-49	-216
Förändringar kortfristiga placeringar	79	-55	-25
Förändringar av rörelseskulder	-107	-84	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163	-58	113
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-892	-182	-230
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	8	-	9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	1	1	3
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	65	2	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-817	-178	-255
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	522	793	798
Amortering av lån	-129	-79	-142
Utdelning	-3	-	-
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	-	-21
Erhållet aktieägartillskott minoritet	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	390	714	635
Periodens kassaflöde	-590	477	494
Likvida medel vid årets början	954	457	457
Periodens kassaflöde	-590	477	494
Kursdifferens i likvida medel	-5	1	4
Likvida medel vid periodens slut	359	935	954

Nyckeltal

	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Helår 2024
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	183	181	181
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, Mkr *	15 404	14 632	14 634
Omsättningsfastigheter, Mkr **	422	504	318
Hysesintäkter, Mkr	744	674	901
Uthyrningsbar area, kvm	710 948	689 806	688 881
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3%	92,7%	93,1%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	90,0%	89,5%	89,9%
Överskottsgrad, %	66,2%	67,3%	67,5%
Driftsavkastning, %	4,4%	4,2%	4,2%
*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde			
** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde			
Finansiella			
Eget kapital, Mkr	9 383	9 185	9 270
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 735	5 816	5 706
Soliditet, %	49,0%	49,2%	49,4%
Belåningsgrad, %	42,6%	38,4%	38,2%
Genomsnittlig låneränta, %	3,37%	3,51%	3,40%
Räntebindning lån, månader	46	48	47
Skuldsättningsgrad, ggr	0,89	0,88	0,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,34	2,14	2,16

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Juli-Sep 2025	Juli-Sep 2024	Helår 2024
<i>Belopp i Mkr</i>					
Hysesintäkter	9	7	3	2	10
Fastighetskostnader	-2	-3	-1	-1	-4
Driftöverskott fastighetsrörelse	7	4	2	1	6
Avskrivningar, nedskrivningar	-2	-1	-1	0	-3
Bruttoresultat fastighetsrörelse	5	3	2	1	3
Administrationskostnader	-11	-11	-3	-3	-15
Resultat från projektverksamhet	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-6	-8	-1	-2	-12
Resultat från andelar i dotterföretag	-17	-11	0	0	-48
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	41	-	0	-	2
Resultat fastighetsförsäljningar	4	-	0	-	-
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	73	108	32	34	228
Räntekostnader och liknande kostnader	-58	-38	-5	-12	-186
Resultat efter finansiella poster	38	52	26	20	-15
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-49
Skatt	-8	-11	-5	-4	3
Periodens resultat	30	41	20	16	-61
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens resultat	30	41	20	16	-61
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	30	41	20	16	-61

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	65	67	66
Maskiner och inventarier	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	65	67	66
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	474	447	500
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	11	13
Andra långfristiga värdepappersinnehav	123	159	159
Reversfordran koncernföretag	594	580	580
Reversfordringar	16	15	25
Derivatinstrument	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 206	1 211	1 277
Summa anläggningstillgångar	1 271	1 279	1 343
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	4	4	4
Kundfordringar	0	0	-
Fordringar hos moderföretag	1 941	1 503	1 641
Fordringar hos dotterföretag	3 394	2 548	2 482
Fordringar hos koncernföretag	-	0	-
Övriga fordringar	1	6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	15	4
Korfristiga placeringar	404	493	466
Kassa och bank	283	767	791
Summa omsättningstillgångar	6 032	5 336	5 389
SUMMA TILLGÅNGAR	7 303	6 615	6 732

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>			
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	30	41	-61
Summa eget kapital	1 623	1 695	1 593
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	23	20
Summa avsättningar	20	23	20
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	329	314	293
Obligationslån	499	498	498
Derivatinstrument	-	-	-
Summa långfristiga skulder	827	812	791
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	351	374	393
Leverantörsskulder	1	0	2
Skuld till dotterföretag	4 464	3 692	3 932
Aktuella skatteskulder	8	10	0
Övriga skulder	6	5	1
Derivatinstrument	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2	1
Summa kortfristiga skulder	4 833	4 085	4 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 303	6 615	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	-
Periodens resultat jan - sep 2024	-	-	-	41	41
Periodens övrigt totalresultat jan - sep 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	1 642	41	1 683
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-09-30	10	2	1 642	41	1 695
Periodens resultat okt - dec 2024	-	-	-	-102	-102
Periodens övrigt totalresultat okt - dec 2024	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-102	-102
Transaktioner med ägare					
Utdelning okt - 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 - 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

Styrelsens uttalande

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

Stockholm 2025-10-24

Ordförande
Erik Rune

VD, styrelseledamot
Malin Claesson Stenström

Styrelseledamot
Julia Mejegård

Styrelseledamot
Charlotte Claesson Ripoll

Styrelseledamot
Douglas Martinsson

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Hysesintäkter - Mkr

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk - %

Hysesintäkt 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