

Årsredovisning och koncernredovisning

CA Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556227-5700

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultatet	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöde	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets rapport över totalresultatet	42
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	43
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	44
Moderföretagets kassaflödesanalys	45
Moderföretagets noter	46
Underskrifter	58

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CA Fastigheter AB (publ) (556227-5700) och den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Företaget har sitt säte i Kalmar. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten

Om CA Fastigheter

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 generationen.

Verksamhet

CA Fastigheter AB:s verksamhet baseras på två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i fem länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland. Viss verksamhet bedrivs även i Spanien och Estland.

Fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till regionorter i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö), Tyskland (Berlin) och Spanien (Malaga). Verksamheten i Berlin bedrivs via ett svenskt dotterbolag och dess fastighetsförvaltning sker med externa och lokala förvaltningsbolag. Verksamheten i Spanien bedrivs via ett svenskt dotterbolag.

Fastighetsbeståndet består av totalt 712 513 m² exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag.

Av dessa ytor består ca 42 % av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks-, kontors-, industri- som lagerytor. Största regionerna, sett till yta, är Stockholm, Växjö och Jönköping.

Affärsidé, mål och strategi

Vision

CA Fastigheter älskar affärer, fastigheter och utvecklande möten med människor. Att vara en långsiktig aktör och erbjuda morgondagens fastigheter är en utmaning som driver verksamheten varje dag.

Affärsidé

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

Affärsmodell

Investering, projektutveckling och förvaltning av bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten drivs av egna medarbetare med stort engagemang och god serviceanda.

Strategi

Kunder

CA Fastigheter ska erbjuda befintliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler. CA Fastigheter ska utveckla fastigheter och projekt som skapar ett attraktivt erbjudande med kundernas efterfrågan i centrum. CA Fastigheter ska genom lokal närvaro, god dialog och hög servicegrad tillgodose kundernas behov. Koncernen ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende fastighetstyp, geografi, kontraktsstorlek och löptider.

Fastighets- och projektutvecklingsportfölj

CA Fastigheter ska förvalta och utveckla fastigheter i tillväxtregioner, och arbeta mot koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål. Detta sker genom såväl förvärv som ny- till- och ombyggnad i främst Sverige men även i andra länder inom Europa. CA Fastigheter ska vara en aktör som aktivt bidrar till stadsutveckling och en naturlig part för såväl kommuner som kunder vid utveckling av nya stadsdelar eller specifika fastigheter.

Finansiering

Genom hög medvetenhet och förståelse för den rådande finansiella situationen och yttre påverkansfaktorer skapar CA Fastigheter finansiell stabilitet på såväl kort som lång sikt. CA Fastigheter ska inte ge avkall på principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital, vilket innebär att långsiktig hållbar avkastning är överordnat expansion och kortfristiga resultat.

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.

Hållbarhet

CA Fastigheters hållbarhetsarbete är en integrerad del i affärsmodellen. Hållbarhet innebär fokus på ESG-områdets tre delar, miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning. CA Fastigheter arbetar aktivt för att göra verksamheten mer hållbar och klimatavtrycket lägre. Hållbarhetsarbetet ska sträva mot tydliga och helst mätbara mål. Mer om hur koncernen arbetar med hållbarhet finns att läsa i koncernens Hållbarhetsrapport och i koncernens Investerarrapport, publicerade under Finansiell information på CA Fastigheters hemsida www.cafastigheter.se.

Mål

CA Fastigheters mål inom respektive område är dokumenterade i omfattande måldokument.

Resultat/Omsättning

Koncernens driftsnetto uppgick till 659,8 Mkr (608,4 Mkr) och förvaltningsresultat för 2025 uppgick till 377,1 Mkr (314,2). Under 2025 har tre fastigheter förvärvats, Oden 20 och Oden 21 belägna i Lidingö, Stockholm, och Flahult 21:6 belägen i Jönköping.

Hysesintäkterna uppgick under året till 997,3 Mkr (901,3 Mkr). Av intäkterna svarar bostäder för ca 44 procent. Genomsnittshyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyr yta och uppgick till 1 448 kr per m² för bostäder och 1 292 kr m² för lokaler per sista december. Den genomsnittliga hyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, har påverkat kontraktsvärdet positivt år 2025.

Fastighetskostnaderna uppgick till 337,5 Mkr jämfört med 292,9 Mkr år 2024. Koncernens kundförluster har under 2025 varit fortsatt låga. Ett nära samarbete med hyresgästerna, tillsammans med god kännedom om den lokala marknaden, är de viktigaste förklaringarna till att kundförlusterna är så pass begränsade.

Fastigheternas värde

Den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet av CA Fastigheter koncernens 185 st förvaltningsfastigheter (varav 170 bebyggda) till 15,8 miljarder kr (inkl värdet på tomträtter), vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 14,6 miljarder kr. CA Fastigheter äger även omsättningsfastigheter som ingår i bolagets projektutveckling. Värdet på omsättningsfastigheterna uppgick till 254,9 Mkr.

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Det omfattar även projektfastigheter vars syfte är att utveckla och sedan långsiktigt inneha. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Vid värdering av projektfastigheter tas även ställning till återstående produktionskostnad för att färdigställa fastigheten.

Finansiering

Koncernen CA fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens genomsnittsränta var vid 2025 års slut 3,37 procent (3,40).

Vid årsskiftet uppgick koncernens totala skulder till 9 796,2 Mkr (9 488,1 Mkr) varav räntebärande skulder utgjorde 7 518,5 Mkr (7 213,2 Mkr). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (500) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 48 procent (49 procent) av det totala marknadsvärdet på anläggningsfastigheter. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

Koncernen har en fastlagd finanspolicy som reglerar förhållandet mellan rörliga och bundna räntor. Policyn reglerar också fördelningen mellan olika långivare och förfallostruktur i skuldportföljen. I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder CA Fastigheter AB sig av derivat i form av ränteswapar. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen. Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetaling med varandra. CA Fastigheter har i samtliga swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. Vid 2025 års utgång uppgick ränteswaparnas volym till 6 375 Mkr (5 975 Mkr), varav med framtida start 900 Mkr (1 300 Mkr).

Värdet på swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. CA Fastigheter har tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet vid årets slut uppgick till -1,7 Mkr. Under år 2025 uppgick värdeförändringen för samtliga derivat till -8,1 Mkr (-15,9 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 88,6 Mkr (96,8 Mkr). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har inte tillämpats.

Valuta

Den funktionella valutan för koncernen är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inget annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

Personal

Det genomsnittliga antalet anställda har under året uppgått till 106 (111) personer, varav 41 (47) kvinnor. CA-koncernens styrelse består av 5 (5) personer, varav 3 (3) kvinnor. För upplysningar om ersättningar med mera se not 7, Anställda och personalkostnader.

Ägarförhållanden

Totalt finns det 100 000 aktier i bolaget som till 100 procent ägs av Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701.

Hållbarhet

För CA Fastigheter handlar hållbar utveckling om att ta ett ekonomiskt-, socialt- och miljöansvar i alla delar av verksamheten. För att driva utvecklingen mot ett hållbart samhälle beaktar CA Fastigheter försiktighetsprincipen och som ett minimum uppfylla andra krav enligt gällande lagar och förordningar. Hållbarhet har alltid funnits på CA Fastigheters agenda och under år 2025 har hållbarhet haft ett fortsatt ökat fokus. CA Fastigheter AB (publ) är miljöcertifierade enligt ISO14001:2015. Läs mer i CA Fastigheters hållbarhetsredovisning, vilken är en separat rapport.

Risker och riskbedömningar

Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över en längre tid på en låg nivå. I bostadsbeståndet var vakansgraden vid utgången av 2025 7,3 procent, jämfört med 6,3 procent vid föregående års utgång. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl spridda.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom koncernens hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse, ekonomiavdelning och revisor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

I början av året förvärvade CA Fastigheter Lidingö Centrum via KB Nya Lidingö Centrum till ett fastighetsvärde av 811 Mkr före avdrag om uppskjuten 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, vilken är den andra etappen av bostadsprojektet Kvirkelhusen i området Strandfurett 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 Växjös industriområde Nylanda. På fastigheten ska CA Fastigheter uppföra verksamhetslokaler för verkstad och kontor. Lokalerna 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. Förvärvet redovisas vid tillträdet 2026.

CA Fastigheter arbetar ständigt med hållbarhet och under året har två fastigheter miljöcertifierades enligt Miljöbyggnad iDrift med betyget silver.

Avyttringar under 2025

I början av året avyttrades fastigheten Linet 8, belägen i Kalmar.

Väsentliga händelser efter avslutande av verksamhetsåret

Inga viktiga händelser har inträffat efter verksamhetsårets slut.

Framtida utveckling

Koncernens huvudsakliga verksamhet kommer fortsatt att vara att förvalta och förädla befintlig fastighetsportfölj, fastighetsutveckling för försäljning såväl som för egen portfölj, samt att utveckla fastighetsbeståndet genom både förvärv som avyttringar.

Flerårsöversikt/nyckeltal koncern

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, Mkr	997,3	901,3	858,2	770,1	704,1
Driftöverskott, Mkr	659,8	608,4	569,0	495,4	457,7
Förvaltningsresultat, Mkr	377,1	314,2	291,9	310,3	313,9
Resultat av försäljningar och projekt, Mkr	-6,9	77,2	74,4	105,7	115,5
Resultat övrig verksamhet, Mkr	-2,5	1,2	-0,7	-1,5	0,2
Resultat efter övrig verksamhet, Mkr	367,6	397,0	365,6	414,5	429,7
Soliditet, %	49,4%	49,4%	50,8%	53,5%	52,2%
Uthyrningsgrad - yta %	90,0%	89,9%	91,4%	93,9%	93,3%
Genomsnittlig låneränta 31/12, %	3,37%	3,40%	3,57%	2,86%	1,99%
Antal anställda	106	111	111	93	95

Moderföretaget	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, Mkr	12,7	9,7	11,3	11,9	10,3
Balansomslutning, Mkr	7 675,2	6 731,9	6 315,0	5 728,0	5 554,7
Soliditet, %	30,5%	23,7%	26,2%	30,1%	31,8%
Antal anställda	1	1	1	1	1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	-
Balanserad vinst	1 580 956 407
Årets resultat	744 151 495
	<hr/>
	2 325 107 902

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	-
I ny räkning överföres	2 325 107 902
	<hr/>
	2 325 107 902

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i Mkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter	3,4	997,3	901,3
Fastighetskostnader	6,4	-337,5	-292,9
Driftsöverskott		659,8	608,4
Administrationskostnader	6,7,8	-117,2	-114,3
Resultat från andelar i intressebolag	20	38,3	2,0
Finansiella intäkter	9	82,5	90,0
Finansiella kostnader	10	-286,3	-271,9
Förvaltningsresultat		377,1	314,2
Resultat fastighetsförsäljningar	11	-0,1	4,4
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	5	6,9	283,1
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	12	-13,7	-205,9
Övriga rörelseintäkter	13	20,5	28,9
Övriga rörelsekostnader	14	-23,0	-27,7
Resultat efter övrig verksamhet		367,6	397,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17,35	222,8	-116,9
Värdeförändring derivat	15,21	-8,1	-15,9
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	15,21	33,0	-24,2
Resultat före skatt		615,3	240,0
Skatt på årets resultat	16	-120,2	-60,6
Årets resultat		495,1	179,4
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		475,2	179,8
Innehav utan bestämmande inflytande		19,9	-0,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		495,1	179,4
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-121,6	67,0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		-121,6	67,0
Årets totalresultat		373,0	246,3
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		353,1	246,7
Innehav utan bestämmande inflytande		19,9	-0,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17,35	15 779,4	14 633,8
Nyttjanderättstillgångar	18	6,5	7,4
Maskiner och inventarier	19	5,5	3,7
Andelar i intressebolag	20	152,1	167,9
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,22	105,4	172,2
Övriga långfristiga fordringar	21,23	68,3	81,1
Derivatinstrument	21	114,1	136,2
Summa anläggningstillgångar		16 231,3	15 202,5
Omsättningstillgångar			
Varulager	24	0,3	0,3
Omsättningsfastigheter	25,35	254,9	318,2
Kundfordringar	21,32	12,0	7,4
Övriga fordringar	21,26	1 980,0	1 687,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	51,7	35,2
Kortfristiga placeringar	21,28	497,0	552,9
Likvida medel	29	334,0	954,3
Summa omsättningstillgångar		3 129,9	3 555,9
SUMMA TILLGÅNGAR		19 361,1	18 758,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	31	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Omräkningsreserv		67,1	188,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 328,8	8 925,1
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		9 405,9	9 123,9
Innehav utan bestämmande inflytande		159,1	145,4
Summa eget kapital		9 564,9	9 269,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	5 121,4	3 300,4
Obligationslån	21	498,8	497,8
Uppskjuten skatteskuld	16	1 497,0	1 424,5
Derivatinstrument	21	22,3	37,3
Långfristiga leasingsskulder	18	318,5	320,7
Övriga långfristiga skulder	20	65,9	68,9
Summa långfristiga skulder		7 523,9	5 649,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21,32	1 898,4	3 415,1
Obligationslån	20	-	-
Leverantörsskulder	32	54,0	56,9
Skatteskulder		18,7	11,7
Derivatinstrument	21,32	3,1	2,0
Kortfristiga leasingsskulder	18,32	3,1	3,0
Övriga kortfristiga skulder	33	66,7	159,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,34	228,3	191,2
Summa kortfristiga skulder		2 272,3	3 839,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 361,1	18 758,4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderföretagets ägare

	Hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital		
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp i Mkr							
Ingående eget kapital 2024-01-01	10,0	-	121,8	8 766,4	8 898,2	151,5	9 049,7
Årets resultat	-	-	-	179,8	179,8	-0,4	179,4
Övrigt totalresultat	-	-	67,0	-	67,0	-	67,0
Årets totalresultat	-	-	67,0	179,8	246,7	-0,4	246,3
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-	0,0	-1,0	-1,0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,0	-4,8	-4,8
Koncernbidrag	-	-	-	-21,0	-21,0	-	-21,0
Summa	-	-	-	-21,0	-21,0	-5,8	-26,8
Utgående eget kapital 2024-12-31	10,0	-	188,7	8 925,1	9 123,9	145,4	9 269,2
Ingående eget kapital 2025-01-01	10,0	-	188,7	8 925,1	9 123,9	145,4	9 269,2
Årets resultat	-	-	-	475,2	57,0	19,9	76,9
Övrigt totalresultat	-	-	-121,6	-	-121,6	-	-121,6
Årets totalresultat	-	-	-121,6	475,2	353,5	19,9	373,4
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning	-	-	-	-	-	-6,0	-6,0
Koncernbidrag	-	-	-	-71,5	-71,5	-	-71,5
Summa	-	-	-	-71,5	-71,5	-6,0	-77,5
Utgående eget kapital 2025-12-31	10,0	-	67,1	9 328,8	9 405,9	159,1	9 564,9

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i Mkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		659,8	608,4
Projektverksamhet		-6,8	77,2
Övrig verksamhet		-2,5	1,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	35	0,9	1,4
Administrationskostnader		-117,2	-114,3
Resultat från intresseföretag		-	-
Resultat från övriga värdepapper		13,1	11,4
Erhållen ränta		69,3	74,7
Erlagd ränta		-263,4	-265,8
Betald inkomstskatt		-21,6	-22,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		331,7	372,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/omsättningsfastigheter		-3,1	-29,9
Förändringar av rörelsefordringar		-394,6	-216,3
Förändringar kortfristiga placeringar		89,4	-24,5
Förändringar av rörelseskulder		-68,3	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-44,9	113,1
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-272,8	-229,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	35	-793,6	-
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		8,8	8,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2,2	-0,1
Tillskott och förvärv minoritet		-	-
Leasingbetalningar		-	-
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		11,9	3,1
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar		111,1	-36,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-936,8	-254,6
Finansieringsverksamheten			
	35		
Upptagna lån		522,0	797,9
Amortering av lån		-151,3	-141,7
Utdelning		-6,0	-
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-	-21,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		364,7	635,2
Årets kassaflöde		-617,0	493,7
Likvida medel vid årets början	29	954,3	456,8
Årets kassaflöde		-617,0	493,7
Kursdifferens i likvida medel		-3,6	3,9
Likvida medel vid årets slut		333,7	954,3

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget CA Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556227-5700 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är uppdelad på tre affärsområden; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och handel med fastigheter. Koncernen bedriver verksamhet i olika länder varav de huvudsakliga marknaderna är Sverige och Tyskland.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Kalmar, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Skeppsbrogatan 49, Kalmar. Moderföretaget för CA Fastigheter koncernen är ett helägt dotterbolag till Claesson & Anderzén AB (organisationsnummer 559395-3701 med säte i Kalmar), som är dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Bremia (organisationsnummer 556057-2744 med säte i Kalmar). Fastighetsaktiebolaget Bremia upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Styrelsen och den verkställande direktören har den 10 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 10 mars 2026.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

CA Fastigheter konsoliderar bostadsrättsföreningar med hänsyn till att koncernen anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen eftersom CA Fastigheter i sin egenskap som bostadsutvecklare har möjlighet att styra den relevanta verksamheten även om koncernen inte innehar några röster eller kapitalandelar i bostadsrättsföreningen. CA Fastigheter har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed redovisas fastigheten innan tillträdet sker som en omsättningstillgång, och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras och interna transaktioner och balansposter mellan bostadsrättsföreningen och CA Fastigheter elimineras.

Intresseföretag/andra gemensamt styrda företag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande, redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i övrigt totalresultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Omräkning av utländska dotterföretag

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta till den valutakurs som råder på balansdagen. Utländska filialer omfattas av begreppet utlandsverksamhet och omräknas i enlighet. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelagat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser input och en materiellt väsentlig process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning output. Vid varje förvärv tillämpar CA Fastigheter det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer CA Fastigheter att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Huvuddelen av CA Fastigheters förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring) eller omsättningsfastigheter (som är avsedda för försäljning inom den löpande verksamheten). Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då CA Fastigheter baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Intäkter från avtal med kunder

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster.

Koncernens väsentliga intäkter från avtal med kunder härrör från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, samt från evenemang- och konferensverksamhet.

Försäljning av bostadsrätter

Koncernen säljer bostadsrätter. CA Fastigheter anser att bostadsköparen är kunden i avtalet och har identifierat ett distinkt prestationsåtagande: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten. CA Fastigheter har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid en tidpunkt, när bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden, vilket vanligtvis sker under en kortare tidsperiod för samtliga bostadsrätter, när bostadsfastigheten är färdigställd. Kunden betalar vanligtvis ett förskott vid ingång av avtal och med slutbetalning i anslutning till tillträdet.

Evenemang- och konferensverksamhet

Koncernen bedriver evenemangs- och konferensverksamhet. Kunden har ofta möjlighet att avbryta en bokning utan avgift fram till 60 dagar innan. Då kunden inte längre kan avboka evenemanget uppstår avtalet i enlighet med IFRS 15. Avtalen innehåller ett prestationsåtagande: evenemang- och/eller konferenstjänster. Transaktionspriset är till viss del rörligt då det baseras på antalet deltagare, vilket i viss utsträckning kan variera och intäkten redovisas över tid.

Ersättning till anställda

Pensionsplaner

CA Fastigheters pensionsåtaganden omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner, förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare och som tryggas genom Alecta och direktpension i form av kapitalförsäkring pantsatt till förmån för förmånstagaren.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet.

Redovisning av segment

Koncernen är organiserad i och styrs utifrån geografiska områden enligt not 4. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäcks- och kostnadsposter har ej fördelats på segmenten. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter, som redovisas enligt effektivräntemetoden, och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder och av räntekostnader på leasingskulder, som redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Det omfattar även projektfastigheter vars syfte är att utveckla och sedan långsiktigt innehåsa. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Vid värdering av projektfastigheter tas även ställning till återstående produktionskostnad för att färdigställa fastigheten.

För mer information om värdering av CA Fastigheters förvaltningsfastigheter, se Not 16 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör CA Fastigheter en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar CA Fastigheter fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen endast utgör en obetydlig del av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. CA Fastigheters fastighetsbestånd utgörs primärt av förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Kontorsinventarier 5 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare - Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga kulder i balansräkningen. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t.ex. en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtalet ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter.

Koncernen som leasetagare - Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden undantaget valutaomräkning. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att CA Fastigheter inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Koncernen som leasetagare - Tomträter

CA Fastigheter innehar tomträtsavtal och arrendeavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträts- och arrendeavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträts- och arrendeavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträtsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Koncernen som leasetagare - Tillämpning av praktiska undantag

CA Fastigheter tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, reversfordringar, derivatinstrument, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar samt likvida medel. Bland skulderna ingår; skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell

- Upplupet anskaffningsvärde,
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av Not 20 Finansiella instrument.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatinstrument kan växla mellan att klassificeras som tillgång och som skuld.

Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag för derivatinstrument med negativt värde, klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Koncernen tar upp villkorade tilläggsköpeskillingar vid tillgångsförvärv i balansräkningen när dessa åtaganden uppfyller skulddefinitionen i IFRS. Koncernens tilläggsköpeskillingar klassificeras och redovisas som en finansiell skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 20 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, inklusive leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se koncernens Not 30 Finansiella risker. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Varulager

Varulager i CA Fastigheter utgörs främst av omsättningsfastigheter. En omsättningsfastighet är en fastighet som innehas i förädling med avsikt att avyttras. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Nyttjad checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång och omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Eget kapital

Företagets aktier består av stamaktier, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvortvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Låneutgifter

CA Fastigheter aktiverar låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång som en del av den tillgångens anskaffningsvärde. Detta avser låneutgifter, dvs ränta och andra utgifter som koncernen ådrar sig i samband med att medel lånas, för uppförande av förvaltningsfastigheter samt för produktion av bostadsrättsfastigheter för en bostadsrättsförening under den tid som koncernen bedöms ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

Statliga bidrag

Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag hänförliga till resultat redovisas som en övrig rörelseintäkt och periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Erhållna elstöd har redovisats som hyresintäkter.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2025

Det finns inga standarder eller ändringar i redovisningsprinciper av väsentlig betydelse för koncernen som trätt i kraft för räkenskapsåret som börjar den 1 januari 2025.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden som träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2026 eller senare har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Kommande standard IFRS 18, som träder i kraft 1 januari 2027, kommer att påverka koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 innehåller nya krav på utformning av resultaträkningen och generella krav på utformning av räkningar och noter, standarden innebär även nya krav på upplysningar om rörelsens kostnader och utvalda nyckeltal. Effekten för CA Fastigheter-koncernen kommer att utredas under kommande år.

KONCERNENS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Väsentliga bedömningar vid värdering av projektfastigheter har även gjorts avseende återstående investering.

Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats av externa värderingsinstitut med undantag för projektfastigheter som har värderats internt. Projektfastigheter avser en begränsad andel (2%) av totala värdet på balansdagen.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 17 Förvaltningsfastigheter.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

CA Fastigheter bedömer att koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Koncernen har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed konsoliderar CA Fastigheter bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

För mer information om bedömningar vid konsolidering av bostadsrättsföreningar, se Not 1 Väsentliga Redovisningsprinciper.

Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 997,3 Mkr (901,3 Mkr för 2024), varav 48,9 Mkr (11 Mkr för 2024) avser intäkter kopplade till omsättningsbaserad hyra.

Kommersiella hyreskontrakt är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyror inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett till dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul vilket innebär uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hyresintäkter per fastighetskategori		
Lokaler	530,5	461,3
Bostäder	436,9	420,3
Garage och p-plats	20,7	15,9
Övrigt (erhållna bidrag mm)	9,2	3,7
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	997,3	901,3

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hyresintäkter per region		
Sverige		
Kalmar	137,6	132,2
Växjö	122,6	123,6
Stockholm	282,9	214,4
Malmö	82,5	75,7
Jönköping	117,6	111,6
Borås	89,2	82,0
Tyskland	142,4	141,4
Estland	20,7	18,4
Spanien	2,0	1,9
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	997,3	901,3

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid om 36 månader. För koncernens leasingavtal avseende bostadsfastigheter är uppsägningstiden för hyresgästen 3 månader.

Kontraktförfallostruktur (ex tillägg)	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (Mkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2026	162	73,7	8%
2027	156	113,0	12%
2028	117	80,9	9%
2029	22	59,7	6%
2030	19	70,5	8%
2031+	120	126,0	14%
Summa kommersiella fastigheter	596	523,8	56%
Bostäder	4 105	396,9	43%
Garage och p-platser	2 242	10,6	1%
Totalt	6 943	931,4	100%

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter (ex tillägg)	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	481,2	458,0
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	113,0	48,0
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	80,9	99,4
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	59,7	35,4
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	70,5	52,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	126,0	164,4
Summa	931,4	857,7

Not 4 Segmentsredovisning

CA Fastigheters fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner: Region Kalmar, Region Växjö, Region Stockholm, Region Malmö, Region Jönköping, Region Borås samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Region Tyskland (Berlin), Region Estland (Tallinn) och Region Spanien (Malaga). Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segmenten. Det förekommer inga transaktioner mellan de olika segmenten. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen.

2025

Regioner	Kalmar	Växjö	Stockholm	Malmö	Jönköping	Borås	Tyskland	Estland	Spanien	Koncern-gemensamt	Koncernen
Mkr											
Hyresintäkter	137,6	122,6	282,9	82,5	117,6	89,2	142,4	20,7	2,0	-	997,3
Fastighetskostnader	-49,0	-60,0	-47,2	-35,8	-37,3	-32,6	-65,5	-8,4	-1,6	-	-337,5
Driftsresultat	88,6	62,5	235,7	46,6	80,2	56,6	76,8	12,2	0,4	-	659,8
Administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-117,2	-117,2
Resultat från intressebolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,3	38,3
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,5	82,5
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-286,3	-286,3
Förvaltningsresultat	88,6	62,5	235,7	46,6	80,2	56,6	76,8	12,2	0,4	-	377,1
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1
Intäkter fastighetsutveckling	0,3	-	-	0,9	-	-	-	-	5,7	-	6,9
Kostnader fastighetsutveckling	-0,4	-	-	-9,1	-	-	-	-	-4,2	-	-13,7
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,5	20,5
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-23,0	-23,0
Resultat efter övrig verksamhet	88,4	62,5	235,7	38,4	80,2	56,6	76,8	12,2	1,9	-285,2	367,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	23,2	56,3	94,7	-53,5	23,6	37,7	40,7	1,4	-1,2	-	222,8
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,1	-8,1
Värdeförändring värdepapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,0	33,0
Resultat före skatt	111,5	118,8	330,3	-15,1	103,9	94,3	117,6	13,6	0,7	-260,4	615,3

2024

Regioner	Kalmar	Växjö	Stockholm	Malmö	Jönköping	Borås	Tyskland	Estland	Spanien	Koncern-gemensamt	Koncernen
Mkr											
Hyresintäkter	132,2	123,6	214,4	75,7	111,6	82,0	141,4	18,4	1,9	-	901,3
Fastighetskostnader	-45,3	-58,0	-32,7	-35,8	-34,6	-31,7	-46,8	-6,5	-1,3	-	-292,9
Driftsresultat	86,9	65,6	181,7	39,9	77,0	50,3	94,6	11,8	0,6	-	608,4
Administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-114,3	-114,3
Resultat från intressebolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	2,0
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,0	90,0
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-271,9	-271,9
Förvaltningsresultat	86,9	65,6	181,7	39,9	77,0	50,3	94,6	11,8	0,6	-	314,2
Resultat fastighetsförsäljningar	4,1	-	-	-	-	-	-	0,3	-	-	4,4
Intäkter fastighetsutveckling	0,0	-	-	274,2	-	-	-	-	8,9	-	283,1
Kostnader fastighetsutveckling	-0,1	-	-	-199,3	-	-	-	-	-6,5	-	-205,9
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,9	28,9
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,7	-27,7
Resultat efter övrig verksamhet	91,0	65,6	181,7	114,8	77,0	50,3	94,6	12,1	3,0	-293,0	397,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20,8	0,3	-75,6	27,5	35,6	-43,6	-86,5	4,5	-	-	-116,9
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,9	-15,9
Värdeförändring värdepapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,2	-24,2
Resultat före skatt	111,8	65,9	106,2	142,3	112,5	6,7	8,1	16,6	3,0	-333,1	240,0

Fördelning hyresintäkter	Bostäder		Kommersiellt		Övriga intäkter		Totala intäkter	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Mkr								
Kalmar	84,2	79,1	49,8	50,0	3,2	3,2	137,2	132,3
Växjö	74,1	72,8	45,5	47,9	2,9	2,9	122,6	123,6
Stockholm	0,4	0,0	277,8	211,1	5,7	3,3	283,8	214,4
Malmö	44,4	39,6	30,0	31,0	8,0	5,1	82,4	75,7
Jönköping	49,1	47,2	65,8	62,4	2,2	2,0	117,0	111,6
Borås	48,3	45,1	39,3	35,0	1,6	1,9	89,2	82,0
Tyskland	135,0	134,6	6,2	5,6	1,2	1,1	142,4	141,4
Estland	0,0	0,0	20,5	18,2	0,2	0,2	20,7	18,4
Spanien	2,0	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,9
Summa	437,4	420,4	534,9	461,3	25,0	19,7	997,3	901,3

Investeringar och verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	Investeringar		Verkligt värde	
	2025	2024	2025	2024
Kalmar	19,6	4,1	1 999,7	1 965,7
Växjö	13,3	61,9	1 898,5	1 828,9
Stockholm	149,7	21,8	4 582,9	3 556,7
Malmö	48,7	69,5	1 186,1	1 190,9
Jönköping	14,5	15,3	1 721,7	1 670,3
Borås	4,7	42,2	1 412,7	1 370,0
Tyskland	21,9	14,6	2 694,5	2 813,2
Estland	1,0	0,4	198,0	207,7
Ryssland	0,0	-	15,0	15,0
Spanien	0,0	0,0	70,3	15,5
Summa	273,4	229,8	15 779,4	14 633,8

Not 5 Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet

Geografisk region	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Malmö	0,9	274,2
Kalmar	0,3	0,0
Stockholm	-	-
Borås	-	-
Tyskland	-	-
Spanien	5,7	8,9
Summa intäkter från avtal med kunder	6,9	283,1

Not 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Driftkostnader	217,4	188,8
Reparation och underhåll	85,9	74,8
Fastighetsskatt	34,2	29,3
Summa	337,5	292,9
Administrationskostnader		
Personalkostnader	71,1	68,0
Utfakturerad administration till koncernföretag	-50,4	-49,9
Marknadsföring	3,8	3,4
Revisionsarvoden	4,2	2,9
Avskrivningar	4,4	4,1
Konsultarvoden	12,7	14,2
Förvaltningsarvoden	11,5	14,8
Övriga kostnader	20,5	18,3
Kostnader administration från koncernföretag	39,4	38,5
Summa	117,2	114,3

Not 7 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Revisionsuppdraget	4,0	2,5
Annan revisionsverksamhet	0,1	0,5
Övriga tjänster	-	-
Summa	4,1	2,9
<i>Baker Tilly / Capella Audit OÜ / KB Mihailova</i>		
Revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	0,1	0,1
Summa	0,1	0,1

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Det avser även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitetssäkringstjänster som utförts av Ernst & Young.

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	1	100%	0%	1	100%	0%
Dotterföretag i:						
Sverige	102	37%	63%	104	42%	58%
Tyskland	0	0%	0%	0	0%	0%
Estland	0	0%	0%	0	0%	0%
Ryssland	2	100%	0%	3	67%	33%
Spanien	1	100%	0%	3	33%	67%
Totalt i koncernen	106			111		

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningsha	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	5	60%	40%	5	60%	40%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	0%	1	100%	0%

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
<i>Styrelseledamot Julia Mejegård</i>		
Styrelsearvode	0,2	0,2
Sociala avgifter	0,0	0,0
<i>Styrelseledamot Douglas Martinsson</i>		
Styrelsearvode	0,1	0,1
Sociala avgifter	0,0	0,0
<i>Verkställande direktören</i>		
Löner och andra ersättningar	2,5	2,8
Sociala avgifter	1,0	1,0
Pensionskostnader	0,9	0,2
Summa	4,7	4,4
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala avgifter	-	-
Pensionskostnader	-	-
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	-	-
Dotterföretag		
<i>Ledningsgruppen (bestående av 6 personer)</i>		
Löner och andra ersättningar	6,9	6,1
Sociala avgifter	1,8	1,9
Pensionskostnader	1,9	1,7
Summa	10,7	9,7
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	56,2	54,6
Sociala avgifter	23,0	19,4
Pensionskostnader	5,0	5,4
Summa	84,2	79,4
Totalt i koncernen	99,6	93,4

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2025 bestod ersättningen till VD av fast lön, övriga förmåner och pension. Uppsägningstiden för VD är 12 månader från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD.

Pensioner

VD har en avgiftsbestämd pensionslösning. Övriga anställda har pensionslösningar som följer ITP1 eller ITP2 i Alecta och som är beroende av lön och ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan.

Koncernens andel av inbetalda avgifter till ITP2-planen i Alecta understiger 0,02%. Koncernens förväntade avgifter för ITP2-försäkringar tecknade i Alecta uppgår till ca 1,4 Mkr för nästkommande räkenskapsår.

Överskott respektive underskott i Alecta framgår av den kollektiva konsolideringsnivån, beräknad enligt Alectas försäkringstekniska antaganden vilka skiljer sig från värdering av förmånsbestämda planer enligt IAS 19. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgår för närvarande till 167 procent. Enligt Alectas nuvarande kollektiva konsolideringspolicy för förmånsbestämda försäkringar kan nivån normalt variera mellan 125 och 170 procent. Vid överskott, kan åtgärder omfatta premierreduktion och återbäring, vid underskott kan åtgärder omfatta högre pris för nyteckning och utökning av befintliga förmåner.

Not 9 Finansiella intäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	-	-
Ränteintäkter från koncernbolag	53,8	43,3
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	15,6	31,5
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	69,3	74,7
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Resultat från kortfristiga placeringar	13,1	11,4
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	-	3,9
Summa	13,1	15,2
Summa finansiella intäkter	82,5	90,0

Not 10 Finansiella kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	258,3	256,8
Räntekostnader övriga finansiella skulder	5,1	5,0
Räntekostnader leasingskulder	4,2	4,0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	267,6	265,8
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Nedskrivningar kortfristiga fordringar	12,5	6,1
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	6,2	-
Summa	18,7	6,1
Summa finansiella kostnader	286,3	271,9

Not 11 Resultat fastighetsförsäljningar

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Försäljningspris	8,7	7,3
Redovisat värde	-8,8	-2,9
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,1	4,4

Not 12 Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet		
Malmö	9,1	199,3
Kalmar	0,4	0,1
Borås	-	-
Stockholm	-	-
Tyskland	-	-
Spanien	4,2	6,5
<i>Ej genomförda projekt</i>	-	-
Summa	13,7	205,9

Not 13 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter evenemang- och konferensverksamhet	20,5	28,9
Summa	20,5	28,9

Not 14 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Övriga rörelsekostnader		
Kostnader evenemang- och konferensverksamhet	22,7	27,3
Övriga finansiella kostnader	0,3	0,4
Summa	23,0	27,7

Not 15 Värdeförändringar finansiella instrument värderade till verkligt värde

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet:</i>		
Nettovinster/-förluster finansiella placeringar	33,0	-24,2
Värdeförändring på derivat	-8,1	-15,9
Summa redovisat i resultatet	24,8	-40,1

Not 16 Skatt

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Resultaträkning</i>		
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-28,6	-29,9
Justeringar avseende tidigare år	-	0,2
	-28,6	-29,7
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-93,4	-32,1
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	1,8	1,2
	-91,6	-30,9
Redovisad skatt i resultaträkningen	-120,2	-60,6

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	615,3	240,0
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	-126,7	-49,4
Skatteeffekt av:		
Utländsk skatt	2,8	-
Utdelning från dotterbolag	56,1	-
Resultat från intressebolag	8,4	0,4
Bolagsförsäljningar	-	1,4
Ej avdragsgilla räntekostnader	-13,9	-17,5
Ej skattepliktiga intäkter	-	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-2,3	0,0
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-7,4	-0,7
Poster som redovisas direkt mot eget kapital	-18,6	-5,5
Poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat	-17,9	10,7
Redovisad skatt	-120,2	-60,6
Effektiv skattesats	20%	25%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar. I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Finansiella tillgångar	Derivat- instrument	Underskotts- avdrag	Summa
Uppskjuten skattefordran				
Ingående redovisat värde 2025-01-01	9,2	-	1,2	10,5
Redovisat:				
I resultatet	-9,0	-	0,6	-8,4
I övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående redovisat värde 2025-12-31	0,2	-	1,8	2,0

	Förvaltnings- fastigheter	Finansiella tillgångar	Derivat- instrument	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjuten skatteskuld					
Ingående redovisat värde 2025-01-01	1 410,1	-	19,9	4,9	1 434,9
Redovisat:					
I resultatet	59,0	-	-1,7	6,7	64,1
I övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Utgående redovisat värde 2025-12-31	1 469,1	-	18,3	11,7	1 499,0
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2025-12-31					1 497,0

	Finansiella tillgångar	Derivat- instrument	Underskotts- avdrag	Summa
Uppskjuten skattefordran				
Ingående redovisat värde 2024-01-01	1,5	-	4,2	5,7
Redovisat:				
I resultatet	7,7	-	-2,9	4,8
I övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående redovisat värde 2024-12-31	9,2	-	1,2	10,5

	Förvaltnings- fastigheter	Finansiella tillgångar	Derivat- instrument	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjuten skatteskuld					
Ingående redovisat värde 2024-01-01	1 375,2	-	23,2	6,2	1 404,6
Redovisat:					
I resultatet	34,9	-	-3,2	-1,2	30,4
I övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Utgående redovisat värde 2024-12-31	1 410,1	-	19,9	4,9	1 434,9
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2024-12-31					1 424,5

I koncernens balansräkning har uppskjutna skatteskulder minskats, med beaktande av koncernens skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2025 till 6,0 Mkr. Vid beräkningen av årets skattekostnad har 3,6 Mkr i underskottsavdrag nyttjats samt 6,4 Mkr tillkommit. Kvarstående underskott uppgår till 8,7 Mkr.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

CA Fastigheters fastighetsbestånd består av 185 st fastigheter (varav 170 st är bebyggda). Ungefär hälften av ytorna utgörs av bostadsfastigheter, hälften av kommersiella fastigheter som butiks-, kontors-, hotell- och lagerytor. Utanför Sverige finns CA Fastigheters fastigheter i Berlin, Tallinn, St Petersburg och Malaga.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Både externa och interna värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Värderingen utförs av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år för samtliga fastigheter utom förvaltningsfastigheter som klassificeras som projektfastigheter där värdering sker internt. De externa värderingarna har utförts av Newsec. Fastighetsbeståndet värderas årligen. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att indata som används i värderingen inte är observerbar. Den interna värderingen bygger på antaganden och uppskattningar baserat på erfarenhet av jämförbara fastigheter. Vid värdering av projektfastigheter tas även ställning till återstående produktionskostnad för att färdigställa fastigheten.

Projektfastigheter avser en begränsad andel (2%) av förvaltningsfastigheternas värde på balansdagen vilket innebär att merparten av förvaltningsfastigheterna är värderade externt.

En beräkning som använder sig av diskonterade kassaflöden baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående redovisat värde*	14 633,8	14 338,5
Förvärv	798,0	-
Investeringar	273,2	229,8
Försäljningar/utrangeringar	-8,8	-4,4
Omklassificeringar	56,0	60,4
Orealiserade värdeförändringar	222,8	-116,9
Valutakursförändring	-194,5	107,0
Förändring tomträttsavtal	-1,1	19,4
Utgående redovisat värde*	15 779,4	14 633,8

*Verkligt värde avseende nyttjanderätt av tomträtt ingår med 315,0 Mkr per 2025-12-31 (316,1 Mkr per 2024-12-31).

Den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2025 till 222,8 Mkr (-116,9 Mkr per 31 december 2024) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsfastigheter	7 545,1	7 508,4
Kommersiella fastigheter	8 234,2	7 125,4
Summa	15 779,4	14 633,8

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Sverige	12 801,5	11 582,5
Tyskland	2 694,5	2 813,2
Estland	198,0	207,7
Ryssland	15,0	15,0
Spanien	70,3	15,5
Summa	15 779,4	14 633,8

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter, varav	6 669,6	5 829,1
Byggnader	4 885,3	4 149,3
Mark	1 784,3	1 679,8

Skattemässigt restvärde	5 705,0	5 492,2
-------------------------	---------	---------

Förvaltningsfastigheter under konstruktion	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	180,2	208,2
Investeringar	123,5	12,0
Aktiverade räntekostnader	-	-
Omklassificering till färdigställd förvaltningsfastighet	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-2,0	-40,0
Övrigt	-	-
Utgående redovisat värde	301,6	180,2

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, d v s de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i CA Fastigheters statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. CA Fastigheter informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt/intervall	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod, antal år	10	10
Årlig inflation, %	2,00%	2,00%
Hyresutveckling, % per år	0,9-4,5%	1,6-4,5%
Kalkylränta, %	5,21-10,11%	5,8-10,05%
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	3,1-4,85%	3,2-5,6%
Kommersiellt, %	5,01-8,0%	5,10-7,5%
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,0-2,0%	0,0-2,0%
Kommersiellt, %	0,0-15,0%	2,5-8,0%
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	278	329

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde (Mkr)	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylränta +/- 0,5 %	845,5	855,0
Direktavkastningskrav +/- 0,5 %	1 107,8	1 192,1
Marknadshyror lokaler, +/- 5 %	595,6	600,0
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	495,2	465,6
Långsiktig vakansgrad, +/- 2 %	280,3	249,3

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

CA Fastigheter har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se Not 36 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 18 Leasingavtal

De väsentliga leasingavtal som koncernen innehar i sin egenskap som leasetagare utgörs av avtal avseende tomrätter, lokaler och fordon. I nedan tabell presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året.

Koncernens nyttjanderätter avseende tomrätter ingår i tabellen nedan per 2025-12-31 med 315 Mkr och redovisas i balansräkningen på raden för förvaltningsfastigheter, se Not 17 Förvaltningsfastigheter. Leasingkulden hänförlig till tomrätter redovisas enligt IFRS 16.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingkulder
	Tomrätter	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2024	296,7	-	6,7	303,9	303,4
Tillkommande avtal	-	-	4,5	4,5	4,5
Avskrivningar	-	-	-2,7	-2,7	-
Avslutade avtal	-	-	-1,0	-1,0	-1,0
Omvärdering av avtal	19,4	-	-	19,4	19,4
Räntekostnader	-	-	-	-	4,0
Leasingavgifter	-	-	-	-	-6,6
Utgående balans 31 december 2024	316,1	0,0	7,4	324,1	323,7
Tillkommande avtal	-	-	14,3	14,3	14,3
Avskrivningar	-	-	-3,5	-3,5	-
Avslutade avtal	-	-	-	0,0	-
Omvärdering av avtal	-12,9	-	-	-12,9	-12,9
Räntekostnader	-	-	-	-	4,1
Leasingavgifter	-	-	-	-	-7,5
Utgående balans 31 december 2025	303,2	0,0	18,2	321,9	321,6

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförligt till koncernen som leasetagare:

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	3,5	2,7
Räntekostnader på leasingkulder	4,1	4,0
Kostnad avseende korttidsleasingavtal	-	-
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0,4	0,4
Kostnader för variabla leasingavgifter	-	-
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	8,0	7,1

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 7,5 Mkr för räkenskapsåret 2025 (6,6 Mkr för 2024). För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder, se Not 32 Finansiella risker.

Not 19 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17,2	20,8
Inköp under året	2,9	0,1
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-3,8
Valutakursdifferenser	0,2	0,0
Utgående anskaffningsvärde	20,3	17,2
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13,4	-13,4
Årets avskrivningar	-1,2	-1,7
Försäljningar och utrangeringar	0,0	1,8
Valutakursdifferenser	-0,3	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14,8	-13,4
Utgående redovisat värde	5,5	3,7

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag som är väsentliga för koncernen per 2025-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av aktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

		Kapitalandel %			
Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	2025-12-31	2024-12-31	Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
Glasbtt 2 AB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (1)	Kapitalandelsmetoden
Almarken HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (2)	Kapitalandelsmetoden
Glaskullen HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (3)	Kapitalandelsmetoden
Glasskärvan HB	Sverige	50%	50%	Intresseföretag (4)	Kapitalandelsmetoden
A/O Dom Shvetsii	Ryssland	49%	49%	Intresseföretag (5)	Kapitalandelsmetoden
PCH Investment AB	Sverige	37%	37%	Intresseföretag (6)	Kapitalandelsmetoden
Kuldi Holding AB	Sverige	37%	37%	Intresseföretag (7)	Kapitalandelsmetoden
CCH Gbr	Tyskland	50%	50%	Intresseföretag (8)	Kapitalandelsmetoden
Narva Gate	Estland	50%	50%	Intresseföretag (9)	Kapitalandelsmetoden
CL Las Mercedes	Spanien	50%	50%	Intresseföretag (10)	Kapitalandelsmetoden

- (1) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(2) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(3) Mark för exploatering inför förvaltning
(4) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(5) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(6) Åga och förvalta aktier
(7) Åga och förvalta aktier
(8) Fastighetsutveckling
(9) Uthyrning och förvaltning av fastigheter
(10) Uthyrning och förvaltning av fastigheter

(Mkr)	2025-12-31	2024-12-31
Företagsnamn	Redovisat värde	Redovisat värde
KB Ringvägen 59	-	12,8
Glasbtt 2 AB	2,5	5,4
Almarken HB	6,4	4,7
Glaskullen HB	5,1	5,1
Glasskärvan HB	5,8	5,9
A/O Dom Shvetsii	66,9	65,9
PCH Investment AB	-	-
Kuldi Holding AB	-	-
CCH Gbr	-	-
Narva Gate	65,3	68,1
Classic Living Las Mercedes	0,0	0,0
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	152,1	167,9

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som har redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Balansräkning i sammandrag	Narva Gate		A/O Dom Shvetsii	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar	136,7	153,8	8,3	7,3
Omsättningstillgångar	5,0	2,3	47,6	38,9
Kortfristiga skulder	1,9	1,6	4,0	2,8
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Nettotillgångar	139,8	154,5	51,9	43,4
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
Totalresultat i sammandrag	- 2025-12-31	- 2024-12-31	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Intäkt	10,2	11,6	11,9	11,9
Resultat	-11,4	-11,3	1,9	5,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-11,4	-11,3	1,9	5,4
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
Avstämning mot redovisade värden	- 2025-12-31	- 2024-12-31	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Ingående nettotillgångar	154,5	152,0	43,4	42,8
Resultat för perioden	-11,4	-11,3	1,9	5,4
Valutaförändringar	-3,3	6,0	6,6	-4,7
Omvandling fordran	-	7,7	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	139,8	154,5	51,9	43,4
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Koncernens andel i %	50%	50%	49%	49%
Koncernens andel i Mkr	69,9	77,2	25,4	21,3
Goodwill	-	-	11,6	11,6
Redovisat värde	69,9	77,2	37,0	32,9

Utöver innehaven i intresseföretagen som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal intresseföretag som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2025-12-31	2024-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	19,9	5,0
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande	2,3	5,0
Resultat från avyttrad verksamhet	40,7	-
Övrigt	-	-
Summa totalresultat	43,0	5,0

Under 2025 har hela innehavet i intresseföretaget KB Ringvägen 59 avyttrats. Avyttringen gav ett resultat om 40,7 Mkr (enligt tabell ovan).

Not 21 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

	Finansiella	Finansiella	Summa
	tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	105,4	-	105,4
Övriga långfristiga fordringar	-	68,3	68,3
Derivatinstrument	114,1	-	114,1
Kundfordringar	-	12,0	12,0
Övriga fordringar	-	1 974,4	1 974,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-
Kortfristiga placeringar	497,0	-	497,0
Likvida medel	-	334,0	334,0
Summa	716,5	2 388,6	3 105,1
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	-	7 518,5	7 518,5
Derivatinstrument	25,5	-	25,5
Övriga långfristiga skulder	-	65,9	65,9
Leverantörsskulder	-	54,0	54,0
Övriga kortfristiga skulder	-	38,1	38,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-
Summa	25,5	7 676,5	7 702,0

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

	Finansiella	Finansiella	Summa
	tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	
Finansiella tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	172,2	-	172,2
Övriga långfristiga fordringar	-	81,1	81,1
Derivatinstrument	136,2	-	136,2
Kundfordringar	-	7,4	7,4
Övriga fordringar	-	1 683,6	1 683,6
Kortfristiga placeringar	552,9	-	552,9
Likvida medel	-	954,3	954,3
Summa	861,2	2 726,5	3 587,7
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	-	7 213,2	7 213,2
Derivatinstrument	39,4	-	39,4
Övriga långfristiga skulder	-	68,9	68,9
Leverantörsskulder	-	56,9	56,9
Övriga kortfristiga skulder	-	96,3	96,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-
Summa	39,4	7 435,3	7 474,7

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar indata för tillgången eller skulder än noterade värden inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Värderas till verkligt värde utifrån data för tillgången och skulder som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Noterade aktier	50,0	-	-	50,0
Onoterade aktier	-	-	32,9	32,9
Andelar BRF	-	-	22,4	22,4
Derivatinstrument				
Ränteswapar	-	114,1	-	114,1
Kortfristiga placeringar				
Noterade aktier	441,1	-	-	441,1
Andelar BRF	-	-	56,0	56,0
Summa	491,1	114,1	111,4	716,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Derivatinstrument				
Ränteswapar	-	25,5	-	25,5
Summa	-	25,5	-	25,5

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Noterade aktier	78,4	-	-	78,4
Onoterade aktier	-	-	45,4	45,4
Andelar BRF	-	-	48,3	48,3
Derivatinstrument				
Ränteswapar	-	136,2	-	136,2
Kortfristiga placeringar				
Noterade aktier	475,2	-	-	475,2
Andelar BRF	-	-	77,7	77,7
Summa	553,6	136,2	171,5	861,2

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Derivatinstrument				
Ränteswapar	-	39,4	-	39,4
Summa	-	39,4	-	39,4

Specifikation tillgångar värderade till verkligt värde enligt Nivå 3	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	171,5	71,5
Omklassificering	-	115,8
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar (redovisat i resultaträkningen)	-6,2	-14,3
Avyttring	-53,9	-1,4
Utgående redovisat värde	111,4	171,5

Av värdeförändring har -6,2 Mkr (-14,3 Mkr) redovisats i resultatet och 0 Mkr (0 Mkr) redovisats i övrigt totalresultat.

Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata (nivå 3) per instrument under 2025	Värderingstekniker
Tillgångar	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Onoterade aktier	33 Marknadsansats
Andelar BRF	22 Ortsprismetoden
Kortfristiga placeringar	
Andelar BRF	56 Ortsprismetoden
Summa	111

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet för skulder till kreditinstitut uppgick per den 2025-12-31 till 8 109,8 Mkr, per den 2024-12-31 till 7 802,1 Mkr.

Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr (500) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Lånets uppläggningsavgift uppgick till 3 Mkr och betalades i samband med utbetalning av obligationslånet. Ränta betalas kvartalsvis med en räntesats uppgående till 2,25 procent +/- STIBOR 3 månader. De covenant CA Fastigheter förbinder sig att uppfylla (hänförliga till obligationslånet) är en belåningsgrad uppgående till högst 65 procent och en rätetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr. Covenanterna testas varje kvartal i enlighet med IAS 1 och var per 2025-12-31 uppfyllda.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Noterade andelar:		
Forskning	0,0	0,2
Fastighetsfond	45,1	48,3
Programvaruleverantör	4,3	29,3
Övrigt	0,6	0,6
Onoterade andelar:		
Forskning	32,8	44,2
Övrigt	0,1	1,2
Andelar BRF	22,4	48,3
Redovisat värde	105,4	172,2

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar på koncernens intressebolag	50,4	51,1
Reversfordringar	16,7	28,8
Övriga fordringar	1,3	1,3
Redovisat värde	68,3	81,1

Not 24 Varulager

	2025-12-31	2024-12-31
Varor i konferens- och evenemangsverksamhet	0,3	0,3
Redovisat värde	0,3	0,3

Not 25 Omsättningsfastigheter

	2025-01-01	2024-01-01
Ingående redovisat värde	318,2	463,2
Pågående projekt	32,6	178,1
Valutakursdifferens	-5,1	2,7
Omklassificering	-90,7	-174,9
Försäljning	-	-150,9
Nedskrivning	-	-
Utgående redovisat värde	254,9	318,2

Not 26 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	-	-
Momsfordran	5,6	4,0
Fordringar koncernbolag	1 894,2	1 640,5
Fordringar intressebolag	12,2	9,6
Fordringar försäkringsärende	26,3	-
Övrigt kortfristiga fordringar (depositionskonto, skattekonto mm)	41,7	33,5
Redovisat värde	1 980,0	1 687,6

För utförligare beskrivning av fordringarnas motpart, se Not 37 Transaktioner med närstående.

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2,0	1,8
Förutbetalda räntekostnader	1,3	2,3
Periodiserade leverantörsfakturer	1,1	2,6
Upplupna ränteintäkter	2,4	1,7
Förutbetalda hyresintäkter	2,4	-
Upplupen intäkt bostadsprojekt	-	19,5
Periodiserad hyresrabatt	2,5	3,2
Periodiserade intäkter avseende driftstillägg	35,8	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,3	4,1
Redovisat värde	51,7	35,2

Not 28 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	441,1	395,3
Räntebärande papper	-	79,9
Andelar BRF	56,0	77,7
Redovisat värde	497,0	552,9

Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde per 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Kortfristiga placeringar i aktier	441,1	-	-	441,1
Räntebärande papper	-	-	-	-
Andelar BRF	0,0	-	56,0	56,0
Summa	441,1	-	56,0	497,0

Kortfristiga placeringar värderade till verkligt värde per 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Kortfristiga placeringar i aktier	395,3	-	-	395,3
Räntebärande papper	79,9	-	-	79,9
Andelar BRF	0,0	-	77,7	77,7
Summa	475,2	-	77,7	552,9

Not 29 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	334,0	954,3
Redovisat värde	334,0	954,3

Utöver ovanstående likviditet finns en ej utnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100 Mkr) i koncernen. Samtliga likvida medel är värderade enligt nivå 1.

Not 30 Koncernföretag

Moderföretagets, CA Fastigheter AB (publ)s, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Organisationsnumr	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel	
			2025-12-31	2024-12-31
CA Fastigheter AB (publ)			Moderföretag	Moderföretag
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	100%
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	100%	100%
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	100%
CA Real Estate AB	556657-6707	Kalmar		
Lopema Fastighets AB	556923-8032	Kalmar		
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar	100%	100%
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar	100%	100%
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	99%	99%
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	99%	99%
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	100%	100%
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	100%	100%
Boklådan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar	100%	100%
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Trygghets- och Vårdboende AB	556845-6270	Kalmar		
Klara Färdiga Kalmar AB	556920-4018	Kalmar		
CA Ugnen Fem AB	556451-0286	Kalmar		
Löjtnantens Fastighets AB	556891-5788	Kalmar		
CA i Skåne AB	556913-7713	Kalmar		
HB Spillepengslyckan	969676-9158	Kalmar		
Nyttab Fastigheter Kvarnholmen AB	556924-7611	Kalmar		
Specialistklinikerna Stockholm AB	556351-2408	Stockholm		
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm		
Gasklockorna 5 AB	559093-9863	Kalmar		
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%	99%
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%	99%

HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	100%
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	99%	99%
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	0%	99%
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	99%
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	100%
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	99%
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	100%
CA Elektronen Fastighets AB	556780-3977	Kalmar		
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	100%
Fastighetsbolaget Sättra HB	916513-2110	Kalmar	99%	99%
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	100%
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	100%
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	100%
CA i Huskvarna AB	556596-9556	Kalmar		
CA Tremurare AB	556642-2357	Kalmar		
CA Bostäder i Växjö AB	556529-2272	Kalmar		
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	1%
Västregårdsbostäder AB	556025-5555	Kalmar		
CA Arabybostäder AB	556035-8086	Kalmar		
Okolner Kalmar AB	559056-5825	Kalmar		
Okolner Projekthus 1 AB	559058-2309	Kalmar		
Okolner Projekthus 2 AB	559058-2317	Kalmar		
Okolner Projekthus 3 AB	559058-2325	Kalmar		
Movette Fastigheter AB	559093-9822	Kalmar		
Kappi Holding	559145-2445	Kalmar	100%	100%
Bellvi Spättan	559145-2445	Kalmar		
Kalmarfyra Stock AB	559206-9321	Kalmar		
Kalmarfem Stock AB	559206-9297	Kalmar		
Kalmarsju Stock AB	559207-5302	Kalmar		
Odondet Kalmar AB	559207-2820	Kalmar		
CA bolaget nr 4 AB	559276-7155	Kalmar		
CA Smörbollen 52 AB	559149-1054	Kalmar		
Amarea Bostäder AB	559276-7379	Kalmar		
CA bolaget nr 6 AB	559276-7387	Kalmar		
HB Solbacken 13	916549-0591	Kalmar		
CA Solbacken 22 AB	559321-2664	Kalmar		
Söderkvarteret Fastighets AB	559209-5557	Kalmar		
CA Kavaterna nr 1 AB	559319-4539	Kalmar		
CA Klingan 4 AB	559220-8747	Kalmar		
CA Klippan Jkpng AB	559220-8689	Kalmar		
CA Nordskogen 1 AB	559319-4854	Kalmar		
CA Kavaterna nr 3 AB	559319-4847	Kalmar		
CA Kavaterna nr 4 AB	559403-9736	Kalmar		
CA Kavaterna nr 10 AB	559501-0868	Kalmar		
CA Flahult 21:6 AB	556367-6518	Kalmar		
CA Kavaterna nr 12 AB	559501-0843	Kalmar		
CA Kavaterna nr 13 AB	559501-6055	Kalmar		
Mapon Fastigheter AB	559215-8769	Kalmar		
TioKraft Fastigheter AB	559403-9744	Kalmar		
Nioraps Fastigheter AB	559403-9751	Kalmar		
Norrköping Höfjärilen 1 AB	559414-6499	Kalmar		
SjuFolo Fastigheter AB	559414-6507	Kalmar		
Kalroma Holding AB	559321-6939	Kalmar		
Kalroma Bo 1 AB	559327-7220	Kalmar		
Kalroma Bo 2 AB	559327-7238	Kalmar		
Kalroma Bo 3 AB	559327-7246	Kalmar		
Svenska Bra AB	556711-2478	Kalmar		
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	100%
Letona Properties Ou	11301360	Estland		
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	100%
KB Fölungen	916564-5244	Kalmar	99%	99%
KB Majo 8	916529-4043	Kalmar	99%	99%
KB Majo 9	916529-4050	Kalmar	99%	99%
KB Majo 10	916529-4068	Kalmar	99%	99%
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	100%
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	100%
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	100%
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	100%
Wallbe Fastighets HB	916428-3625	Kalmar		
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	100%
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	99%
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	99%
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%	1%
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	100%
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%	1%
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	100%
CA Progress Kalmar December I AB	556742-9633	Kalmar		
KB Nettovägen 2-4	916529-7103	Kalmar		
CA på Norrmalm KB	969673-1414	Stockholm		
CA Progress Kalmar December II AB	556742-9658	Kalmar		
CA Progress 3D AB	556710-6918	Kalmar		

Ulvarboett AB	556528-3917	Kalmar		
Kurorten 3 i Varberg KB	916822-5770	Borås		
Kurorten 7 i Varberg KB	916822-5812	Borås		
Kurorten 10 i Varberg KB	916822-5846	Borås		
Fastighetsbolaget Brunnshotellet KB	916550-6172	Borås		
HB Harren	916623-5391	Borås		
CA i Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	100%
Jönköpings Industrifastigheter 1 AB	556458-0743	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Ädelkorallen 6 AB	556450-2929	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Öronskyddet 6 AB	556450-8272	Kalmar		
Jkpg Ind Fast Fridhem AB	556500-9288	Kalmar		
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	100%
CA Fastighetservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	100%
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	100%
CA St Petersburg LLC	5067847118367	St Petersburg		
CA Parnas 2 LLC	1089847039820	St Petersburg		
CA Parnas 5 LLC	1089847037059	St Petersburg		
TREB Properties Holding AB	556524-4745	Kalmar		
Ladoga Holding AB	556528-3891	Kalmar		
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	51%	51%
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	100%
Movetvå Fastigheter AB	559093-9814	Kalmar		
Gasverket Holding AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Holding 2 AB	556940-7470	Kalmar		
Gasverket Projektering AB	556940-7488	Kalmar		
H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	559122-1139	Kalmar		
H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB	559122-1261	Kalmar		
H14 Verkstadshuset 1 Stockholm AB	559122-1204	Kalmar		
H20 Gasverket AB	559138-1677	Kalmar		
Gasverket Holding 3 AB	559047-6163	Kalmar		
Gasklockorna 1 AB	559141-4189	Kalmar		
H27 Ångpannehuset 1 AB	559140-8553	Kalmar		
Hermoda 2 Fastigheter AB	559093-9855	Kalmar		
Sicklaön Fastigheter AB	556023-7611	Kalmar		
Mätarhuset1 Stockholm AB	559000-4247	Kalmar		
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	100%
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	100%
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%	99%
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Nacka	99%	99%
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Nacka	99%	99%
CA i Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%	99%
Philipson Bil AB	556034-2171	Stockholm	100%	100%
Philipson Stockholm Bil AB	556065-7321	Stockholm		
Philipson Syd Bil AB	556026-5646	Stockholm		
Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Stockholm	100%	100%
Evidentia Consult AB	556106-4832	Stockholm	100%	100%
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Nacka	99%	99%
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%	99%
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%	99%
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	100%
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%	99%
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%	100%
Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar		
Kattrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	100%
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	100%
Gröne Man Fastighets AB	556892-8161	Kalmar		
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	100%
Saltäng Fastighets AB	556915-0005	Kalmar		
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	100%
Varvsholmens Fastighets AB	556208-0878	Kalmar		
CA Entreprenad AB	556659-7364	Kalmar		
KB Nya Lidingö Centrum	916674-5663	Kalmar		
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	1%
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	1%
KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%	1%
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	100%
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	100%
Majovation AB	556571-8763	Kalmar		
Ulvarboett Fastighets AB	556529-2140	Borås		
HB Semele 5	969624-3816	Borås		
Borås City Fastigheter AB	556485-2225	Kalmar		
Fastighets AB Gåshöjden	556475-8109	Kalmar		
HB Sadelett	969625-0340	Borås		
HB Jungfrulinet	969625-2874	Borås		
HB Trätreat	969625-0308	Borås		
HB Vivian	916623-5151	Borås		
HB Torparen	916623-8365	Borås		
Fastighets AB Sadeltaget	556529-1696	Borås	100%	100%
Majoplus AB	556606-6972	Kalmar		
Ulvarboett Management AB	556529-2280	Kalmar		
HB Marelden	969625-8111	Borås		

HB Jaken	969625-9309	Borås		
HB Resexan	969624-9391	Borås		
Fastighets AB Ålen	556341-4340	Borås		
HB Getbocken	969663-5482	Borås		
CA Management AB	556556-3185	Kalmar		
Fastighets AB Storängsbotten	556591-7308	Stockholm	50%	50%
Specialistklinikerna Stockholm AB	559130-8217	Stockholm	50%	50%
Classic Living CL AB	559091-1052	Kalmar	63%	
Classic Living & Development SL	B-93479798	Malaga		
Kuben 2 Lomma ekonomisk förening	769639-7392	Kalmar	100%	100%
Örlogsskeppet ekonomisk förening	769640-5823	Kalmar	100%	100%
BRF Regalskeppet i Kalmar	769640-5757	Kalmar	100%	100%
BRF Kvirkelhusen 2	769639-7400	Kalmar	100%	100%

Not 31 Eget kapital

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet på 10,0 Mkr (2024: 10,0 Mkr) består av 100 000 aktier (2024: 100 000 aktier). CA Fastigheter AB har endast ett aktieslag där alla aktier har lika röstvärde. Aktiernas kvotvärde är 100 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till CA Fastigheters kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	100,0	100,0
Nyemission	-	-
Antal utestående aktier vid årets slut	100,0	100,0

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av CA Fastigheters ägare som till exempel överkursfond.

Reserver

Koncernens reserv avser tillfullo en omräkningsreserv, vilken innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan funktionell valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av den utländska verksamheten.

Not 32 Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar kreditrisken. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk i kundfordringar, inklusive leasingfordringar (förenklad metod för kreditriskreserv)

För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, inklusive leasingfordringar, och CA Fastigheters målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas genom förskottsbetalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 10-30 dagar beroende på motpart.

Koncernens tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga kundfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur. Koncernen har, på grund av historiskt få kreditförluster, valt att värdera förväntade kreditförluster för kundfordringar kollektivt.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna kundfordringar	7,7	4,6
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	3,4	2,6
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	1,7	1,4
Förfallna kundfordringar >90 dagar	9,3	7,0
Förlustreservering	-10,0	-8,2
Summa	12,0	7,4

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 90 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till ca 2,0 Mkr.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)		
Ingående redovisat värde	8,2	5,1
Återföring av tidigare års reserveringar	0,0	-2,5
Nedskrivningar	0,2	2,9
Konstaterade kreditförluster	2,0	2,5
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	-0,1	-0,1
Valutakursdifferenser	-0,2	0,3
Utgående redovisat värde	10,0	8,2

Likvida medel

Koncernens kreditrisk uppstår också från placering av likvida medel och överskottslikviditet. CA Fastigheters målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För placeringar på bankkonton är målsättningen att motparten ska ha en hög kreditvärdighet motsvarande s.k. investment grade. Ett sätt att motverka kreditrisken är att koncernen har bankkonton i mer än en bank.

Reservering för förväntade kreditförluster (generell metod)

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av kundfordringar (som inkluderar hyresfordringar), andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt likvida medel. Enligt den generella metoden mäts kreditrisken för de nästkommande 12 månaderna. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod där förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponering vid fallissemang. Hänsyn delges även annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditvärdighet sker, medförande en kreditvärdighet understigande investment grade. Vid väsentlig ökning av kreditrisk mäts kreditrisken för exponeringens återstående löptid. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

Kreditriskexponering och kreditriskkoncentration

Koncernens kreditriskexponering utgörs av kundfordringar, övriga långfristiga fordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav och likvida medel. Likvida medel är placerade i olika länder hos finansiella institut med hög kreditvärdighet. Huvuddelen av likvida medel är placerade på banker med rating A.

Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal olika kunder. De 10 största kundfordringarna utgör 2,2 Mkr, vilket motsvarar 23 % av totala kundfordringar.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker och valutarisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad CA Fastigheter klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld:

	Genomsnittlig		Ränta	2025-12-31	2024-12-31
	Valuta	bindningstid mån			
Skulder till kreditinstitut	SEK/EUR	46	3,37	7 518,5	7 213,2
Varav säkrat genom derivatinstrument	SEK	58	0,08	5 475,0	4 675,0
Checkräkningskredit	SEK	-	2,95	-	-

Koncernen använder räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att hantera ränterisk. I samtliga ränteswapavtal har CA Fastigheter valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. Vid 2025 års utgång uppgick ränteswapparnas volym till 6 375 Mkr (5 975 Mkr), varav 900 Mkr (1 300 Mkr) avser ränteswappar med framtida start.

Syftet med räntetak är att skydda mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad nivå. Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 0 Mkr (0 Mkr).

Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivaten har avtalats med institut som har "investment rating" varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

Värdet på swappar och räntetak förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. CA Fastigheter har tecknat elderivat för vilka marknadsvärdet vid årets slut uppgick till -1,7 Mkr. Under år 2025 uppgick totala värdeförändringen för derivat till -8,1 Mkr (-15,9 Mkr). Värdet av derivaten uppgick vid årets slut till 88,6 Mkr (96,8 Mkr). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Valutarisker återfinns primärt i omräkningen av utländska verksamheters tillgångar och skulder till moderföretagets funktionella valuta, så kallad omräkningsexponering. Koncernen är verksam i Tyskland, Estland och Ryssland och har därmed valutaexponering i euro och rubel.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Enligt villkoren för banklån, som har ett redovisat värde på 5 851,1 Mkr per 2025-12-31 (per 2024-12-31 5 562,1 Mkr), är koncernen förpliktigad att uppfylla följande finansiella låneovenanter i slutet av varje helårs- och delårsperiod:

1. Soliditet ska uppgå till minst 25 procent respektive 30 procent
2. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,2 respektive 1,5 och 1,6 procent
3. Fastigheternas LTV ska uppgå till max 50 procent respektive 60, 65 och 75 procent

Covenanter hänförliga till obligationslånet innebär en belåningsgrad på högst 65 procent och en räntetäckningsgrad uppgående till minst 1,5 ggr.

Covenanter avseende obligationslån mäts och rapporteras varje kvartal. Övriga covenant, avseende lån i Sverige och lån i Tyskland, mäts varje kvartal men rapporteras till respektive bank varje halvår. Samtliga covenant var per 2025-12-31 uppfyllda med en betryggande marginal.

Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via räntebärande skulder. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 100,0 Mkr (100,0 Mkr), vilken är säkerställd. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten ej utnyttjad.

Målet är att upprätthålla kontinuitet och flexibilitet i finansieringen genom användning av kreditvillkor från leverantörer samt lån. Ledningen gör en åldersanalys av tillgångar och förfallotider för skulderna samt planerar likviditeten beroende på förväntad återbetalning av olika instrument. När det gäller otillräcklig likviditet eller överskottslikviditet i enskilda företag fördelar ledningen om resurser och medel för att uppnå optimal finansiering av affärsbehoven.

Koncernens kontraktensliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2025-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Räntebärande skulder	479,9	2 094,4	4 637,9	584,8	312,7	8 109,8
Leasingskulder*	-	3,1	3,5	-	315,0	321,6
Övriga skulder	-	-	5,9	-	64,5	70,4
Leverantörsskulder	54,0	-	-	-	-	54,0
Derivatinstrument	1,4	0,0	3,0	14,9	6,2	25,5
Summa	535,3	2 097,6	4 650,3	599,7	698,4	8 581,2
Löptidsanalys	2024-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Räntebärande skulder	1 620,6	2 049,9	3 254,8	542,1	334,7	7 802,1
Leasingskulder*	-	3,0	4,6	-	316,1	323,7
Övriga skulder	-	-	9,0	-	127,5	136,5
Leverantörsskulder	56,9	-	-	-	-	56,9
Derivatinstrument	0,5	-	6,2	11,3	21,4	39,4
Summa	1 677,9	2 052,9	3 274,6	553,4	799,8	8 358,5

*Leasingskulder hänförliga till tomträtter anses vara eviga. Totala tomträttsavgälden betalda under 2025 uppgår till 3,8 Mkr (3,9 Mkr för år 2024) och redovisas som räntekostnader i rapport över resultatet.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som CA Fastigheter ingått

	Belopp 2025-12-31	Utnyttjad 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Utnyttjad 2024-12-31
Checkräkningskredit (Mkr)	100,0	-	100,0	-
Summa	100,0	-	100,0	-

Kapitalhantering

Ledningen anser att skulder och nettotillgångar som är hänförliga till majoritetsägare är primära kapitalkällor. Ledningens mål vid förvaltning av kapitalet är att skydda ledningens förmåga att fortsätta bedriva verksamhet för att kunna erbjuda avkastning till ägare och fördelar till andra intressenter samt att erbjuda finansiering av rörelsen, investeringar och bevara ledningens utvecklingsstrategi. Ledningens riktlinjer för kapitalförvaltningen har som mål att säkerställa och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att minska den totala kapitalkostnaden, och flexibilitet i fråga om tillgång till kapitalmarknader.

Företagsledningen övervakar regelbundet kapitalstrukturen och kan ändra sina riktlinjer för kapitalförvaltning och mål efter förändringar i den operativa miljön, stämningen på marknaden eller dess utvecklingsstrategi. För att ha en så låg finansiell risk som möjligt använder man sig av olika finansieringskällor samt spridda lånefall.

Ledningen övervakar kapitalet genom användning av skuldsättningsgrad, som är nettoskulder delat med summa nettotillgångar (ex omräkningsreserv) hänförliga till majoritetsägare plus nettoskuld och innefattar i nettoskulden sina räntebärande skulder, leasingskulder, leverantörsskulder och andra skulder, minus likvida medel.

Koncernens målsättningar är att skuldsättningsgrad inte ska överstiga 50% av fastighetportföljens marknadsvärde.

Avstämning skuldsättningsgrad	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	7 518,5	7 213,2
Leverantörsskulder och andra skulder	758,8	837,7
Avgår likvida medel	-334,0	-954,3
Nettoskulder	7 943,4	7 096,6
Eget kapital	9 328,8	8 925,1
Totalt eget kapital och nettoskuld	17 272,1	16 021,2
Skuldsättningsgrad	46%	44%

Not 33 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	24,8	61,8
Kommande köpeskilling	-	63,0
Mottagna depositioner	22,5	21,7
Förskott från kunder	2,3	-
Övrigt	17,2	13,1
Redovisat värde	66,7	159,7

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	95,0	77,5
Övriga förutbetalda intäkter	7,9	6,5
Upplupna räntekostnader	8,3	5,3
Upplupna personalkostnader	14,4	12,8
Upplupna kostnader byggnadsprojekt	47,3	61,8
Upplupna kostnader länepremie	4,7	5,7
Upplupna kostnader fastighetsdrift	36,5	-
Övriga upplupna kostnader	14,2	21,5
Redovisat värde	228,3	191,2

Not 35 Kassaflödesanalys

	2025-01-01	2024-01-01
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-12-31	2024-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv/försäljning	-	-
Avskrivningar	0,9	1,4
Redovisat värde	0,9	1,4

	2025-01-01	2024-01-01
Förvärv av förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	825,1	-
Uppskjuten skattefordran	-33,5	-
Summa tillgångar	791,6	-
Kortfristiga rörelseskulder	6,8	-
Summa	798,4	-
Köpeskilling	798,4	-
Avgår: likvida medel i den förvärvade verksamheten	-4,8	-
Påverkan på likvida medel	793,6	-

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflöden från	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2025-12-31
			Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	
Räntebärande skulder	7 213,2	371,7	-66,5	-	-	7 518,5
Leasingskulder	323,7	-7,5	-	5,4	-	321,6
Summa skulder hänförliga till	7 536,9	364,2	-66,5	5,4	-	7 840,1

	2024-01-01	Kassaflöden från	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2024-12-31
			Valutakurs-effekter	Förändringar i verkligt värde	Övrigt	
Räntebärande skulder	6 524,4	651,9	36,9	-	-	7 213,2
Leasingskulder	303,4	-6,6	-	26,8	-	323,7
Summa skulder hänförliga till	6 827,9	645,3	36,9	26,8	-	7 536,9

Not 36 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 807,5	7 444,0
Företagsinteckningar	3,5	3,5
Anläggningstillgångar	197,4	203,4
Aktier och andelar i dotterföretag	998,6	898,2
Kapitalförsäkring för framtida pensioner	1,1	1,1
Kapitalvärde pensionsåtaganden utöver upptagna skulder	0,2	0,2
Summa	9 008,3	8 550,4

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser	88,0	121,8
Spärrade bankmedel	5,9	5,8
Summa	93,9	127,6

Not 37 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 30. Alla transaktioner mellan CA Fastigheter AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets not 34.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 7.

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolag (Claesson & Anderzén AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	1 894,2	1 640,5
Skuld på balansdagen	-	-
Koncernbolag (Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	2,3	2,2
Skuld på balansdagen	-	-
Intressebolag (Classic Living Las Mercedes, Narva Gate, Glasbtt 2 AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	62,5	60,7
Skuld på balansdagen	-	-
Andra närstående (Bellvi Real Estate AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Fordran på balansdagen	10,1	11,3
Skuld på balansdagen	-	-
Andra närstående		
Försäljning av tillgång	31,5	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 38 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER RESULTATET		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i Mkr	Not	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter	3	12,7	9,7
Fastighetskostnader	4	-2,5	-3,8
Driftöverskott fastighetsrörelse		10,2	5,9
Avskrivningar, nedskrivningar	5	-2,7	-2,7
Bruttoresultat fastighetsrörelse		7,5	3,2
Administrationskostnader	6,7	-14,1	-14,9
Resultat från projektverksamhet	8	-0,1	-
Rörelseresultat		-6,8	-11,7
Resultat från andelar i dotterföretag	9	712,8	-47,6
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda förel	10	41,2	2,2
Värdeförändringar derivat	11	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	12	193,7	227,9
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-223,6	-186,0
Resultat efter finansiella poster		717,3	-15,2
Bokslutsdispositioner	14	29,7	-48,7
Skatt	15	-2,9	2,6
Årets resultat		744,2	-61,3

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i Mkr	Not	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		744,2	-61,3
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		744,2	-61,3

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	64,2	66,0
Maskiner och inventarier	17	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		64,2	66,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	18	503,4	500,4
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	-	12,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20,21	100,6	158,7
Reversfordran koncernföretag	20,22	653,0	908,5
Reversfordringar	20,23	14,1	24,7
Derivatinstrument	20	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 271,1	1 605,1
Summa anläggningstillgångar		1 335,3	1 671,2
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	24	4,1	4,1
Kundfordringar	20	-	-
Fordringar hos moderföretag	20	1 894,2	1 640,5
Fordringar hos dotterföretag	20	3 760,8	2 153,8
Övriga fordringar	25	0,7	1,2
Derivatinstrument	20	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3,9	4,0
Kortfristiga placeringar	27	418,5	465,8
Kassa och bank	20,28	257,8	791,3
Summa omsättningstillgångar		6 339,9	5 060,8
SUMMA TILLGÅNGAR		7 675,2	6 731,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10,0	10,0
Reservfond		2,1	2,1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		1 581,0	1 642,3
Årets resultat		744,2	61,3
Summa eget kapital		2 337,2	1 593,1
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	22,9	19,9
Summa avsättningar		22,9	19,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,30	349,1	292,9
Obligationslån	20,30	498,8	497,8
Derivatinstrument	20	-	-
Summa långfristiga skulder		847,8	790,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,30	1,1	393,3
Leverantörsskulder	20	0,8	1,7
Skuld till dotterföretag	20	4 462,0	3 932,0
Aktuella skatteskulder		-	0,1
Övriga skulder		0,7	0,5
Derivatinstrument	20	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	2,7	0,7
Summa kortfristiga skulder		4 467,3	4 328,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 675,2	6 731,9

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 2024-01-01	10,0	2,1	1 663,2	-20,9	1 654,4
Omföring av fg års resultat			-20,9	20,9	-
Årets resultat	-	-	-	-61,3	61,3
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	0,0	-
Årets totalresultat	-	-	-	-61,3	61,3
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	0,0	-
Summa	-	-	-	0,0	-
Utgående balans per 2024-12-31	10,0	2,1	1 642,3	-61,3	1 593,1
Ingående balans per 2025-01-01	10,0	2,1	1 642,3	-61,3	1 593,1
Omföring fg års resultat			-61,3	61,3	-
Årets resultat	-	-	-	744,2	744,2
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	744,2	744,2
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående balans per 2025-12-31	10,0	2,1	1 581,0	744,2	2 337,2

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6,6	-11,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	3,7	4,3
Resultat från dotterföretag		-	-33,3
Resultat från intresseföretag		-	2,2
Resultat från övriga värdepapper		13,1	46,3
Erhållen ränta		179,0	159,2
Erlagd ränta		-176,8	-162,5
Betald inkomstskatt		-0,4	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12,0	3,9
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-768,0	108,5
Förändringar kortfristiga placeringar		70,9	-59,0
Förändringar av rörelseskulder		531,4	491,5
Förändringar omsättningsfastigheter		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-153,7	544,8
Investeringsverksamheten			
Ökning långfristiga fordringar		-113,1	-27,7
Återbetalning långfristiga fordringar		10,4	14,3
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	0,8
Utdelning från intressebolag		5,5	-
Avyttring av intressebolag		48,5	-
Avyttring av dotterföretag		7,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41,3	-12,7
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	32	-334,9	-9,3
Erhållet/lämnat koncernbidrag	14	-	-48,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-334,9	-58,0
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		791,3	314,5
Kursdifferens likvida medel		-3,6	2,6
Likvida medel vid årets slut		257,8	791,3

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS® tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöden baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas netto, minskat med redovisat värde, då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att aktierna tas upp till anskaffningsvärde minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Moderföretaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Tillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Stomme och grund	100 år
- Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	50 år
- Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	40 år
- Köksinredning	30 år
- Transportanläggningar, ventilation	25 år
- Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	20 år
- Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	15 år
- Byggnadsinventarier	10-20 år
- Immateriella tillgångar	5-10 år
- Maskiner, inventarier	5 år
- Hyresgästpassningar	Kontraktstiden

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. Villkorad köpeskilling värderas till det belopp som moderföretaget bedömer skulle behöva erläggas om den reglerades vid bokslutet.

Moderföretaget ingår derivatinstrument (ränteswappar) med extern part som speglas i derivatinstrument med dotterbolag. I moderföretaget värderas dessa instrument enligt anskaffningsvärdemetoden med tillämpning av principerna för redovisning av en värdepappersportfölj. Värdepappersportföljen innehåller derivat med både positivt och negativt marknadsvärde som därmed nettoredo visas i moderföretagets balansräkning.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 30 Finansiella risker. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom den generella modellen i vilken koncernföretagens kreditvärdighet uppskattas.

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Värdering och redovisning av anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar, då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Förvärv av fastigheter redovisas vid tillträdesdagen. Nedlagda utgifter vid ny-, till- eller ombyggnader av fastigheter redovisas i balansräkningen som pågående arbeten i fastigheter till dess att de tas i drift. I nedlagda utgifter inkluderas samtliga direkta utgifter hänförliga till respektive objekt samt utgifter för egen personal. Ränteutgifter under byggtiden aktiveras. Arbeten avseende löpande underhåll och underhållsåtgärder i samband med ombyggnation kostnadsförs i sin helhet löpande. Underhållsåtgärder som är värdehöjande aktiveras. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivat

Bolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för dotterföretags räkning. De intäkter och kostnader som följer av dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive dotterföretag. Tecknade derivat i CA Fastigheter AB som tillgodoförs eller belastar dotterföretag uppgår till 78,3 Mkr per 2025-12-31 (78,8 Mkr per 2024-12-31). CA Fastigheter AB har tecknat motsvarande avtal med dotterföretag som med externa parter avseende ovanstående derivat. Säkringsredovisning tillämpas i bolaget varpå någon omvärdering inte görs av dessa i CA Fastigheter AB. Den del av derivatinnehavet som faller på moderbolaget redovisas som skuld/fordran värderat till verkligt värde i balansräkningen, då detta understiger anskaffningsvärdet. Per 2025-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 12,0 Mkr, per 2024-12-31 uppgick fordran avseende derivat till 19,5 Mkr. Då verkligt värde överstiger anskaffningsvärde per 2025-12-31 redovisas derivat till anskaffningsvärdet i balansräkningen (0 kr). CA Fastigheter AB har även tecknat elderivat, för vilka marknadsvärdet uppgår till -1,7 Mkr per 2025-12-31, per 2024-12-31 uppgick marknadsvärdet till -1,6 Mkr (anskaffningsvärde 0 tkr).

Värdering och redovisning av omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Fordringar upp till det belopp som efter individuell bedömning väntas inflyta.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter vid fastighetsförsäljningar tas upp vid kontraktstidpunkten.

Not 3 Hyresintäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Lokaler	12,6	9,4
Garage och p-plats	0,1	0,1
Övriga intäkter	0,1	0,1
Redovisat värde	12,8	9,7

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Driftkostnader	1,3	2,6
Tillgodo elhandel	-0,4	-0,4
Reparation och underhåll	0,5	1,0
Fastighetsskatt	0,7	0,6
Redovisat värde	2,1	3,8

Not 5 Avskrivningar

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Byggnader	2,7	2,7
Byggnadsinventarier	-	-
Redovisat värde	2,7	2,7

Not 6 Administrationskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Personalkostnader	4,8	4,5
Marknadsföring	1,9	2,1
Konsultarvoden	4,8	5,6
Övriga kostnader	1,0	0,9
Övriga kostnader från dotterföretag	1,6	1,7
Redovisat värde	14,1	14,9

Not 7 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 8 Resultat från projektverksamhet

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Intäkter från projektverksamhet	-	-
Kostnader från projektverksamhet	-0,1	-
Summa	-0,1	0,0

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Resultat från dotterföretagsandelar	-20,9	-47,6
Erhållna utdelningar	730,0	-
Reavinst / reaförlust försäljning	3,7	-
Nedskrivning	-	-
Summa	712,8	-47,6

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Specifikation motpart resultat från dotterföretagsandelar:		
KB CA Upplands Väsby	0,0	-0,1
Fältherren 10 KB	0,0	-0,2
KB Majo 7	0,5	0,4
HB Förvaltarna	0,3	0,2
KB Majo 10	0,0	0,0
Flundrahällen i Kalmar HB	1,6	1,3
KB Sillesund Fastigheter	0,6	0,6
Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB	-23,8	-49,9
HB Jordslåta 3:9	0,0	0,0
Summa	-20,9	-47,6

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Specifikation motpart erhållna utdelningar:		
CA Progress Kalmar AB	730,0	-0,1
Summa	730,0	-0,1

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Specifikation motpart reavinst försäljning:		
KB Majo 5	3,7	0,0
Summa	3,7	0,0

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag	0,5	2,2
Erhållna utdelningar	-	-
Reavinst / reaförlust försäljning	40,7	-
Nedskrivning	-	-
Summa	41,2	2,2
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Specifikation motpart resultat från intresseföretag:		
KB Ringvägen 59	0,5	2,2
Summa	0,5	2,2
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Specifikation motpart reavinst försäljning intresseföretag:		
KB Ringvägen 59	40,7	-
Summa	40,7	0,0

Not 11 Värdeförändringar derivat

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Värdeförändring på derivat	-	-
Summa redovisat i resultatet	-	-

Derivat redovisas i balansräkningen per 2025-12-31 till 0 kr då verkligt värde överstiger anskaffningsvärdet (0 kr).

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från reversfordringar	0,8	0,6
Ränteintäkter från koncernföretag	167,3	139,7
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	10,9	18,8
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	179,0	159,2
<i>Övriga finansiella intäkter:</i>		
Nettovinst från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	34,9
Värdereglering aktier och övriga värdepapper	1,6	-
Utdelning aktier och andelar, kortfristiga placeringar	13,1	11,4
Valutakursdifferenser - intäkter, finansiella poster	-	22,5
Övrigt	-	-
Summa	14,7	68,7
Summa finansiella intäkter	193,7	227,9

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	44,1	51,2
Räntekostnader övriga finansiella skulder	132,6	111,2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	176,8	162,5
<i>Övriga finansiella kostnader:</i>		
Nettoförlust från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	11,9	-
Nedskrivning aktier och övriga värdepapper	0,0	23,5
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	34,9	-
Övrigt	-	-
Summa	46,8	23,5
Summa finansiella kostnader	223,6	186,0

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Erhållet koncernbidrag	29,7	-
varav till:		
CA Kavatena nr 13 AB	14,5	-
CA Real Estate AB	15,2	-
Övriga koncernbolag, koncernbidrag under 100 tkr	0,0	-
Lämnat koncernbidrag	-	-48,7
varav till:		
Claesson & Anderzén AB	-	-17,6
CA Progress 3D AB	-	-17,4
CA Fastighetservice AB	-	-0,4
H8 Reningshuset 1 Stockholm AB	-	-7,7
H10 Gasklockorna 3 Stockholm AB	-	-2,5
H20 Gasverket AB	-	-1,0
H7 Mätarhuset 1 Stockholm AB	-	-1,8
Övriga koncernbolag, koncernbidrag under 100 tkr	-	-0,2
Summa	29,7	-48,7

Not 15 Skatt

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Aktuell skatt	0,1	-0,4
Justering skatt avseende tidigare år	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3,0	3,0
Redovisad skatt	-2,9	2,6

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	747,0	-63,9
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	-153,9	13,2
Skatteeffekt av:		
Utdelning från dotterbolag	150,4	-
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-9,1
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,5
Nedskrivning finansiella tillgångar	-0,3	-
Övrigt	1,0	-2,0
Redovisad skatt	-2,9	2,6
Effektiv skattesats	0,4%	4,0%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Aktier och andelar	Summa
Uppskjuten skattefordran		
Ingående redovisat värde 2025-01-01	3,4	3,4
Redovisat:		
I resultatet	-3,4	-3,4
I övrigt totalresultat	-	-
Utgående redovisat värde 2025-12-31	0,0	0,0

	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjuten skatteskuld			
Ingående redovisat värde 2025-01-01	23,3	-	23,3
Redovisat:			
I resultatet	-0,4	-	-0,4
I övrigt totalresultat	-	-	0,0
Utgående redovisat värde 2025-12-31	22,9	-	22,9

Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2025-12-31	22,9
--	-------------

	Underskotts- avdrag	Summa	
Uppskjuten skattefordran			
Ingående redovisat värde 2024-01-01	-	-	
Redovisat:			
I resultatet	3,4	3,4	
I övrigt totalresultat	-	-	
Utgående redovisat värde 2024-12-31	3,4	3,4	
	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Summa
Uppskjuten skatteskuld			
Ingående redovisat värde 2024-01-01	22,8	-	22,8
Redovisat:			
I resultatet	0,4	-	0,4
I övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående redovisat värde 2024-12-31	23,3	-	23,3
Redovisad uppskjuten skatt i balansräkningen 2024-12-31			19,9

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	86,8	86,8
Inköp	1,0	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	87,8	86,8
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20,8	-18,1
Årets avskrivningar	-2,9	-2,7
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23,7	-20,8
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	64,2	66,0

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 112,8 Mkr (112,9 Mkr per 2024-12-31).

Not 17 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	-	-

Not 18 Andelar i dotterföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	681,6	793,7
Förvärv/ aktieägartillskott	41,1	14,5
Försäljningar	-4,8	-
Värdetändringar dotterföretagsandelar	-20,9	-47,6
Insättningar/uttag	-12,5	-79,1
Utgående anskaffningsvärde	684,5	681,6
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181,1	-181,1
Årets nedskrivningar	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-181,1	-181,1
Utgående redovisat värde	503,4	500,4

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 30.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	Redovisat värde
				2025-12-31	2024-12-31
Fastighets AB Sergeanten	556130-8932	Kalmar	100%	2,5	2,0
KB CA i Upplands Väsby	969667-1040	Kalmar	99%	12,6	11,5
CA i Tyskland AB	556727-4880	Kalmar	100%	2,7	1,3
CA Rådjursvägen AB	556127-9661	Kalmar	100%	2,1	2,1
Systratorpsvägens Fastighets AB	556748-7151	Kalmar	100%	0,1	0,1
HB Lea 5	916434-1761	Kalmar	99%	0,0	0,0
Altner & Co Fastighetsförvaltning HB	916433-6001	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Hästbacken	916561-0412	Kalmar	100%	0,0	0,0
KB Kängurun	916445-6213	Kalmar	99%	0,0	0,0
Boklådan Fastighets AB	556740-6201	Kalmar	100%	0,1	0,1
CA Småland AB	556837-4713	Kalmar	100%	0,1	0,1
KB Fältherren 2	916831-5100	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Fältherren 9	916832-0860	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Fältherren 10	916564-5418	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Fältherren 11	916832-9549	Kalmar	99%	0,0	0,0
HB Nornan	916408-0526	Kalmar	99%	0,4	0,4
Fastighets AB Fanjunkaren	556215-7387	Kalmar	100%	0,1	0,1
KB Majo 3	916528-3442	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Majo 5	916528-3467	Kalmar	99%	0,0	-2,8
KB Majo 7	916529-4035	Kalmar	99%	1,5	1,5
HB Förvaltarna	916423-3174	Kalmar	100%	-12,9	-12,8
HB Jägaren 2	916527-7303	Kalmar	99%	0,0	0,0
Fastighets AB Juvelen	556142-6122	Kalmar	100%	3,6	3,1
Handels AB i Ousby	556007-5557	Kalmar	100%	0,0	0,0
Fastighetsbolaget Sättra HB	916513-2110	Kalmar	99%	6,1	6,1
CA Hotellfastighets AB	556028-0637	Kalmar	100%	0,5	0,5
CA i Växjö AB	556203-7852	Kalmar	100%	0,0	0,0
Vemo Industri AB	556063-8677	Kalmar	100%	0,2	0,2
Spetsamossen KB	969621-9386	Kalmar	1%	0,0	0,0
Kappi Holding AB	559145-2445	Kalmar	100%	0,1	0,1
CA Estland AB	556727-4914	Kalmar	100%	88,9	86,7
Fastighets AB Fölungen	556273-3856	Kalmar	100%	2,4	2,4
KB Fölungen	556273-3856	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Majo 8	916564-5244	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Majo 9	916529-4043	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Majo 10	916529-4050	Kalmar	99%	0,0	0,0
Fojobo Fastighets AB	556299-9325	Kalmar	100%	0,0	0,0
Clania Byggtjänst HB	916423-3687	Kalmar	100%	0,0	0,0
CA Industrifastigheter i Jönköping AB	556310-5120	Kalmar	100%	4,3	4,3
CA i Karlskrona AB	556579-8005	Kalmar	100%	1,3	0,9
CA i Osby AB	556578-2926	Kalmar	100%	0,1	0,1
Flundrahällen i Kalmar HB	969717-3194	Kalmar	99%	7,7	7,6
KB Sillesund Fastigheter	969655-0756	Kalmar	99%	34,3	33,7
Bremerhus & Co KB	916421-0537	Kalmar	1%	0,0	0,0
CA Property Holding AB	556555-7922	Kalmar	100%	37,6	37,6
Kombinationsbygg Kalmar KB	969700-5537	Kalmar	1%	0,0	0,0
CA Progress Kalmar AB	556730-4273	Kalmar	100%	0,2	0,2
CA i Jönköping AB	556084-7153	Kalmar	100%	54,1	50,8
Örtenhus i Jönköping AB	556692-9633	Kalmar	100%	0,5	0,5
CA Fastighetsservice AB	556071-7844	Kalmar	100%	2,1	2,1
CA i Ryssland AB	556518-4016	Kalmar	100%	84,2	81,3
CA&DR Holding AB	556749-6269	Kalmar	100%	0,2	0,2
Ernir Holding AB	559056-9470	Kalmar	100%	21,3	14,5
Kalmarsalen Konferens & Evenemang AB	556730-4265	Kalmar	100%	0,1	0,1
Byggnadsf:a Claesson & Anderzén HB	932400-2618	Kalmar	100%	-58,0	-15,3
Gerdéns Byggnads AB	556122-5896	Kalmar	100%	0,7	0,7
Gerdéns Fastighets KB	916432-5897	Kalmar	99%	0,0	0,0
KB Brynäs 18:6 Gävle	916586-8440	Kalmar	99%	-0,4	-0,4
KB ArconaTrumman 8	916614-4445	Kalmar	99%	0,0	0,0
CA i Lomma Hamn KB	916751-4612	Kalmar	99%	0,0	0,0
Philipson Bil AB	556034-2171	Kalmar	100%	57,0	57,0
Philipson Trollhättan Bil AB	556064-7181	Kalmar	100%	3,7	3,7
Evidentia Consult AB	556106-4832	Kalmar	100%	9,1	9,1
KB Hemsta 9:6 Gävle	916586-8382	Kalmar	99%	0,0	0,0
Fastighetsbolaget Strandhotellet KB	916751-5304	Kalmar	99%	0,0	0,0
CA Hotels KB	916751-9934	Kalmar	99%	0,0	0,0
Smålandsbyggen AB	556247-6001	Kalmar	100%	0,1	0,1
HB Jordsläta 3:9	916431-1061	Kalmar	99%	0,1	0,1
AB Möllstorp 2:3 AB	556701-8386	Kalmar	100%	0,2	0,2

Möllstorp 2:3 KB	969721-4584	Kalmar		-0,7	-0,7
Kattrumpan Fastighets AB	556891-7909	Kalmar	100%	0,1	0,1
Översten Fastighets AB	556891-7008	Kalmar	100%	1,0	0,7
Styltenvik Fastighets AB	556914-2820	Kalmar	100%	3,0	2,6
CA Fastighetsutveckling AB	556149-3189	Kalmar	100%	29,3	6,7
KB Trummenäs	916529-7095	Kalmar	1%	0,0	0,0
KB Rockan 7	916529-7111	Kalmar	1%	0,0	0,0
KB Majo 6	916529-4027	Kalmar	1%	0,0	0,0
Hantverkscentrum AB	556078-0024	Kalmar	100%	6,5	6,5
Fastighets AB Ankarjärnet	556529-4609	Borås	100%	16,7	16,7
Fastighets AB Sadeltaket	556529-1696	Borås	100%	3,3	3,3
Classic Living CL AB	559091-1052	Kalmar	63%	72,7	73,2
				503,4	500,4

Not 19 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12,8	10,6
Förvärv	-	-
Avyttring	-12,8	-
Värdeförändringar andelar	-	2,2
Utgående anskaffningsvärde	0,0	12,8
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	0,0	12,8

Not 20 Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas enligt lägsta värdets princip. Derivat har värderats till lägst av verkligt värde och anskaffningsvärde per balansdagen.

Not 21 Andra långfristiga värdepapper

	2025-12-31	2024-12-31
Noterade andelar:		
Fastighetsfond	52,6	63,2
Programmering	11,9	47,0
Övrigt	3,1	3,1
Onoterade andelar:		
Forskning	32,8	44,2
Övrigt	0,1	1,2
Redovisat värde	100,6	158,7

Not 22 Reversfordran koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	908,5	1 043,0
Utlåning	109,1	4,6
Omklassificering	-364,6	-139,1
Utgående redovisat värde	653,0	908,5

Vid upprättande av årsredovisning 2025 har del av kortfristig fordran koncernbolag omklassificerats till reversfordran koncernföretag. Omklassificering har gjorts i ingående redovisat värde 2024, därav förekommer skillnad i kolumn 2024-12-31 jämfört med föregående års årsredovisning.

För utförligare beskrivning av fordringar och skulder till koncernföretag och andra närstående se not 34.

Not 23 Reversfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	24,7	13,5
Utlåning	-	23,0
Valutakursdifferens	-0,2	0,3
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-	-
Amortering	-10,4	-12,1
Utgående redovisat värde	14,1	24,7

Not 24 Omsättningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	4,1	4,1
Pågående projekt	-	-
Förvärv	0,0	0,0
Försäljning	-	-
Nedskrivning	-	-
Utgående redovisat värde	4,1	4,1

Not 25 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	-	0,0
Fordran försäkringsskador	0,2	0,7
Övriga fordringar	0,5	0,5
Redovisat värde	0,7	1,2

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	-
Förutbetalda räntekostnader	1,3	2,3
Periodiserade leverantörsfakturor	0,0	-
Upplupna intäkter	2,5	1,7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,1	0,1
Redovisat värde	3,9	4,0

Not 27 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar i aktier	418,5	385,9
Räntebärande värdepapper	-	79,9
Redovisat värde	418,5	465,8

Not 28 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	257,8	791,3
Redovisat värde	257,8	791,3

Not 29 Eget kapital

Per den 2025-12-31 består aktiekapitalet av 100 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 31 Eget kapital.

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt:	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	1,1	393,3
1-5 år från balansdagen	568,5	511,3
senare än 5 år efter balansdagen	279,3	279,3
Summa	848,9	1 184,0

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1,3	1,3
Upplupna räntekostnader	0,5	4,0
Upplupna kostnader premie ränteswap	-0,4	-5,9
Upplupna personalkostnader	1,1	0,8
Övriga upplupna kostnader	0,2	0,5
Redovisat värde	2,7	0,7

Not 32 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-01-01	2024-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	2,7	2,7
Periodisering avgift obligationslån	1,0	1,7
Valutakursvinster/-förluster	-	-
Summa	3,7	4,3

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 184,0	-336,0	1,0	848,9
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 184,0	-336,0	1,0	848,9

	2024-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 194,6	-12,3	1,7	1 184,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 194,6	-12,3	1,7	1 184,0

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	109,1	109,1
Reversfordringar dotterbolag	0,0	364,6
Pantsatta bankmedel	1,0	1,1
Summa	110,1	474,9

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser	88,0	120,7
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	5 755,1	4 820,0
Ansvar som bolagsman i handelsbolag för dess skulder	802,5	810,8
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	0,1	7,4
Summa	6 645,7	5 759,0

Not 34 Transaktioner med närstående

Moderföretag (Claesson & Anderzén AB)	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	1 894,2	1 640,5
Skuld på balansdagen	-	-

Dotterföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	4 413,8	3 062,3
Skuld på balansdagen	4 462,0	3 932,0

Koncernföretag (Fastighetsaktiebolaget Bremia)		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	2,3	2,2
Skuld på balansdagen	-	-

Andra närstående (Bellvi Real Estate AB)		
Försäljning av varor/ tjänster	-	-
Inköp av varor/ tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	10,1	11,3
Skuld på balansdagen	-	-

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 17. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 36 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat, kr	1 580 956 407
Årets resultat, kr	744 151 495
	2 325 107 902

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	0
I ny räkning överföres	2 325 107 902
	2 325 107 902

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR2.
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.
- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS).
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat.
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Rune
Styrelseledamot, Styrelsens ordförande

Malin Claesson Stenström
Styrelseledamot, Verkställande direktör

Charlotte Claesson Ripoll
Styrelseledamot

Douglas Martinsson
Styrelseledamot

Julia Mejegård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Deltagare

CA FASTIGHETER Sverige

ERIK RUNE Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Erik Rune
erik.rune@caessonanderzen.com

2026-03-10 08:44:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

MALIN CLAESSION Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Malin Claesson
malin.claesson@cafastigheter.se

2026-03-10 15:35:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.112.63

CHARLOTTE CLAESSION RIPOLL Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Charlotte Claesson Ripoll
charlotte.claesson@cafastigheter.se

2026-03-10 12:31:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.73.174

JULIA MEJEGÅRD Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Julia Mejegård
julia@mejegard.se

2026-03-10 08:54:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.186.31

DOUGLAS MARTINSSON Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Douglas Martinsson
douglas@douglasmartinsson.se

2026-03-10 08:59:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.14

Signerat med E-signering

Undertecknare

Peter von Knorring
peter.von.knorring@se.ey.com

2026-03-10 17:40:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.95



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Fastigheter Aktiebolag (publ), org nr 556227-5700

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CA Fastigheter Aktiebolag (publ) för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.



Värdering fastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Per den 31 december 2025 uppgår det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter till 15 779 mkr. Värdeförändringarna uppgick till 223 mkr och värdet av förvaltningsfastigheterna utgör 81 % av koncernens totala tillgångar per 2025-12-31.</p> <p>Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och värderingen bygger på uppskattningar där förändringar i antaganden kan få väsentliga effekter på de redovisade värdena. Värderingarna är bedömda utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys. Detta innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Direktavkastningskravet på fastigheterna bedöms utifrån dess unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden av liknande objekt. Fysisk besiktning sker minst vart tredje år.</p> <p>Eftersom det görs många antaganden och bedömningar i samband med värdering av koncernens förvaltningsfastigheter anser vi att detta område utgör ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p> <p>En beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheter framgår av avsnittet Förvaltningsfastigheter på sidan 14-15 och not 17 samt not 2 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.</p>	<p>Vi har granskat företagsledningens och koncernens process för fastighetsvärdering. Vi har i vår revision utvärderat koncernens värderingsmetod av förvaltningsfastigheter samt indata i värderingarna. Vi har även gjort jämförelse mot kända marknadsdata och fört en dialog med företagsledningen avseende de principer och antaganden som koncernens värderingar grundar sig på. Vi har vidare för ett urval av koncernens värderingar av förvaltningsfastigheter bedömt rimligheten i gjorda antaganden som hyresintäkter, driftskostnader, vakansgrad och direktavkastningskrav. Vi har även bedömt ändamålsenligheten avseende tilläggsupplysningar i årsredovisningen. Vi har i vår granskning haft stöd av värderingsspecialister.</p>

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- ▶ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ▶ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ▶ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ▶ utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovis-

ningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- ▶ planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av CA Fastigheter AB (publ) för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid

förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:



- ▶ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- ▶ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 854, 391 28 Kalmar, utsågs till CA Fastigheter Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 11 mars 2025 och har varit bolagets revisor sedan år 2013.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER VON KNORRING

Undertecknare 1

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-10 17:39:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.