

# Hållbarhetsredovisning 2025

CA Fastigheter AB (publ)



CA FASTIGHETER

Est. 1912

# Innehåll

Innehållsförteckning			
<b>CA Fastigheter - Traditon, utveckling och hållbarhet</b>	<b>3</b>	<b>Biologisk mångfald och ekosystem</b>	<b>25</b>
VD-ord		<b>S - Social hållbarhet</b>	<b>27</b>
Hållbart hela vägen		<b>Den egna arbetskraften</b>	<b>29</b>
<b>Allmänna upplysningar</b>	<b>6</b>	<b>Arbetsvillkor</b>	<b>30</b>
Affärsmodell		<b>Likabehandling och lika villkor för alla</b>	<b>34</b>
<b>Hållbarhet kopplat till CA:s värdekedja</b>	<b>12</b>	<b>G - Styrning &amp; ansvarsfullt företagande</b>	<b>38</b>
Intressenter och intressentdialog		<b>Företagskultur och affärsetik</b>	<b>39</b>
<b>Att fastställa och bedöma risker och möjligheter</b>	<b>14</b>	<b>Hantering av förbindelser med leverantörer</b>	<b>41</b>
<b>E - Miljömässig hållbarhet</b>	<b>17</b>	<b>Korruption och mutor</b>	<b>42</b>
<b>Anpassning till klimatförändringar</b>	<b>18</b>	<b>Infomationssäkerhet</b>	<b>43</b>
<b>Begränsning till klimatförändringar</b>	<b>19</b>	<b>GRI-index</b>	<b>44</b>
<b>Energi</b>	<b>22</b>	<b>Revisorns granskning</b>	<b>45</b>
<b>Vatten</b>	<b>24</b>		

CA Fastigheter AB (CA) hållbarhetsredovisning för 2025 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och omfattar perioden 1 januari till 31 december.

Likt förgående år är hållbarhetsredovisningen för räkenskapsåret 2025 upprättad med inspiration av ESRS samt med referens till ramverket Global Reporting Initiative 2021 (GRI)

# CA Fastigheter - Tradition, utveckling & hållbarhet

CA Fastigheter (CA) är ett svenskt företag med anor från 1912, då bolaget grundades i Kalmar. CA ingår i koncernen Claesson & Anderzén, ett familjeägt investmentbolag som idag drivs av tredje och fjärde generationen. Verksamheten är huvudsakligen inriktad på två affärsområden: fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regionorter (Malmö, Kalmar, Växjö, Borås, Jönköping och Stockholm) samt Tyskland (Berlin), men viss verksamhet bedrivs även i städerna Malaga och Tallinn.

CA har sitt huvudkontor i Kalmar och verksamheten bedrivs med egna förvaltningsorganisationer, ledda av regionchefer och lokalt ansvarig personal i regionerna. Den decentraliserade strukturen möjliggör en tydlig lokal förankring och säkerställer att beslut kan fattas nära våra kunder och samarbetspartners. Genom närvaro i varje region kan vi snabbt identifiera förändringar i marknaden och anpassa vår verksamhet på ett effektivt och resurseffektivt sätt.

CA strävar efter att vara en aktiv aktör i utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationens struktur och omfattar samtliga delar av verksamheten: ägande, förvaltning och projektutveckling. Genom att ta ansvar i varje led av värdekedjan och arbeta utifrån tydliga långsiktiga mål säkerställs att hållbarhet är en central del i affärsstrategin. Detta innebär att hållbarhetsaspekter vägs in i alla relevanta beslut, från investeringsbedömningar till materialval och driftoptimering. Denna helhetssyn syftar till att skapa värde för både våra kunder och för samhället i stort – samtidigt som vi minskar vår klimatpåverkan, stärker social hållbarhet och säkerställer en robust och framtidssäkrad fastighetsportfölj.

Uthyrningsbar yta

713k

kvm

Fastighetsvärde  
förvaltningsfastigheter

15,8

Mdr kr

Antal anställda

106

st

Fastigheter

185

st  
(varav 170 bebyggda)

## Ett axplock av CA:s fastigheter



### Kvirkelhusen, Lomma

Kvirkelhusen består av en fantastisk rad med fem vackert designade byggnader precis i kanten av skogspartiet vid Lomma strand.



### Termiterna, Kalmar

Vi renoverar två pärlor från 50-talet i det populära området Getingen i Kalmar. Husen ritades 1950 och nu, 75 år senare, renoverar vi dessa och skapar 19 lägenheter där historien kan anas.



### Gasverket, Stockholm

Ett unikt område i Stockholm. Med byggandet av Norra Djurgårdsstaden, ett av de största stadsutvecklingsprojekten i Europa, sätts det gamla industriområdet i ett helt nytt sammanhang.



### Nordskogen, Borås

Norr om Borås centrum ligger Nordskogen. Här växer just nu ett verksamhetsområde fram med flera stora etableringar. Vi utvecklar just nu våra fastigheter Hevea 4 och Hevea 6 för att skapa ett hållbart och modernt verksamhetsområde.



### Taxeringsintendenten 1, Malmö

Byggs 1969 och består av fyra huskroppar med totalt 150 lägenheter och en lokalyta. Omfattande åtgärder som exempel byte från fjärrvärme till bergvärme och nya kulvertar mellan husen för varm- och kallvatten. Åtgärderna har lett till en betydande sänkning av energiförbrukningen med mer än 30%.



### Snurrom, Kalmar

I norra delen av Kalmar, mellan Värnsås och Vimpeltorpet, växer en ny stadsdel fram. I Snurrom kombineras naturens lugn med stadens bekvämligheter och erbjuder därmed ett möte mellan friluftsliv och vardagsliv.



# VD har ordet

2025 blev ett år där vi tydligt visade att hållbar utveckling och finansiell styrka går hand i hand. I en marknad med fortsatta utmaningar lyckades vi inte bara leverera ett starkt ekonomiskt resultat, vi stärkte också vårt hållbarhetsarbete som en naturlig och strategisk del av verksamheten. Hyresintäkterna steg till 997 Mkr, driftöverskottet ökade till 660 Mkr och förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % till 377 Mkr. Dessa siffror bekräftar att vår långsiktiga strategi, att vara nära våra hyresgäster, arbeta snabbt och förvalta våra fastigheter med precision och omtanke om miljön, fortsätter ge effekt.



Vårt miljö- och hållbarhetsarbete fortsätter att utvecklas och utgör en central del av vår långsiktiga strategi. Vi arbetar systematiskt med att minska energi- och vattenförbrukningen, successivt öka andelen byggnader med hög miljöprestanda och säkerställa att våra projekt och investeringar utvärderas utifrån både klimatpåverkan och livscykelperspektiv. Genom att kombinera kunskap, teknik och strukturerade arbetssätt stärker vi vår förmåga att driva på omställningen i det egna beståndet samtidigt som vi möter de växande krav som ställs från hyresgäster, myndigheter och andra intressenter.

Som fastighetsbolag påverkar vi klimatet genom utsläpp i flera led, i allt från materialproduktion och byggnation till energianvändning. Under året har vi därför förstärkt arbetet med att kartlägga, mäta och redovisa våra utsläpp i scope 1–3. Genom att skapa en mer heltäckande bild av vår klimatpåverkan lägger vi grunden för bättre beslut och investeringar som verkligen driver utsläppsminskningar genom hela värdekedjan.

En stor del av vår klimatpåverkan kommer från material och byggprocesser, och därför växlar vi upp arbetet med återbruk och resurseffektiva val. Vi befinner oss på en utvecklingsresa med målet att öka återanvändningen och driva på en omställning där våra projekt inte bara minskar klimatavtrycket idag – utan bidrar till en mer cirkulär och hållbar byggsektor.

Vi går nu in i 2026 med en stark finansiell position, ett stabilt bestånd och ett hållbarhetsarbete som blivit ännu mer integrerat i vår affär. Med en engagerad organisation och en tydlig riktning fortsätter vi utveckla CA Fastigheter med målet att skapa långsiktiga värden. Kombinationen av ekonomisk stabilitet, miljömässigt ansvar och ett genuint engagemang för hållbar utveckling är vår främsta styrka framåt.


**Malin Claesson Stenström**

# Hållbart hela vägen

ESG står för Environmental, Social and Governance, eller på svenska Miljö, Socialt ansvar och Bolagsstyrning. Begreppet används för att bedöma hur hållbart och ansvarsfullt ett företag arbetar.

- Miljö (E): klimatpåverkan, energi, utsläpp och resurser.
- Socialt ansvar (S): arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, säkerhet och inkludering.
- Bolagsstyrning (G): etik, transparens, ledningens ansvar och riskhantering

Illustrationen visar de viktigaste hållbarhetsfrågorna inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning för CA. Dessa områden benämns som ESG och presenteras som tre parallella, men samtidigt sammanlänkade, processer.

E ENVIRONMENT	S SOCIAL	G GOVERNANCE
Klimatförändringar Energi Vatten Biologisk Mångfald	Egna medarbetare	Affärsetik och företagskultur Förbindelser med leverantörer Korruption och mutor
<b>Mål</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Genomföra klimat- och sårbarhetsanalyser för fastighetsbeståndet</li> <li>• Vid årsskiftet 2026/2027 ska 40% av byggnaderna i det befintliga beståndet klassificeras som gröna enligt uppsatta kriterier</li> <li>• Minska vattenanvändningen årligen med 1%</li> <li>• Öka andelen miljöcertifierade byggnader i befintligt fastighetsbestånd</li> <li>• Utreda nybyggnation för miljöcertifiering</li> <li>• Minska energiförbrukning årligen med 1,5%</li> </ul>	<b>Mål</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekod</li> <li>• Inga incidenter av diskriminering eller kränkande behandling</li> <li>• Sjukfrånvaron under 2%</li> <li>• Medarbetare ska ha en trygg och hälsosam arbetsmiljö där bland annat ohälsa och sjukfrånvaro förebyggs</li> <li>• Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare med låg personalomsättning</li> </ul>	<b>Mål</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Att säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning</li> <li>• Säkerställa att finansverksamheten bedrivs med beaktande av en god intern kontroll</li> <li>• Leverantörer ska delges bolagets uppförandekod för samarbetspartners</li> <li>• Medarbetare i särskilt riskutsatta funktioner ska genomföra utbildning i antikorrupcion</li> <li>• Inga fall av korruption</li> <li>• Respekt för mänskliga rättigheter</li> </ul>
		

## Vår kompass

### Engagerade medarbetare

Våra medarbetare värdesätts som en av de viktigaste faktorerna till vår framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att vår arbetsplats ska vara säker och tillfredsställande. Ledarskapet skall stärkas för att kunna engagera och utveckla alla medarbetare. Regelbundna temperaturmätare definierar organisationens styrkor och utmaningar. Med engagemang och gemenskap skapas hängivenhet och fokus på rätt saker. Vi värnar om medarbetarna som i sin tur värnar om våra kunder.

### Hållbarhet hela vägen

Vårt arbete med hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell. Hållbarhet för oss är att ha fokus på ESG-områdets tre delar: miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning. Vi arbetar aktivt för att göra vår verksamhet mer hållbarhet och vårt klimatavtryck lägre.

### Lokal närvaro

I våra tillväxtregioner finns bäst förutsättningar till god långsiktig utveckling för vår verksamhet och med lokal närvaro tas den potentialen hand om. I god dialog med kunder, kommuner och lokala externa parter håller vi en hög servicenivå och har god kunskap kring regionens utveckling och möjligheter.

### Morgondagens fastigheter

Vi ska fortsätta att skapa möjlighet att utveckla och förvärva inom samtliga fastighetssegment. Avgörandet blir i stället, vid varje tidpunkt, segmentets och den enskilda investeringens långsiktiga förutsättningar och risk. Med rätt teknik och förståelse för kundernas behov och önskemål skapas ett attraktivt erbjudande för framtiden. Våra affärsområden, projektutveckling och fastighetsförvaltning stärker varandra med affärer, kunskaper och relationer.

### Finansiell stabilitet

Genom hög medvetenhet och förståelse för vår finansiella situation och våra yttre påverkansfaktorer skapar vi finansiell stabilitet på såväl kort som lång sikt. Vi ska inte ge avkall på principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital vilket innebär att långsiktig hållbar avkastning är överordnat expansion och kortsiktiga resultat.

# Allmänna upplysningar

Hållbarhetsredovisningen är CA:s sjätte och omfattar perioden 1 januari 2025 till 31 december 2025 och följer det finansiella räkenskapsåret. CA:s hållbarhetsredovisning för 2025 publiceras i mars 2026 på [cafastigheter.se](https://cafastigheter.se). Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med inspiration av European Sustainability Reporting Standard (ESRS). Rapporteringen följer även riktlinjer från Global Reporting Initiative Standards 2021.

I tabell 1 framgår var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsredovisningen för 2025 återfinns.

Hållbarhetsredovisningen riktar sig främst till företagets intressenter, såsom kunder, medarbetare, leverantörer, investerare och kreditgivare. Syftet är att säkerställa att bolagets intressenter får relevant, transparent och aktuell information om hållbarhetsarbetet. Genom en tydlig och strukturerad rapportering kan bolaget skapa förståelse för hur hållbarhetsfrågor hanteras, vilka framsteg som görs och hur arbetet bidrar till långsiktigt värdeskapande och ansvarstagande.

Hållbarhetsredovisningen har genomgått en översiktlig granskning av CA:s revisorer. Revisorns rapport om den översiktliga granskningen återfinns på sidan 45.

Kontaktperson för CA:s hållbarhetsredovisning är hållbarhetsansvarig Mica Hofverhagen, [mica.hofverhagen@cafastigheter.se](mailto:mica.hofverhagen@cafastigheter.se)

## Avgränsningar

Hållbarhetsredovisningen omfattar i huvudsak CA:s egen verksamhet, med undantag för de avsnitt som specifikt behandlar tidigare eller senare led i bolagets värdekedja. Redovisningen avser CA:s svenska verksamhet och utgör ett komplement till bolagets årsredovisning.

## Förändringar mot tidigare rapportering

Under räkenskapsåret förvärvade CA 3 st fastigheter samt Lidingö centrum och 1 avyttrades. Detta har inte medfört några ändringar i den historiska hållbarhetsredovisningen och har inte heller krävt någon omräkning av jämförelsetal.

## Rättelse av fel i tidigare rapportering

Inga väsentliga fel i hållbarhetsinformationen för 2024 har identifierats eller kommit bolaget till kännedom under året.

## Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapporteringsperiodens slut som påverkar bolaget eller dess hållbarhetsrapportering. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen av EU:s regelverk och krav kopplade till hållbarhetsredovisning för att säkerställa

Tabell 1

Hållbarhetsaspekt	CA:s hållbarhetsarbete	Sidhänvisning
Affärsmodell	Hållbarhetsarbetet omfattar alla delar av vår verksamhet, förvaltning och projektutveckling. Vårt mål är att utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som inte bara främjar koncernens tillväxt och resultat, utan också bolagets ekonomiska- och hållbarhetsmål.	11
Polycys	Revidering och utveckling av bolagets policys och styrdokument sker kontinuerligt.	9
Väsentliga risker inom hållbarhetsområdet och hur dessa hanteras	Analys av risker och hur vi ska arbeta med dessa. Klimatrisker analyseras kontinuerligt.	14
Miljö	Bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015. Miljöledningssystemet ligger till grund för bolagets miljöarbetet som bl.a. omfattar arbete med miljöcertifieringar, energi- och driftoptimeringar, reducering av utsläpp.	17
Sociala förhållanden/personal	Skapa goda arbetsvillkor, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Motverka alla former av diskriminering samt främja inkludering och likabehandling.	27
Mänskliga rättigheter	Arbete för att öka jämlik och mångfald i verksamheten. Delge samarbetspartners uppförandekoden för samarbetspartners för att främja goda arbetsvillkor i värdekedjan.	39, 41
Antikorruption och mutor	Noll tolerans inom bolaget för mutor och korruption. Policy och uppförandekoder ligger till grund. Utbildning av personal.	42
Väsentliga frågor	Väsentlighetsanalysen ligger till grund för bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor.	15

full efterlevnad och aktuell rapportering.

## Utelämnande av känslig information

CA har inte uteslutit någon information av sekretess- eller känslighetsskäl.

## Osäkerhet i uppskattningar av hållbarhetsinformation

För CA är transparens kring osäkerheter och uppskattningar i hållbarhetsrelaterad information av stor betydelse. I de fall osäkerhet eller uppskattning förekommer redovisas detta löpande i hållbarhetsredovisningen. Sådana situationer uppstår främst i tidigare och senare led i bolagets värdekedja, där externa schabloner har använts som underlag.



Under 2024 fastställde CA resultatet av sin dubbla väsentlighetsanalys i enlighet med den vägledning som vid tidpunkten fanns tillgänglig. Eftersom ESRS fortfarande är under utveckling förväntar vi oss att framtida justeringar kan bli nödvändiga, vilket i sin tur kan leda till revideringar av de hållbar-

hetsfrågor vi idag bedömer som väsentliga. De identifierade frågorna presenteras i tabell 2 och är i linje med vårt syfte, vår övergripande strategi och affärsmodell samt våra intressenters prioriteringar. För att säkerställa att hållbarhetsredovisningen kontinuerligt återspeglar CA:s aktuella

påverkan, risker, möjligheter och gällande regulatoriska krav kommer revidering av den dubbla väsentlighetsanalysen att genomföras med regelbundna intervaller. Läs mer om genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen på sidan 14.

## Tabell 2

Väsentlighetsanalysen tillsammans med intressentanalysen utgör grunden för urvalet av våra så kallade "material topics".

ESRS-område	Ämnen inom hållbarhet	CA:s hållbarhetsfrågor
Miljö	Klimatförändringar	Begränsning av klimatförändringar Anpassning till klimatförändringar Energianvändning och energimix
	Vatten och marina resurser	Vattenförbrukning
	Biologisk mångfald och ekosystem	Effekter och beroende av ekosystem
Social	Egen arbetskraft	Arbetsvillkor Likabehandling och lika möjligheter för alla
Bolagsstyrning	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur Hantering av förbindelser med leverantörer Korruption och mutor
Egen indikator	Datasäkerhet	Hantering och utbildning



# Styrning och strategi

Hållbarhetsarbetet på CA omfattar hela verksamheten och styrs av vårt miljöledningssystem (bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015), som består av processer, rutiner, styrdokument och policyer. Detta säkerställer ett strukturerat och systematiskt arbete med miljö och hållbarhet. Vi formulerar mål både på övergripande nivå och i form av mätbara delmål, som i sin tur kopplas till handlingsplaner som vägleder det fortsatta arbetet. Målen är satta utifrån verksamhetsstrategi, intressenternas nyckelfrågor och väsentlighetsanalysen och är i linje med FN:s mål: Agenda 2030 för hållbar utveckling. De omfattar bland annat medarbetarnas välbefinnande, övergång till förnybar energi, minskad energiförbrukning och reducerat klimatavtryck och inkluderar även gröna investeringar och etiskt korrekta transaktioner.

Hållbarhetsmålen utvärderas kontinuerligt i relation till CA:s strategi och verksamhet och justeras vid behov. Uppföljning av CA:s hållbarhetsmål redovisas under respektive ERS-avsnitt i denna rapport.

Vi är övertygade om att hållbarhetsarbetet är beroende av medarbetarnas engagemang och kompetens, vilket gör utbildning till en central del av vår strategi. Våra medarbetares kunskap, engagemang, säkerhet och etiska förhållningssätt är avgörande för att uppnå CA:s hållbarhetsmål. Därför arbetar vi aktivt för att erbjuda en god arbetsmiljö och möjligheter till kontinuerligt lärande som stärker både medarbetarna och våra kunder. Alla medarbetare genomgår årligen obligatoriska webbaserade utbildningar inom hållbarhet, uppförandekod och andra viktiga styrdokument. Dessa utbildningar ingår även som en del av introduktionsprogrammet för nya medarbetare.

En central del av CA:s hållbarhetsstrategi är att alla medarbetare följer vår uppförandekod för medarbetare, som bygger på FN:s Global Compact's tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. För att säkerställa ett ansvarsfullt agerande i alla interna och externa relationer delar vi även

## Hörnstenar i CA:s hållbarhetsarbete

Ansvarsfullt företagande & affärsetik

Attraktiva & hållbara arbetsvillkor

Jämlikhet, mångfald & inkludering

Klimat och miljö

Hållbara fastigheter & trygga boendemiljöer

Ansvarsfulla leverantörskedjor

Transparens och styrning

vår uppförandekod för samarbetspartners med exempel leverantörer. I uppförandekoden tydliggör vi de grundläggande krav och förväntningar som gäller i olika situationer.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i den dagliga verksamheten och styrs av övergripande styrdokument. I bolagets process för styrning och uppföljning ingår att identifiera och hantera både risker och möjligheter samt att säkerställa framdrift mot antagna mål och åtaganden. Arbetet fokuserar på de prioriterade och väsentliga hållbarhetsområden som framkommit i CA:s dubbla väsentlighetsanalys (se sida 14).

## Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer CA:s organisationsstruktur.

CA:s VD och ledning har det yttersta ansvaret för bolagets affärsetik och hållbara styrning i enlighet med ERS G1. Ledningen säkerställer att relevanta policyer, riktlinjer och interna kontrollsystem finns på plats för att främja ansvarsfullt agerande, förebygga överträdelser och integrera hållbarhet i samtliga beslutsprocesser.

Ledningen ansvarar även för att säkerställa att bolaget verkar på ett etiskt, transparent och lagenligt sätt, och att medarbetare har tillgång till relevanta utbildningar, mekanismer för rapportering av oegentligheter samt

stöd för att agera i enlighet med företagets värderingar och uppförandekod.

Hållbarhetsansvaret är delegerat till hållbarhetsansvarig, som ansvarar för att utveckla, samordna och implementera företagets hållbarhetsarbete i linje med fastställda mål och styrdokument.

### För att hållbarhetsarbetet ska vara framgångsrikt krävs att CA arbetar för att:

- Kontinuerligt förbättra hållbarhetsarbetet genom uppföljning och rapportering
- Säkerställa att medarbetare och samarbetspartners förstår & följer de relevanta uppförandekoderna.
- Följa de riktlinjer som finns inom hållbarhetsområdet, ex. FN Global Compact
- Ständigt höja kompetensen inom hållbarhet

Ansvariga funktioner inom fastighetsutvecklings- och förvaltningsorganisationerna har tilldelats operativt ansvar för att genomföra hållbarhetsarbetet i praktiken. Detta omfattar att säkerställa att väsentliga miljömässiga aspekter beaktas i den dagliga verksamheten, inklusive hantering av klimatpåverkan, resurseffektivitet och miljörisker. Entreprenad- och projektprocesser ska genomföras i linje med fastställda policyer och målsättningar.

Det ingår även att säkerställa att sociala hållbarhetsaspekter integreras i verksamhetens processer, samt att efterlevnad av god affärsetik och bolagsstyrning upprätthålls. Detta ligger i linje med ERS 2:s krav på att beskriva hur ansvar, roller och kontrollmekanismer säkerställer att hållbarhetsfrågor är införlivade i organisationens informationsflöden, beslut och interna uppföljning. Implementeringen följs upp genom etablerade rapporterings- och uppföljningsrutiner, som möjliggör att ledning och styrelse kan bedöma framdriften mot mål samt säkerställa att policyer efterlevs och att identifierade risker och möjligheter hanteras systematiskt.

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer CA:s organisationsstruktur.



## Policys och styrdokument

Miljö- och hållbarhetspolicyn utgör ett övergripande ramverk för CA:s styrning, ställningstaganden och agerande inom miljömessig, social och ekonomisk hållbarhet. Den riktar sig främst till bolagets medarbetare och säkerställer att hållbarhetsarbetet är integrerat i alla delar av verksamheten och att vi agerar i enlighet med våra värderingar och långsiktiga mål. Policyn godkänns av ledningen och revideras vid behov och fungerar som ett styrdokument för beslutsfattande och operativa processer, och kompletteras av detaljerade rutiner och

handlingsplaner som gör strategin konkret och mätbar. Aktuell version av Miljö- och hållbarhetspolicyn finns publicerad på CA:s hemsida, [cafastigheter.se](http://cafastigheter.se)

Samtliga medarbetare omfattas av CA:s policyer och styrdokument, vilket skapar en enhetlig riktning och en gemensam ansvarskultur i hela organisationen. Genom tydliga definitioner av ansvar, mål och förväntningar utgör dessa dokument en central del i att säkerställa att verksamheten bedrivs ansvarsfullt, transparent och långsiktigt och är i linje med våra intres-

senter krav och internationella riktlinjer. En bärande del i CA:s hållbarhetsstrategi är att alla medarbetare följer företagets uppförandekod. Den fungerar som ett styrande ramverk för ett ansvarsfullt agerande i det dagliga arbetet.

För att stärka efterlevnaden i värdekedjan delas uppförandekoden för samarbetspartners med exempelvis leverantörer till bolaget. I uppförandekoden tydliggörs grundläggande krav och förväntningar från CA.

## Interna styrdokument

Policyer och koder	Innehåll
Antikorruptionspolicy	Principer och krav på CA:s medarbetare rörande korruption
Arbetsmiljöpolicy	Regler och riktlinjer för CA:s arbetsmiljöarbete
Miljö- och hållbarhetspolicy	Regler och riktlinjer för CA:s hållbarhetsarbete
Mediepolicy (kommunikationspolicy)	Regler och information för hur intern och extern kommunikation ska skötas
IT-policy	Principer och regler för hur IT-verksamheten ska bedrivas och hur IT-säkerheten ska skötas
Visselblåsarpolicy	Beskriver regelverk samt hur medarbetare och externa intressenter kan anmäla misstankar och allvarliga oegentligheter
Personuppgiftsbehandling	Regler och information om CA:s behandling av personuppgifter
Uppförandekod för medarbetare	Principer och krav på CA:s medarbetare
Uppförandekod för samarbetspartners	Principer och krav på CA:s samarbetspartners
Rutiner och riktlinjer för kriskommunikation	Beskriver CA:s hantering av krissituationer samt hur CA kommunicerar
AI-policy	Hantering av användandet av AI



Utöver interna policyer och riktlinjer styrs hållbarhetsarbetet av tillämpliga lagar och externa regelverk samt av frivilliga åtaganden och internationella ramverk, såsom Agenda 2030. Tillsammans utgör dessa en strukturerad grund för att säkerställa att hållbarhet integreras i hela organisationens processer och beslut.

## Externa dokument

### Styrdokument och riktlinjer

- Internt miljöledningssystem ISO 14001:2015
- Arbetsmiljöhandbok
- UN Global Compact
- FN:s Globala hållbarhetsmål - Agenda 2030
- Hållbarhetscertifieringar
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningar

### CA:s medlemskap i organisationer

- Fastighetsägarna
- Sweden Green Building Council
- Almega
- Måleriföretagen

### Externa lagar

- Svenska aktiebokslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Arbetsmiljöverkets föreskrifter
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- Övriga tillämpliga lagar och regler

## Intern kontroll

Identifiering av hållbarhetsrisker sker genom CA:s dubbla väsentlighetsanalys, i linje med kraven på att redogöra för processer för att identifiera och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter. Riskidentifieringen omfattar hela organisationen samt relevanta delar av värdekedjan. Hållbarhetsansvarig innehar det övergripande ansvaret för att hållbarhetsrapporteringen följer gällande lagkrav, i enlighet med ESRS 2 GOV som kräver tydlig beskrivning av roller och ansvar kopplat till hållbarhetsstyrning.

Eftersom det finns risk för felaktig datarapportering genomförs interna kontroller av hållbarhetsdata, vilket är i linje med kraven för att beskriva hur datakvalitet säkerställs och för att undvika väsentliga fel. CA har inte ett IT system för hållbarhetsrapportering, det kan utgöra en identifierad risk för korrekt rapportering. Ett sådant system planeras införas, vilket kommer att förstärka datakvalitet och spårbarhet.

CA:s strategiska läge och stabila finansiella ställning gör att företaget står robust även i tider av marknadsförändringar. Detta ligger i linje med kraven i ESRS 2 SBM, som betonar hur hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter påverkar affärsmodellen och företagets övergripande strategi.

Fastighetsmarknaden är cyklisk och präglas för närvarande av högre finansieringskostnader. Samtidigt skapar marknadsläget nya möjligheter för framtida förvärv och utvecklingsprojekt. Detta illustrerar hur CA identifierar och utnyttjar möjligheter enligt ESRS-kraven på att beskriva framåtblickande scenarier samt de strategiska konsekvenserna av hållbarhetsrelaterade förändringar.

Ansvar för att identifiera, bedöma och hantera verksamhetens påverkan på människor och miljö samt de ekonomiska konsekvenserna av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är tydligt fördelat inom organisationen. Detta säkerställer att hållbarhetsaspekter integreras i affärsbeslut och riskhanteringsprocesser.

Det operativa hållbarhetsarbetet styrs genom ett ISO 14001 certifierat miljöledningssystem. Regelbundna interna och externa revisioner genomförs för att säkerställa att avvikelser identifieras, att risker åtgärdas samt att hållbarhetsarbetet kontinuerligt förbättras. Detta ligger i linje med ESRS kraven på robusta processer för kontroll, uppföljning och förbättring av hållbarhetsinformation.

Samtliga medarbetare genomgår årligen en obligatorisk utbildning som även ingår i

introduktionsprogrammet för nya medarbetare. Utbildningen omfattar områden som uppförandekod, arbetsmiljö och hållbarhets- och miljöarbete. Detta stödjer ESRS kraven på att säkerställa att organisationen har tillräcklig kompetens och förståelse för att utföra hållbarhetsrelaterade arbetsuppgifter i linje med bolagets mål och policyer.

Vid genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen tog hållbarhetsgruppen hänsyn till faktorer som kan påverka verksamheten både direkt och indirekt, inom den egna organisationen samt i tidigare och senare skeden av värdekedjan. Analysen omfattade både externa faktorer såsom ekonomisk konjunktur, geopolitiska händelser, korruption, klimatförändringar, energitillgång och priser, mänskliga rättigheter samt förändrad lagstiftning, samt interna faktorer såsom kompetensförsörjning, attraktivitet som arbetsgivare, arbetsmiljö och drift- och energioptimering. De väsentliga risker och möjligheter som identifierats genom väsentlighetsanalysen presenteras på sidan 14. Beskrivande upplysningar, omfattning och hantering av respektive risk eller möjlighet redovisas i anslutning till varje relevant ESRS standard i rapportens tematiska avsnitt.



## Affärsmodell


CA strävar efter att vara ett fastighetsbolag som aktivt bidrar till ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela verksamheten och omfattar ägande, förvaltning och projektutveckling. Vår ambition är att utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer koncernens långsiktiga tillväxt och lönsamhet, samtidigt som vi når våra ekonomiska- och hållbarhetsmässiga mål.






Hållbart företagande för oss innebär att bedriva verksamheten långsiktigt, ansvarsfullt och transparent. Det inkluderar att agera som en trygg och ansvarstagande arbetsgivare, samarbetspartner och skattebetalare. Ett långsiktigt perspektiv har präglat vår verksamhet i mer än hundra år och fortsätter att vara en central del av vårt värdeskapande. Genom detta perspektiv, och genom att integrera hållbarhet i våra beslut och

processer, skapar vi värden för våra kunder, intressenter och samhället i stort. Vår strävan är att säkerställa att hållbarhet är en drivkraft i utvecklingen av våra fastigheter såväl som i organisationens övergripande styrning.

Idag äger, förvaltar och utvecklar CA bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva tillväxtregioner. Verksamheten är inriktad på fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling främst i Sverige men även i andra delar av Europa, där Tyskland står för den stora andelen fastigheter. Vid utgången av 2025 ägde CA koncernen 712 513 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Av detta bestånd utgörs cirka 42% av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, såväl butiks- kontors- och lagerytor.

Vi tillämpar försiktighetsprincipen och ser till att vi alltid uppfyller relevanta lagar och förordningar som minimum. Våra interna ramverk, såsom vårt miljöledningssystem, systematiska arbetsmiljöarbete, personalhandbok, och våra uppförandekoder för både medarbetare och samarbetspartners, säkerställer att vi följer våra etiska riktlinjer. Vår antikorrupsionspolicy tydliggör vårt ställningstagande mot korruption och mutor, medan visselblåsarpolicyn beskriver hur vi hanterar allvarliga oegentligheter. Vi ser att intressenternas krav och förväntningar på hållbar utveckling ökar. Därför riktas vårt hållbarhetsarbete och våra prioriteringar utifrån den verksamhet vi bedriver, våra berörda intressenter och var vi kan göra störst nytta.



- **Kunder**  
CA Fastigheter ska erbjuda befintliga och potentiella kunder ändamålsenliga, hållbara och trygga bostäder och lokaler med en lokal närvaro.
- **Fastighets- och utvecklingsportfölj**  
CA Fastigheter ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som motsvarar koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål.
- **Finansiering**  
CA Fastigheter ska ha en låg till medellåg finansiell risk där riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. Koncernen eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare och strategin ska återspeglas i finanspolicyn.
- **Organisation och medarbetare**  
CA Fastigheter värdesätter sina medarbetare som en av de viktigaste faktorerna till framgång. Arbetsmiljöarbetet prioriteras för att arbetsplatsen ska vara säker och trivsamt att vara på och genom att mäta medarbetarengagemanget säkerställs välmående hos personalen. Med fokus på rätt saker, rätt kompetens och affärsutveckling vill bolaget finnas i framkant och erbjuda kunden den mest kvalitativa produkten. Med egen personal i regionerna skapas goda relationer och fler affärsmöjligheter.
- **Hållbarhet**  
CA Fastigheter ska upplevas som ett fastighetsbolag som medverkar i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande som förvaltning och projektutveckling.

## Vår affärsidé

CA äger, förvaltar och utvecklar attraktiva och hållbara hem och lokaler i tillväxtregioner- i och utanför Sverige. Bolagets strävan är att vara långsiktig på våra lokala marknader och ständigt arbeta med förbättrings- och förändringsåtgärder vilka löpande stärker beståndets värdeutveckling och avkastning. Vi arbetar nära marknaden och skapar tillväxt inom de segment som vi bedömer lönsamma över tid. Tillväxt kan ske både inom våra nuvarande regioner men även på nya delmarknader som vi ser växer starkt och kompletterar de orter vi är på idag. Vi drivs framåt av utmanande, goda och hållbara affärer. Vi ser i affärer i stort som smått och har stor tilltro att invänta rätt lägen för att kunna hålla högkvalitet i allt vi gör. Vi värdesätter närhet till kunden och prioriterar lokal kännedom i de regioner vi verkar i. Med vår egen personal i regionerna skapas goda relationer och fler affärsmöjligheter.

# Hållbarhet kopplat till CA:s värdekedja

CA ska i sitt hållbarhetsarbete beakta hela värdekedjan. Det innebär att vi ser bortom den egna verksamheten och inkluderar samarbetspartners, kunder och andra intressenter som är involverade i produktion och distribution av de produkter och tjänster som vår verksamhet är beroende av. Genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter har CA en betydande miljömässig, samhällslig och ekonomisk påverkan på omvärlden.

CA strävar efter att säkerställa en verksamhet som är motståndskraftig mot externa påverkansfaktorer och hållbarhetsrelaterade risker. Företaget verkar i en värdekedja som omfattar allt från förvärv och fastighetsutveckling till uthyrning, tekniskt underhåll, ombyggnation, renovering och eventuell försäljning av fastigheter. Vi har ett direkt ansvar för hållbarhetsfrågorna inom den egna verksamheten och ser samtidigt möjligheter att påverka övriga delar av värdekedjan genom tydliga krav på leverantörer och ett nära samarbete med våra hyresgäster. På så sätt bidrar vi till ett mer hållbart samhälle genom hela värdekedjan.

Våra största leverantörer är verksamma inom renovering, underhåll och nybyggnation. I byggsektorn kan risker kopplade till exempelvis exploatering och arbetsvillkor förekomma. Genom att samarbeta med etablerade och välrenommerade aktörer kan vi indirekt påverka deras underleverantörer. Samtliga regelbundet använda leverantörer tar del av CA:s uppförandekod för samarbetspartners, som tydliggör våra krav på ansvarsfullt agerande.

CA:s värdekedja innefattar både uppströms- och nedströmsaktiviteter. Genom att kartlägga våra viktigaste intressenter och deras behov kan vi bättre möta förväntningarna på hållbar utveckling. Ur

ett miljöperspektiv är materialanvändning i renoveringar och nyproduktion samt vatten- och energiförbrukning i den dagliga driften prioriterade frågor, eftersom dessa påverkar klimatutsläpp, avfallshantering och biologisk mångfald.

Den sociala påverkan är också betydande, både genom arbetsvillkor i leverantörskedjan och genom insatser för trygghet och positiv områdesutveckling för dem som bor och verkar i våra fastigheter.

Företagskulturen och det affärsetiska agerandet styrs av interna styrdokument, rutiner och krav på våra samarbetspartner. Genom att analysera varje steg i värdekedjan identifierar vi risker och möjligheter och kan därmed stärka förutsättningarna för ett ansvarsfullt företagande.

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter nedströms, och tillsammans med dem ser vi stora möjligheter att främja hållbar utveckling i våra fastigheter. Ett exempel är att tydliggöra effekterna av förändrat beteende, såsom att sänka inomhustemperaturen, vilket kan minska energiförbrukning och klimatpåverkan.

CA stödjer FN:s Global Compact och följer dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion, trots att vi inte är medlemmar. Vi förväntar oss att våra samarbetspartners verkar enligt samma principer, vilket framgår av vår uppförandekod för samarbetspartners. Målet är att upprätthålla nära och transparenta samarbeten baserade på tydliga förväntningar. Vi prioriterar leverantörer som uppfyller relevanta miljökrav och sociala kriterier, exempelvis reglerade arbetstider, skälig lön och en säker arbetsmiljö. Detta bidrar till att uppfylla mål 8 (Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt) och mål

10 (Minskad ojämlikhet) i Agenda 2030. Under 2025 har inga allvarliga oegentligheter rapporterats via vår visselblåsarfunktion, och vi har inte fått kännedom om några lagöverträdelse hos leverantörer.

Som en del av arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen analyserades CA:s värdekedja och centrala intressentfrågor. I processen behandlades bland annat mänskliga rättigheter, global uppvärmning, arbetsmetoder och luftföroreningar. Kartläggning och bedömning av risker är ett kontinuerligt arbete som vi fortsätter att utveckla.

Framöver behöver vi förstärka arbetet med att utvärdera leverantörer i hela värdekedjan. I dag registreras våra betydelsefulla leverantörer i ett leverantörsregister, och viss uppföljning sker löpande. Samtidigt är vi medvetna om att många leverantörer anlitar underleverantörer där vår insyn är begränsad. Denna begränsning innebär en risk för att hållbarhetskrav inte alltid följs längre ned i kedjan. För att minska risken krävs tydligare krav, gemensamma riktlinjer och utökad uppföljning. Ett mer systematiskt arbetssätt ger bättre förutsättningar för att hela värdekedjan – från material och tjänster till färdiga projekt – uppfyller våra krav på socialt ansvar, miljöhänsyn och god affärsetik.

Genom att successivt fördjupa våra leverantörsanalyser och stärka dialogen med både leverantörer och deras underleverantörer kan vi öka transparensen och bidra till en mer hållbar utveckling i hela branschen.



## UPPSTRÖMS

### E

- Energi/vatten
- Material
- Användning av mark

### S

- Goda arbetsvillkor & förhållanden
- Jämställdhet & likabehandling

### G

- Ekonomiskt ansvar
- Leverantörskrav & uppföljning
- Ansvarsfullt företagande

## NEDSTRÖMS

- Utsläpp till luft, vatten & mark
- Energiförbrukning
- Avfall

- Trygghet & gemenskap
- Hållbara samhällen

- Affärsetik
- Företagskultur
- Uppföljning

KUNDER



## EGEN VERKSAMHET

# Intressenter och intressentdialog

En aktiv och strukturerad dialog med våra intressenter är en central del av CA:s hållbarhetsarbete. Genom att förstå vilka behov och förväntningar som finns bland de grupper som berörs av vår verksamhet kan vi säkerställa att utvecklingen sker i linje med både affärsstrategi och hållbarhetsambitioner.

CA:s intressenter utgörs av aktörer som direkt eller indirekt påverkar, eller påverkas av, vår verksamhet. De spelar en viktig roll för bolagets utveckling och lönsamhet, och därför är en transparent och konstruktiv dialog avgörande. Genom dessa dialoger kan vi identifiera nya möjligheter, fånga upp risker

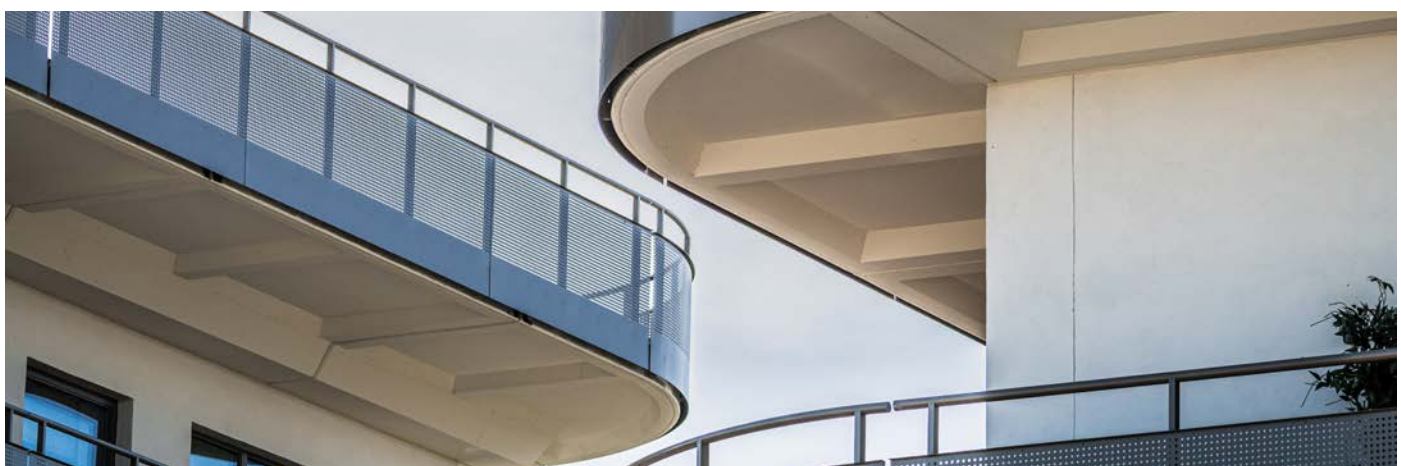
och skapa förutsättningar för ett systematiskt förbättringsarbete.

Att kartlägga och analysera intressenternas synpunkter är en strategiskt viktig del av arbetet med att nå våra mål och skapa långsiktigt värde. Syftet är att fördjupa förståelsen för intressenternas prioriteringar, särskilt inom hållbarhetsområdet, och att tydliggöra vilka frågor som är mest väsentliga att arbeta vidare med. Dialogerna sker i olika forum och genom flera kanaler, bland annat via löpande kundkontakter och kundundersökningar som genomförs vartannat år via Aktiv Bo.

Information från externa intressenter samlas främst in genom medarbetare som har regelbunden kontakt med dessa grupper. Detta ger värdefulla insikter som sedan integreras i verksamhetsutvecklingen.

CA:s viktigaste intressenter är kunder, medarbetare, ägare, miljö och samhälle samt samarbetspartners. Genom att ta tillvara deras perspektiv skapar vi förutsättningar för fortsatt utveckling, starkare relationer och ett hållbarhetsarbete som är väl förankrat i både verksamhetens och omgivningens behov.

Intressent	Intressenters krav, behov & förväntningar	Dialogform	Nyckelfrågor
<b>Medarbetare</b>	Trygga anställningsvillkor/ utvecklingsmöjligheter God fysisk- och psykisk arbetsmiljö Jämställdhet, lika möjligheter	Medarbetarsamtal Möten, formella och informella Medarbetarundersökningar Intranät	Attraktiv arbetsplats Säker och trygg arbetsplats Utbildning och utveckling Hållbarhet i alla led
<b>Ägare</b>	Långsiktig och stabil avkastning och tillväxt God affärsetik Kundnöjdhet Effektiv riskhantering ink. klimatrelaterade risker Attraktiv arbetsplats	Styrelsemöten Finansiella rapporter Hållbarhetsredovisning Möten med finansiella aktörer	Attraktiv arbetsplats Hållbara lösningar Långsiktigt värdeskapande
<b>Kunder</b>	Hållbara attraktiva bostäder/lokaler Trivsel och trygghet Hyresgäst Anpassningar God service	Löpande dialog mellan kunder och medarbetare Kundnöjdhetsundersökning Hyresgästförening	Hög produktkvalitet till rätt pris Miljöcertifierade produkter Trygghet, trivsel och säkerhet Kundservice Resursanvändning
<b>Samarbetspartners</b>	Goda och ansvarsfulla relationer God företagskultur och affärsetik Arbetsvillkor Kravställning inom miljö och kvalitet	Avtals- och uppföljningsmöten Uppföljning av uppförandekod	Krav på att leverantörer kan hantera miljöcertifiering av byggnader God arbetsmiljö Rätt ersättning
<b>Miljö/samhälle</b>	Minskad miljöpåverkan Transparens Ansvarstagande Långsiktiga relationer	Dialogmöten Webbplats och sociala medier	Utföra arbeten med minimal klimat och miljöpåverkan



# Att fastställa och bedöma risker och möjligheter

CA:s hållbarhetsarbete ska fokusera på de frågor där företaget har störst påverkan – både positiv och negativ – samtidigt som vi hanterar de hållbarhetsfrågor som har betydande inverkan på bolaget. Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera hållbarhetsfrågor som är väsentliga, faktiska eller potentiella, samt att bedöma deras positiva eller negativa konsekvenser för människor och miljö på kort, medellång och lång sikt.

## Tidshorisonter enligt ESRS 1

### Kort sikt

Definieras som företagets finansiella rapporteringsperiod, vanligtvis 1 år

### Medellång sikt

Perioden från slutet av kort sikt upp till 5 år

### Lång sikt

Mer än 5 år

Konsekvenserna kan kopplas både till CA:s egen verksamhet och till aktiviteter i värdekedjan. Syftet är också att identifiera hållbarhetsfrågor som medför, eller rimligen kan förväntas medföra, väsentliga finansiella effekter för bolaget och därigenom skapa risker och möjligheter på kort, medellång och lång sikt. Genom denna analys får vi ett strukturerat underlag för att prioritera insatser, sätta relevanta mål och säkerställa att hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsstrategin.

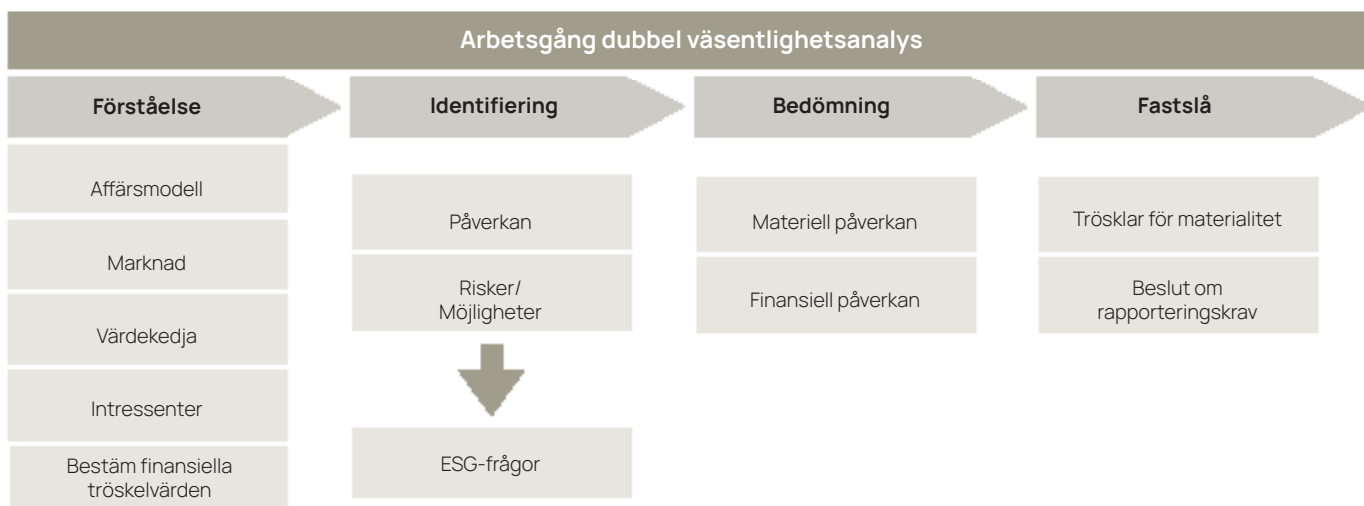
Under 2024 genomförde CA en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med de riktlinjer (CSRD och ESRS) som var gällande vid tidpunkten. De hållbarhetsfrågorna som då identifierades som väsentliga bedöms fortfarande som giltiga.

Den dubbla väsentlighetsanalysen omfattade en genomgång av konsekvenser, risker

och möjligheter över kort-, medellång- och långsiktiga tidshorisonter och specificerades för olika delar av värdekedjan. För att säkerställa att alla relevanta perspektiv beaktades integrerades intressenternas nyckelfrågor i utvärderingsprocessen.

Intressentdialoger genomfördes genom en kombination av skrivbordsanalyser, möten och undersökningar i olika forum under året. Denna metod möjliggjorde både direkta dialoger med intressenter och benchmarking mot externa aktörer, vilket gav ett brett och jämförbart underlag för analysen.

Arbetet med att förstå och kartlägga risker och möjligheter i värdekedjan är en kontinuerlig process som vi kommer att vidareutveckla för att säkerställa att hållbarhetsarbetet är relevant, effektivt och i linje med både interna mål och externa krav.



## Process för genomförande

Processen för den dubbla väsentlighetsanalysen har behandlat CA:s konsekventiella och finansiella väsentlighetsanalys parallellt utifrån nedan fyra faser.

- Analys av intressenter och värdekedja
- Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor
- Bedömning av väsentlighet
- Sammanställning av väsentliga frågor

Identifiering och hantering av väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter är en central del av CA:s hållbarhetsarbete. Arbetet är delegerat till CA:s hållbarhetsgrupp, som ansvarar för att säkerställa att dessa frågor integreras i strategiska beslut

och operativa processer. Hållbarhetsgruppen arbetar systematiskt med att analysera risker och möjligheter, följa upp mål och säkerställa att CA:s hållbarhetsstrategi är i linje med gällande lagstiftning, internationella riktlinjer och intressenternas förväntningar. Genom detta strukturerade arbetssätt skapar vi förutsättningar för långsiktigt värdeskapande och minskad exponering mot hållbarhetsrelaterade risker.

## Utvärdering av konsekventiell och finansiell väsentlighet

I listan över ESRS-ämnen har varje ämne bedömts ur två perspektiv: ett konsekventiellt och ett finansiellt. Negativa aktuella konsekvenser har poängsatts baserat på

allvarlighetsgrad, vilket är en kombination av skala, omfattning och möjlighet till gottgörelse. Om konsekvensen bedömdes som potentiell har sannolikheten för att den inträffar angivits. Positiva konsekvenser har poängsatts utifrån skala, omfattning och sannolikhet.

Finansiell väsentlighet har poängsatts baserat på den potentiella storleken på risken eller möjligheten samt sannolikheten för att den inträffar. De finansiella tröskelvärdena har utarbetats av CA:s hållbarhetsgrupp och godkänts av ledningsgruppen, vilket säkerställer en enhetlig och strukturerad bedömning av hållbarhetsfrågorna.

## Bedömningskriterier

KONSEKVENTIELL VÄSENTLIGHET		FINANSIELL VÄSENTLIGHET
ALLVARLIGHETSGRAD	Skala (Hur betydande eller fördelaktig konsekvensen är för människor eller miljö)	Omfattning (Omfattning av potentiella finansiella effekter)
	Omfattning (Hur utbredd konsekvensen är)	
	Återställbarhet (Hur utbredd konsekvensen är)	
Sannolikhet		

## Kartläggning av väsentlighet och dokumentation

Ett första utkast av den dubbla väsentlighetsanalysen validerades av CA:s hållbarhetsgrupp och godkändes, efter slutliga justeringar, av styrelsen. Analysen visade att delar av fem ESRS ämnesstandarder samt en egen indikator bedömts som väsentliga för verksamheten.

## Upplysningskrav i ESRS-standarder

Wilken hållbarhetsinformation som lämnas för respektive ämne har bedömts utifrån de väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som identifierats. Endast upplysningskrav som är relevanta för dessa väsentliga frågor har inkluderats i rapporteringen. Upplysningskrav som saknar koppling till identifierade väsentliga konsekvenser, risker eller möjligheter har utslutits för att säkerställa en fokuserad

och transparent redovisning.

Genom denna metod säkerställs att CA:s hållbarhetsrapportering är i linje, men inte helt överensstämmande, med ESRS-standarder och att den ger en tydlig bild av de områden där bolaget har störst påverkan och finansiell relevans.

## Utfall av den dubbla väsentlighetsanalysen

Resultatet av CA:s dubbla väsentlighetsanalys sammanfattas i tabellen nedan. Ordningföljden följer ESRS-strukturen och utgör därför ingen rangordning mellan hållbarhetsfrågorna. För varje fråga presenteras en sammanvägd bedömning av konsekventiell och finansiell väsentlighet.

Analysen visar vilka hållbarhetsfrågor som bedömts ha störst betydelse för CA:s verksamhet. Dessa frågor överskrider bolagets tröskelvärden för konsekventiell väsentlig-

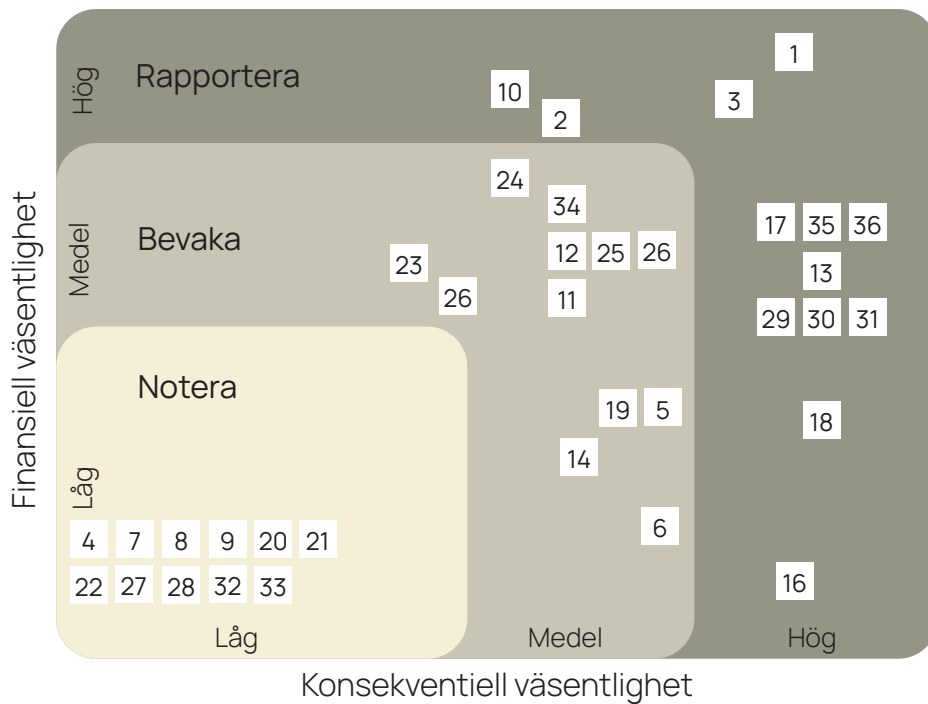
het, finansiell väsentlighet eller båda, vilket innebär att de kan påverka människor och miljö i vår värdekedja samt ha en väsentlig påverkan på företagets finansiella ställning och framtida utveckling.

De risker och möjligheter som identifierats som väsentliga redovisas i respektive avsnitt av rapporten. För varje område beskrivs relevant upplysning, omfattning och hur frågan hanteras inom verksamheten, i enlighet med strukturen i tillämpliga ESRS-standarder.

De väsentliga frågorna utgör därmed grunden för CA:s hållbarhetsarbete och ligger till grund för vår rapportering, våra strategiska prioriteringar och de handlingsplaner som ska driva utvecklingen framåt

ESRS STANDARD	HÅLLBARHETSÄMNE	KONSEKVENTIELL OCH/ELLER FINANSIELL VÄSENTLIGHET
ESRS E1 Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar Begränsningar av klimatförändringar Energianvändning och energimix	Negativ aktuell risk konsekventiell och finansiell Negativ aktuell risk konsekventiell och finansiell Negativ aktuell risk konsekventiell och finansiell
ESRS E3 Vatten och Marina resurser	Vattenförbrukning	Negativ aktuell risk finansiell
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Effekter och beroende av ekosystemtjänster	Positiv potentiell möjlighet konsekventiell och finansiell
ESRS S1 Den egna arbetskraften Arbetsvillkor	Arbetsvillkor Likabehandling och lika möjligheter för alla	Positiv påverkan/negativ påverkan finansiell risk Positiv påverkan/negativ påverkan finansiell risk
ESRS G1 Affärsetik	Affärsetiska policy och företagskultur Hantering av förbindelser med leverantörer	Positiv och potentiell negativ påverkan finansiell risk Positiv och potentiell negativ påverkan Potentiell negativ påverkan finansiell risk
Datasäkerhet (egen indikator)	Hantering av datasäkerhet och information	Potentiell negativ påverkan finansiell risk





I matrisen illustreras väsentligheten genom två dimensioner:

- **Y-axeln:** Finansiell väsentlighet (låg, medel, hög)
- **X-axeln:** Konsekventiell väsentlighet (låg, medel, hög)

Denna visualisering ger en tydlig översikt över hur varje hållbarhetsfråga bedömts utifrån dess påverkan på människor och miljö samt dess potentiella finansiella effekter för CA. Efter analysen klassificeras hållbarhetsfrågorna med hög väsentlighet som 'rapportera', medan frågor med medel och låg prioritet klassificeras som 'bevaka' respektive 'notera'.

ESRS	TOPIC		
1	ESRS E1	Begränsning till klimatförändringar	Hög
2	ESRS E1	Energi	Hög
3	ESRS E1	Anpassning till klimatförändringar	Hög
4	ESRS E2	Förorening av luft	Låg
5	ESRS E3	Förorening av vatten	Medel
6	ESRS E2	Förorening av marken	Medel
7	ESRS E2	Förorening av marken	Låg
8	ESRS E2	Ämnen som inger betänkligheter och som inger mycket stora betänkligheter	Låg
9	ESRS E3	Vattenuttag	Låg
10	ESRS E3	Vattenförbrukning	Hög
11	ESRS E4	Direkta drivkrafter bakom förlusten av biologisk mångfald	Medel
12	ESRS E4	Effekter på ekosystemens omfattning och tillstånd	Medel
13	ESRS E4	Effekter och beroenden av ekosystemtjänster	Hög
14	ESRS E5	Avfall	Medel
15	ESRS E5	Inflöde av resurser	Medel
16	ESRS S1	Arbetsvillkor	Hög
17	ESRS S1	Arbetsvillkor	Hög
18	ESRS S1	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Hög
19	ESRS S1	Likabehandling och lika möjlighet för alla	Medel
20	ESRS S1	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Låg
21	ESRS S2	Arbetsvillkor	Låg
22	ESRS S2	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Låg
23	ESRS S2	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Medel
24	ESRS S3	Gemenskapernas ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Medel
25	ESRS S3	Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare	Medel
26	ESRS S3	Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare	Medel
27	ESRS S3	Konsumenters och/eller slutanvändares personliga säkerhet	Låg
28	ESRS G1	Skydd för visselblåsare	Låg
29	ESRS G1	Företagskultur	Hög
30	ESRS G1	Hantering av förbindelser med leverantörer	Hög
31	ESRS G1	Korruption och mutor	Hög
32	ESRS G1	Politiskt engagemang och lobbyverksamhet	Låg
33	ESRS G1	Hantering av relationer med leverantörer	Låg
34	ESRS G1	Betalningspraxis	Medel
35	Egen	Datasäkerhet	Hög
36	Egen	Social hållbarhet	Medel

# E

## Miljömässig hållbarhet

Genom sin verksamhet har CA en spridning av påverkan och risker, både faktiska och potentiella, kopplade till klimat och miljö. Det gäller såväl den egna verksamheten som uppströms och nedströms i värdekedjan. I alla led är målet att begränsa negativ påverkan och minimera risker. Den största möjligheten till kontroll finns inom den egna verksamheten, där vi kan agera direkt.

CA är certifierade enligt ISO 14001:2015, vilket innebär att vårt miljöledningssystem ger oss struktur och verktyg för att identifiera, hantera och kontinuerligt förbättra vårt miljöarbete. Genom att integrera klimatfrågor i vår strategi skapar vi förutsättningar för långsiktig hållbarhet och minskad riskexponering. Ansvar och befogenheter för hållbarhetsarbetet delegeras från styrelsen till ledningen och vidare ut till respektive avdelning.

För att skapa största möjliga effekt fokuseras hållbarhetsarbetet på de områden som bedömts som mest väsentliga utifrån vår dubbla väsentlighetsanalys. Detta ger oss en strukturerad grund för prioriteringar och säkerställer att våra insatser är relevanta och långsiktiga.

Väsentliga frågor inom dessa områden är:

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Vattenanvändning
- Biologisk mångfald och ekosystem

### Styrdokument & policys:

- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Miljöledningssystem med processer & styrdokument
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners



# Anpassning till klimatförändringar

Klimatförändringarna innebär ökade temperaturer, förändrade nederbördsmonster och fler extrema väderhändelser. För att möta dessa utmaningar krävs att klimatrisker identifieras och att förebyggande åtgärder vidtas. Genom ett proaktivt och långsiktigt arbete kan samhällen och verksamheter stärka sin motståndskraft och bättre anpassa sig till ett förändrat klimat.

## Påverkan, risker och möjligheter

Klimatförändringar utgör en betydande utmaning för CA, både på kort, medellång och lång sikt. Riskerna omfattar ökade kostnader till följd av exempel förändrade regelverk, skärpta krav på rapportering och förändrad efterfrågan från kunder. Därtill kan stigande priser för klimatanpassning av byggnader, material och energi medföra en väsentlig finansiell påverkan. Klimatförändringar är därför en central fråga för bolaget, både ur

ett konsekvens- och finansiellt perspektiv.

Att identifiera risker och möjligheter är en viktig del av CA:s arbete för att anpassa och stärka fastighetsbeståndet inför klimatförändringarnas effekter. I takt med att vädret blir mer oförutsägbart – med värmeböljor, längre perioder av torka och intensiva skyfall som kan orsaka översvämningar – ökar behovet av ett strukturerat och långsiktigt klimatanpassningsarbete.

Det finns även betydande möjligheter kopplade till fysisk klimatanpassning av fastigheter. Detta kan exempelvis innebära att hårdgjorda ytor ersätts med grönytor, att öppen dagvattenhantering införs eller att gröna tak anläggs. Sådana åtgärder bidrar inte bara till att hantera klimatrelaterade utmaningar utan kan också skapa mervärde genom ökad kundnytta och förbättrad trivsel.

## Strategisk inriktning

Genom att förstå klimatrisker som kan påverka CA:s portfölj på både medel- och lång sikt är inte bara värdeskapande för bolaget utan bidrar även till ökad trygghet för våra hyresgäster. Bolagets målsättning är att genomföra klimatriskanalyser på fastighetsbeståndet för att säkerställa dess motståndskraft mot klimatförändringarnas effekter. Det inkluderar att hantera risker som översvämningar från kraftiga regn, värmestress, kraftiga snöfall och stormar. Klimatanpassningen har som syfte att bygga upp en hållbar motståndskraft för både verksamheten och byggnaderna, vilket gör dem bättre rustade för framtidens klimatpåverkan. De klimat- och sårbarhetsanalyser som genomförs följer den metodik som fastställts i EU-taxonomin och utförs i tre steg enligt nedan:

### 1. Klimatrisk-screening

Innebär att en byggnad utvärderas utifrån sju klimatrisker den kan vara exponerad för. Det utförs med hjälp av geografisk data där både kroniska och akuta klimatkriser identifieras. Här tittar vi på följande risker:

- Översvämning i samband med skyfall
- Översvämning från sjöar & vattendrag
- Översvämning vid havsvattennivåhöjning
- Högvattenhändelse i havet
- Värme
- Skred & ras
- Erosion, mark- och skogsbrand

### 2. Sårbarhetsanalys

För de fastigheter som har en högriskklassning gentemot någon av de utvärderade riskerna genomförs också en sårbarhetsanalys. En sårbarhetsanalys innefattar att utvärdera hur sårbar en byggnad är gentemot klimatrisker den blir exponerad för. En sårbarhet kan exempelvis vara att en byggnad ligger lågt placerad i anslutning till ett vattendrag och att byggnaden inte är anpassad eller förberedd för eventuell översvämning. Då kan det krävas stora reparationer om byggnaden drabbas. Byggnadernas sårbarhet bedöms på en tredigradig skala: låg-, mellan- och hög sårbarhet krävs att en åtgärdsplan upprättas.

### 3. Framtagande av åtgärdsplaner

En åtgärdsplan tas fram för de byggnader som klassats som exponerade för risk och som i nuläget bedöms vara sårbara gentemot dessa klimatrisker. Åtgärdsplanerna innehåller åtgärder som kan vara del av den dagliga verksamheten men också åtgärder som ska planeras på längre sikt. Här tas hänsyn till klimatriskerna på kort-, mellan- och lång sikt.

## Åtgärder

Under 2025 har CA fortsatt arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser för byggnader i fastighetsportföljen.

För företag som inte aktivt hanterar sina klimatrelaterade omställningsrisker kan finansieringsmöjligheterna komma att begränsas, i takt med att investerare och kreditgivare ställer allt högre krav på transparens och omställningsförmåga. CA har för avsikt att följa TCFD:s rekommendationer och integrera dessa i den övergripande riskhanteringen. Detta innebär bland annat

att klimatrelaterade risker och möjligheter bedöms på fastighetsnivå och att konkreta åtgärder identifieras och implementeras för att stärka verksamhetens motståndskraft. Som en del av TCFD-arbetet använder CA klimatscenarier för att analysera möjliga framtida utvecklingsbanor. Klimatscenerierna belyser hur olika globala utsläppsnivåer och politiska beslut kan påverka klimatet över tid och därmed verksamhetens förutsättningar. Det är viktigt att notera att klimatscenarier inte utgör väderprognoser, utan bygger på antaganden om långsiktiga klimatomnster och ger en övergripande

förståelse för potentiella framtida klimatrelaterade konsekvenser.

## Mål

CA har som mål att utföra klimat- och sårbarhetsanalyser för fastighetsbeståndet och arbeta med klimatanpassning. Målet har inget basår men arbetet påbörjades under 2024 och fortsätter framgent. I den nya manualen för Miljöbyggnad iDrift är ett av kriterierna att genomföra en klimat- och sårbarhetsanalys, likaså ingår det i CA:s gröna ramverk som är kopplat till gröna obligationer.

**Representative Concentration Pathways (RCP) är scenarier över hur växthuseffekten kommer att förstärkas i framtiden. Bolagets risker och möjligheter ska enligt TCFD identifieras utifrån scenario nedan.**

#### RCP4,5 - koldioxidutsläppen ökar fram till 2040

- Kraftfull klimatpolitik
- Lågre energiintensitet
- Omfattande skogsplanteringsprogram
- Lågre arealbehov för jordbruksproduktion, bland annat till följd av större skördar och förändrade konsumtionsmönster
- Befolkningsmängd: något under 9 miljarder
- Utsläppen av koldioxid ökar något och kulminerar omkring 2040

#### RCP8,5 - fortsatt höga utsläpp av koldioxid

- Koldioxidutsläppen är tre gånger dagens vid år 2100
- Metanutsläppen ökar kraftigt
- Jordens befolkning ökar till 12 miljarder vilket leder till ökade anspråk på betes- och odlingsmark för jordbruksproduktion
- Teknikutveckling mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt
- Stort beroende av fossila bränslen
- Hög energiintensitet
- Ingen tillkommande klimatpolitik

# Begränsning till klimatförändringar

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Under det första kvartalet 2025 uppgick de totala utsläppen från den svenska ekonomin preliminärt till 12,6 miljoner ton, vilket är en minskning med 3,6 procent jämfört med samma period 2024. I ett längre perspektiv ligger nivåerna ungefär i linje med utsläppen under första kvartalet 2022, men de är samtidigt 2,9 procent högre än motsvarande period 2023. (SCB, Naturvårdsverket)

## Påverkan, risker och möjligheter

En stor del av CA:s klimatpåverkan kommer från utsläpp av växthusgaser längs hela värdekedjan. Dessutom finns betydande utsläpp inbyggda i byggnadsmaterial, vilka frigörs vid rivning. Dessa så kallade "låsta" utsläpp kan få stor klimatpåverkan om rivning sker i stor skala och material inte återvinns. För att minska denna risk och reducera klimatpåverkan prioriterar vi renovering och återanvändning framför rivning.

Verksamheten som CA bedriver medför en faktisk negativ påverkan på klimatet genom både direkta och indirekta växthusgasutsläpp i den egna verksamheten samt uppströms och nedströms i värdekedjan. I den egna verksamheten härleds utsläppen främst från nybyggnation, ombyggnation och renoveringar. Dessa utsläpp, tillsammans med mindre renoveringar och underhåll, redovisas i scope 3. En annan stor utsläppspost härleds från energiförbrukning som redovisas i scope 2.

## Strategisk inriktning

CA:s målsättning är att redovisa både direkta och indirekta växthusgasutsläpp, ett arbete som startades 2024 för att utsläpp för 2025 ska redovisas. Andra mål är att reducera energi- och vattenanvändningen i bolaget, miljöcertifiera byggnader och fasa ut fossila bränslen. Det tydliggörs i Miljö- och hållbarhetspolicyn. Andra styrdokument är uppförandekoden för medarbetare, i den beskrivs hur medarbetarna förväntas

agera och vara delaktiga i strävan efter att minska bolagets miljöpåverkan. I uppförandekoden för samarbetspartners tydliggörs det att samarbetspartners bör arbeta kontinuerligt för att minska sin negativa miljöpåverkan.

I CA miljöledningssystem finns bland annat processer och rutiner som ska vara till stöd och hjälp i det dagliga arbetet, exempelvis avfalls- och kemikaliehantering.

## Åtgärder

Under 2025 har CA genomfört ett omfattande arbete med att kartlägga utsläppen inom scope 3. Utsläpp inom scope 1 och 2 – samt delar av scope 3 – har redovisats under flera år, men den fullständiga kartläggningen av scope 3 syftar till att säkerställa att både uppströms- och nedströmsutsläpp i värdekedjan inkluderas.

Utsläppen redovisas enligt den etablerade indelningen i Scope 1, Scope 2 och Scope 3. Enligt GHG-protokollets (Greenhouse Gas Protocol) definition. GHG-protokollet är den mest använda internationella standarden för att mäta och rapportera utsläpp av växthusgaser.

GHG-protokollets definition av utsläpp	Förklaring	CA redovisar
Scope 1	Direkta utsläpp från aktiviteter utförd under företagets kontroll	Utsläpp från egenägda och leasade fordon
Scope 2	Indirekta utsläpp från generering av inköpt energi	Utsläpp från inköpt el, fjärrvärme och kyla
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp som relaterar till företagets verksamhet, såväl uppströms som nedströms	Utsläpp från ex. hyresgästernas energiförbrukning och inköp av varor

I enlighet med GHG-protokollets rekommendationer bör ett företag identifiera vilka aktiviteter inom scope 3 som står för de mest betydande utsläppen, har störst potential för utsläppsminskningar och är mest relevanta i förhållande till företagets affärs mål. Detta görs bäst genom en initial väsentlighetsanalys som syftar till att fastställa inom vilka kategorier de största utsläppen uppstår. Tillsammans med IVL Miljöinstitut gjorde CA en nulägesanalys för att kartlägga bolagets mest betydande utsläpp i scope 3. De områden som analysen visade har högst utsläpp och således också har högst relevans för CA visas i tabell 3.

Syftet är bland annat att avgöra för vilka kategorier en mer krävande och noggrann beräkningsmetod bör tillämpas. I regel ska de aktiviteter som genererar störst utsläpp, eller anses mer väsentliga av annan anledning, ges mer tid vad gäller datakvalitet och beräkningar. För beräkningar av utsläpp används de emissionsfaktorerna som är av IVL tillhanda.

Tabell 3

Kategori i GHG-protokollets scope 3	Relevanta aktiviteter i bolaget	Minsta omfattning enligt GHG-protokollet	Relevans för CA
3.1 Inköpta varor och tjänster	- Skötsel och underhåll - Reparationer - Mindre renoveringar och ombyggnation	Alla uppströms (cradle-to-gate) utsläpp relaterade till inköpta varor och tjänster	Hög
3.2 Kapitelvaror	- Nybyggnation - Tillbyggnad	Alla uppströms (cradle-to-gate) utsläpp relaterade till inköpta kapitalvaror	Hög
3.13 Uthyrda tillgångar	- Hyresgästernas energianvändning, avfall och resor	Hyresgästernas utsläpp (motsvarande scope 2 och 3 för hyresgästen), det vill säga de utsläpp som uppstår vid drift av tillgången (exempelvis från energianvändning)	Hög

# Emissionsfaktorer och beräkningar

## Scope 1 - Direkta utsläpp

(Egen verksamhets omedelbara klimatpåverkan)

Kategori	Beskrivning	Metod & Datakälla	Beräkning
Tjänstefordon & maskiner	Utsläpp från drivmedel till CA:s ägda och leasade fordon/maskiner	Naturvårdsverkets emissionsfaktorer för transporter	Körda km per drivmedelstyp x emissionsfaktor

## Scope 2 - Indirekta utsläpp från köpt energi

(Energi som förbrukas i verksamheten men produceras externt)

Kategori	Beskrivning	Metod & Datakälla	Beräkning
Köpt fjärrvärme (platsbaserad)	Faktiska utsläpp från fjärrvärmeförbrukning	Energiföretagen – Miljövärden 2024 från lokala fjärrvärmeleverantörer (förbränning)	Köpt fjärrvärme (kWh) x emissionsfaktor
Köpt el (platsbaserad)	Utsläpp från fastighetsel, drift och uppvärmning	Kalmar Energi	Köpt el (kWh) x emissionsfaktor
Köpt el (marknadsbaserad)	Utsläpp beräknade enligt ursprungsmärkt el, gröna avtal	EPD-mix: vind, vatten, sol, kärnkraft	Köpt el x marknadsfaktor
Kyla	Klimatpåverkan från köpt kyla	Byggföretagens klimatverktyg	Köpt kyla x emissionsfaktor

## Scope 3 - Indirekta utsläpp i värdekedjan

(Inköp, transporter, fastigheter, hyresgäster, avfall, boende m.m.)

### A. Inköp, renovering & nyproduktion

Kategori	Beskrivning	Metod & Datakälla	Beräkning
Löpande underhåll	Ex. ytskikt, vitvaror och IT-utrustning	Materialspecificerade CO <sub>2</sub> e-faktorer	Materialmängd x emissionsfaktor
Renovering och underhåll	Ex. stora renoveringar, ombyggnationer	IVL Miljöinstitut-schabloner per åtgärdstyp	Mängd åtgärd x emissionsfaktor
Nyproduktion	Klimatpåverkan från nybyggnad	KTH referensvärden (2023) + klimatdeklaration	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA x BTA

### B. Energi (indirekta utsläpp)

Kategori	Beskrivning	Metod & Datakälla	Beräkning
Indirekt fjärrvärme	Utsläpp från bränsleproduktion/transport	Fjärrvärmens lokala miljövärden för 2024	Fjärrvärme (kWh) x emissionsfaktor
Produktion av köpt el (platsbaserad metod)	Emissionsfaktorn för de indirekta utsläppen vilket inkluderar exempelvis distributionsförluster, byggande av infrastruktur, mm.	IVL Miljöinstitut, Kalmar Energi	(Förbrukad el - egenproducerad el) x emissionsfaktor
Produktion av köpt el (marknadsbaserad metod)	Emissionsfaktorn för de indirekta utsläppen vilket inkluderar exempelvis distributionsförluster, byggande av infrastruktur, mm	IVL Miljöinstitut, Kalmar Energi	(Förbrukad el - egenproducerad el) x emissionsfaktor

### C. Transporter (tjänsteresor, pendling, boende)

Kategori	Beskrivning	Metod & Datakälla	Beräkning
Tjänsteresor	Well-to-Wheel beräkning av resor (tåg, buss, flyg, taxi, bil)	Naturvårdsverket	Antal km x emissionsfaktor per färdstätt
Pendling	Medarbetarnas resor till/från arbetet	Naturvårdsverkets verktyg + reseenkät 2025	Pendlingssträcka x emissionsfaktor per färdstätt
Boendes bilkörning	Tank-to-Wheel utsläpp	Naturvårdsverket, SCB, Trafa	Antal bilar x km x faktor

### D. Hyresgäster & boende

Kategori	Beskrivning	Metod & Datakälla	Beräkning
Verksamhetsenergi (hyresgäster)	El, värme och kyla för lokalyresgästernas drift	SMED 2021 + svenska medelmixar	Energiförbrukning per kWh* utsläppsfaktor för respektive energislag
Boendes hushållsel	Schablon förbrukning kWh/lgh/år	Nordisk elmix (SMED 2021)	Antal lägenheter * hushållselförbrukning per lägenhet (schablon) * utsläppsfaktor för nordisk elmix
Boendes avfall	Omfattar hyresgästernas avfall som uppstår i CA Fastigheter uthyrda bostäder.	Finska miljödatan och Byggsektorns miljöberäkningsverktyg har använts.	Mängd avfall i kg * Utsläpp per kg för transport. Mängd avfall i kg som går till förbränning * Utsläpp per kg för förbränning

## Antagande och uppskattade värden

Medarbetarnas pendlingsresor bedöms bidra med relativt låg klimatpåverkan. Beräkningen baseras på en reseenkät genomförd 2025, där cirka 70 procent av medarbetarna svarade.

För lokalhyresgäster med egna energiavtal har klimatpåverkan uppskattats utifrån förbrukning (el, kyla, fjärrvärme) per kvadratmeter. Eftersom energidata i flera fall saknas har ett förenklat antagande gjorts om en enhetlig förbrukning per kvadratmeter oavsett verksamhet. Detta betraktas som den mest tillförlitliga schablon som finns tillgänglig i dagsläget.

För beräkning av boendes hushållsel har en schablonförbrukning om 2 500 kWh per lägenhet och år använts. Schablonförbrukningen är hämtad från energi- och klimatrådgivningen baserat på Energimyndighetens mätning. För beräkning av klimatpåverkan från inköpt el används emissionsfaktorn för nordisk elmix med hänsyn till import och export hämtad IVL rapport C619.

Statistiken om boendes bilinnehav är hämtat från Statistiska centralbyrån och är från årsskiftet 2023/2024 för 2025 års beräkningar. En schablon för medelkörsträcka per bil har antagits utifrån

statistik från Trafa. Till beräkningen av utsläppen har Naturvårdsverkets Beräkningsverktyg för transportutsläpp använts.

Vissa aktiviteter kopplade till renovering och ombyggnation av befintliga fastigheter har exkluderats på grund av dessa uppskattas ha en låg klimatpåverkan i jämförelse samt att det är svårt att få fram rättvisa emissionsfaktorer. I beräkningen för nybyggnation används nyckeltal, schabloner från KTH.

Beräkningen av boendes avfall utgår från antalet lägenheter i CA:s bestånd, ett antagande om hur många personer som bor i varje lägenhetstyp samt avfallsstatistik per person från Avfall Sverige

### Mål

CA började mäta CO<sub>2</sub>-ekvivalenter 2021. Eftersom mätmetodiken har förbättrats för varje år redovisas inga jämförelsetal bakåt i tiden. Verksamheten är transaktionsintensiv, vilket gör att utsläpp per kvadratmeter bedöms ge en mer rättvisande bild. Utsläppen beräknas för den svenska verksamheten och fördelas därför på total yta i det svenska beståndet.

Per den 31 december 2025 uppgick den totala ytan i Sverige till 605 704 kvadratmeter. För 2025 motsvarade utsläppen därmed 22,82 kg CO<sub>2</sub>-e per kvadratmeter.

CA saknar en fullständig omställningsplan. En sådan plan ska tydligt beskriva hur bolagen behöver utvecklas för att kunna verka i en klimatvänlig ekonomi. Den ska även redogöra för den process genom vilken företagets affärsmodell och verksamhet successivt behöver anpassas och förändras för att nå sina utsläppsmål. En omställningsplan kopplad till utsläpp av växthusgaser handlar i grunden om att minska eller helt undanröja de negativa klimatpåverkansfaktorer som ett företag, en organisation eller ett land ger upphov till. Det innebär att ta fram en konkret strategi för hur verksamheten ska ställa om till mer hållbara, resurseffektiva och klimatvänliga arbetssätt eller produktionsmetoder.

Att minska klimatpåverkan inom alla tre scope är en prioriterad del av CA:s hållbarhetsstrategi. Arbetet fokuserar på energieffektivisering, val av förnybara energikällor, hållbara materialval och nära samarbete med leverantörer och hyresgäster för att reducera utsläpp i hela värdekedjan.

## Årlig klimatpåverkan per klimatpost (ton CO<sub>2</sub>e)

Scope	Kategorinamn	2025
Scope 1	Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	7
	Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets...)	-
	Läckage av köldmedier	-
	<b>Total scope 1</b>	<b>7</b>
Scope 2	Fjärrvärme	750
	Köpt el (marknadsbaserad)	2
	Köpt el (platsbaserad)	586
	Köpt kyla	1
	<b>Total scope 2 (platsbaserad)</b>	<b>1 337</b>
	<b>Total scope 2 (marknadsbaserad)</b>	<b>753</b>
Scope 3	3,1 Renovering och ombyggnation	29
	Underhåll och övriga stora inköp	206
	3,2 Nybyggnation (klimatdeklaration)	6 067
	Nybyggnation (utöver klimatdeklaration)	1 039
	Tillbyggnad	-
	3,3 Uppströms: Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	3
	Uppströms: Fjärrvärme	156
	Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad)	0
	Uppströms: Köpt el (platsbaserad)	175
	Uppströms: Köpt kyla	1
	Uppströms: Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets...)	-
	3,4 Köpta transporter	-
	3,5 Verksamhetsavfall	-
	3,6 Tjänsteresor	17
	3,7 De anställdas pendlingsresor	37
	3,8 Energi för drift av hyrda lokaler, maskiner, mm.	-
	3,11 Framtida energianvändning av såld produkt	-
3,12 Förväntad avfallshantering såld byggnad	-	
3,13 Boendes avfall	836	
Boendes bilkörning	2 375	
Hushållsel	585	
Verksamhetsenergi	815	
<b>Total scope 3 (platsbaserad el)</b>	<b>12 341</b>	
<b>Total scope 3 (marknadsbaserad el)</b>	<b>12 166</b>	
<b>Total klimatpåverkan (platsbaserad)</b>	<b>13 685</b>	
<b>Total klimatpåverkan (marknadsbaserad)</b>	<b>12 926</b>	

# Energi

Sedan 1990 har Sveriges utsläpp minskat avsevärt, vilket till stor del kan tillskrivas en successivt förbättrad energieffektivitet vid uppvärmning av bostäder och lokaler. Samtidigt fortsätter efterfrågan på förnybar energi att öka i takt med utfasningen av fossila energikällor. Den växande andelen väderberoende energiproduktion innebär emellertid en ökad sårbarhet kopplad till tillgången på planerbar energi.

Elförbrukningen är fortsatt starkt beroende av temperatur- och vädervariationer, vilket understryker vikten av ett effektivt resursutnyttjande under årets kallaste perioder när belastningen på elnätet är som störst. Copernicus klimatdata visar att 2025 var det tredje varmaste året som uppmätts globalt, och att samtliga år under den senaste elvaårsperioden tillhör de varmaste som registrerats. Detta innebär att extrema temperaturer blir allt vanligare, vilket även påverkar svenska förhållanden.

## Påverkan, risker och möjligheter

CA:s verksamhet har en faktisk negativ påverkan och medför potentiella risker, både på kort, medellång och lång sikt, kopplat till fastigheternas energianvändning – såväl i den egna verksamheten som i värdekedjans senare led. Verksamheten ger även upphov till faktisk negativ påverkan i tidigare led genom hög energianvändning vid nyproduktion, renovering samt vid framställning av byggnadsmaterial.

De potentiella riskerna är bland annat kopplade till energibrist, ökad energiförbrukning och begränsad tillgång till förnybar energi. Dessa faktorer kan leda till att klimatmål inte uppnås, att kundnöjdheten påverkas negativt samt att kostnader för material, drift och för kunder ökar.

Bolaget identifierar dessutom risker på medellång och lång sikt kopplade till förändrad energilagstiftning. Detta kan medföra ökade krav och kostnader för energieffektivisering och renovering, risk för att vissa fastigheter blir obrukbara samt ett potentiellt minskat fastighetsvärde.

Effektiv energianvändning och övergången till förnybar energi skapar betydande möjligheter för CA:s långsiktiga hållbarhetsarbete. Genom riktade energieffektiviseringsåtgärder kan CA både minska sina klimatutsläpp och sänka fastigheternas driftkostnader, vilket stärker den ekonomiska stabiliteten över tid. Ett mer energisnålt bestånd gör dessutom verksamheten mindre känslig för

prisvariationer och kapacitetsutmaningar i energisystemet.

Genom att successivt modernisera teknik, installationer och styrsystem kan vi höja prestanda i sina fastigheter och samtidigt förbättra komfort och funktion för hyresgäster. Möjligheten att producera egen förnybar energi, exempelvis genom solcellsanläggningar, minskar beroendet av köpt energi och skapar en mer förutsägbar energiförsörjning.

Energi- och klimatrelaterade investeringar kan också ge tillgång till gröna finansieringslösningar och bidra till att stärka fastigheternas attraktivitet och långsiktiga värde. Utvecklingen inom digitalisering och datadriven energioptimering ger ytterligare potential, då vi genom bättre uppföljning och styrning kan identifiera avvikelser, minska förbrukningen och arbeta mer resurseffektivt.

Sammantaget skapar dessa möjligheter förutsättningar för CA att minska klimatpåverkan, öka driftens robusthet och stärka värdeskapandet i hela fastighetsportföljen.

## Strategisk inriktning och åtgärder

Energieffektivisering är en central del av vårt hållbarhetsarbete och ett av de viktigaste verktygen för att minska både energianvändning och klimatpåverkan. Vi genomför löpande uppgraderingar av fastighetsbeståndet med fokus på att stärka byggnadernas energiprestanda genom ett tätt klimatskal, moderniserade installationer och förebyggande underhåll. Arbetet omfattar även utbyte av äldre belysning till mer energieffektiva alternativ samt införande av behovsstyrd reglering av belysning, värme och ventilation för att säkerställa att energi endast används när den behövs. Genom energiuppföljningsprogrammet Vitec Energi följer vi kontinuerligt förbrukningen av el, värme, kyla och vatten, vilket gör att vi snabbt kan upptäcka avvikelser och prioritera effektiva åtgärder.

Som en del av det långsiktiga hållbarhetsarbetet analyserar vi löpande hur förändringar i klimat och energisystem påverkar våra fastigheter och vår verksamhet. Genom att utgå från aktuella klimatdata och energiprognoser identifierar vi risker, möjligheter och åtgärder som stärker organisationens motståndskraft i en tid med stigande temperaturer, förändrade vädermönster och ökad osäkerhet på energimarknaden. Detta är avgörande för att säkerställa en trygg, resurseffektiv och framtidsorienterad fastighetsförvaltning.

Vi är medvetna om vårt ansvar att minska klimatpåverkan från våra byggnader och samtidigt säkerställa långsiktig hållbarhet i fastighetsbeståndet. Arbetet omfattar både energieffektivisering och strategisk klimatanpassning. Eftersom energianvändningen utgör en betydande del av vår totala miljöpåverkan fokuserar vi på att implementera energieffektiva lösningar och säkerställa att våra fastigheter använder el från förnybara källor. Detta bidrar till ett lägre klimatavtryck och stärker vår resiliens i ett energisystem med ökande krav på hållbara lösningar.

Parallellt arbetar vi för att möta växande klimatrelaterade risker. Energimarknadens utveckling, med en större andel väderberoende produktion och variationer i planerbar energi, understryker behovet av robusta energilösningar. Det innebär ökad diversifiering av energikällor och möjligheten till egen förnybar energiproduktion, exempelvis solceller och energilagring. Under vinterhalvåret, när energibehovet är som störst, prioriterar vi optimering av värme- och ventilationssystem samt ett väl fungerande klimatskal som minimerar energiförluster.

I takt med att extremvärme blir vanligare anpassar vi fastigheterna för att motverka övertemperaturer genom solavskärmning, förbättrad ventilation och kontinuerlig övervakning av inomhustemperaturer. Ökade nederbörds mängder och högre luftfuktighet ställer tillkommande krav på byggnaders konstruktion, vilket vi möter med regelbundna kontroller av tak, fasader och dräneringslösningar samt med materialval som har hög tålighet. Våra tekniska system förstärks även för att bättre hantera högre temperaturer och ökad fuktbelastning, bland annat genom redundanta lösningar och komponenter med längre livslängd.

## Mål

CA:s energirelaterade hållbarhetsmål omfattar både en minskning av den totala energiförbrukningen och en successiv ökning av andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet. Vi strävar efter att säkerställa att all energianvändning inte bara är så effektiv som möjligt, utan även förknippad med ett så lågt klimatavtryck som möjligt. Den el som förbrukas inom de delar av beståndet där CA har full rådgivning kommer i princip uteslutande från Kalmar Energi, vars elproduktion är närmast helt förnybar. Fjärrvärmes levereras av lokala aktörer i respektive region, vilket innebär att andelen förnybar energi varierar mellan olika geografiska områden.



Våra energimål är uppdelade i både kort- och långsiktiga ambitioner. Det kortsiktiga målet innebär att minska energianvändningen från el och fjärrvärme med 1,5 procent årligen. Förbrukningen för 2025 visar en marginell minskning jämfört med 2024. Det långsiktiga målet sträcker sig till 2026/2027 och avser en total energibesparing om 15 procent jämfört med 2020, beräknat på en like to like portfölj. Arbetet mot detta mål fortskrider enligt plan och bedöms ligga väl i linje med att uppfyllas inom tidsramen.

55 procent av inköpt fjärrvärme är förnybar, samtidigt som elförbrukningen beräknas vara mer än 95% förnybar. Därmed har CA nått målet om att minst 75 procent av den totala inköpta energin ska komma från förnybara källor.

INKÖPT ENERGI	2025	2024	2023
Fastighetsel, MWh	8 426	8 528	9 174
Varav förnybar %	> 95%	100%	100%
Inköpt värme, MWh	37 206	37 369	38 273
Varav förnybar %	55%	-	-
Inköpt fjärrkyla, MWh	506	485	718

CA redovisar uppmätt fastighetsel i fastigheterna samt de kommersiella hyresgästernas elförbrukning i de fall denna faktureras hyresgästerna. Bostadshyresgäster har i de flesta fall egna abonnemang och den förbrukningen redovisas inte.

### Energiklasser i fastighetsbeståndet

CA har tagit fram en sammanställning som visar hur bolagets energideklarationer fördelar sig per energiklass och region. I sammanställningen redovisas både hur många byggnader som tillhör varje energiklass och hur stor andel av den uppvärmda ytan (A-temp) som respektive energiklass motsvarar. Sammanställningen är ett viktigt underlag för CA, då den ger en övergripande bild av beståndets energiprestanda och stödjer prioriteringar inom både projektutveckling och fastighetsförvaltning. För mer information om bolagets fastighetsbestånd fördelat efter energiklass, se tabell nedan.

All information kommer direkt från de befintliga energideklarationerna. Ingen omräkning har gjorts för att anpassa deklARATIONERNA till senare versioner av regelverket. De ytor som redovisas i tabellen avser A-temp, det vill säga den uppvärmda golvytan som anges i energideklarationerna.

### Förnybar energi

Förnybar energi är en grundläggande förutsättning för att minska klimatpåverkan och säkerställa en långsiktig hållbar energiförsörjning. Genom att använda energikällor som sol, vind och förnybar fjärrvärme minskar beroendet av fossila bränslen och därmed utsläppen av växthusgaser som påverkar klimatet negativt. För oss som fastighetsägare innebär detta att vi kan erbjuda en mer stabil, effektiv och miljömä-

sigt ansvarsfull energiförsörjning till våra byggnader och hyresgäster – samtidigt som vi aktivt bidrar till samhällets klimatomställning. 2025 utgjorde den inköpta fjärrvärmens hela 55% förnybar energi, och vår elförbrukning beräknas till mer än 95% förnybar. Detta innebär att vårt mål om att ha 75% förnybar inköpt energi är uppfyllt.

### Miljöcertifiering

Miljöcertifieringarna av byggnader utgör en central del av CA:s arbete med att utveckla och förvalta gröna fastigheter. Genom att kombinera certifieringsprocesserna med systematiska energieffektiviseringar och kontinuerlig driftoptimering säkerställer vi att våra byggnader successivt når högre miljöprestanda, lägre energianvändning och bättre inomhusmiljö. Tillsammans bidrar dessa insatser till att stärka fastigheternas hållbarhetsprofil, minska klimatpåverkan och skapa långsiktigt värde för både hyresgäster och samhälle.

Befintliga byggnader miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift, vilket innebär att varje certifiering omfattar en systematisk och grundlig genomgång av fastigheten. De egenskaper som bedöms inom ramen för certifieringen identifierar befintliga miljöutmaningar och pekar ut de åtgärder som behöver genomföras för att förbättra byggnadens miljöprestanda. Miljöcertifiering av det befintliga beståndet är därmed inte enbart en investering i minskad miljöpåverkan, utan också ett viktigt bidrag

till ökad samhällsnytta i de områden där vi är verksamma.

All nybyggnation bedöms för att utreda möjligheten till miljöcertifiering. I detta arbete analyseras byggnadens förutsättningar, tekniska lösningar och planerade materialval i relation till aktuella certifieringskrav. Syftet är att så tidigt som möjligt säkerställa att projektet kan uppnå en hög miljöprestanda och att de principer som präglar hållbart byggande integreras redan från planeringsskedet. Genom att konsekvent pröva nyproduktion mot möjligheten till certifiering skapar vi förutsättningar för mer resurseffektiva, klimatvänliga och långsiktigt hållbara byggnader.

CA har arbetat med att miljöcertifiera byggnader endast ett par år. Den första byggnaden certifierades 2023. 25 byggnader i förvaltningsbeståndet är Miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad iDrift, alla med betyg silver. Lindingö centrum är miljöcertifierat enligt BREEAM In-Use med betyget Very Good. De certifierade byggnaderna motsvarar 14% av den totala uthyrningsbara ytan. Certifieringar är ett pågående arbete, exempel så är ytterligare tre byggnader för granskning hos Sweden Green Building Council (SGBC).

CA är medlem i SGBC, som är Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart byggande.

Tabell 4

Energi-klass	KALMAR		JÖNKÖPING		BORÅS		MALMÖ		VÄXJÖ		STOCKHOLM		TOTALT	
	Antal byggnader	Antal kvm	Antal byggnader	Antal kvm	Antal byggnader	Antal kvm	Antal byggnader	Antal kvm	Antal byggnader	Antal kvm	Antal byggnader	Antal kvm	Antal byggnader	Antal kvm
A					1	14726							1	14726
B					3	6802	1	2089			1	13680	5	22 571
C	3	7715	4	11743	2	10486	1	2891	4	13024	3	30403	17	76262
D	18	37920	17	46112	11	27167	1	9819	12	37370	6	54917	65	213305
E	26	42610	14	30142	5	10228	8	29253	45	81730	4	30286	102	224249
F	8	8758	2	2252	1	2106	4	19400					15	32516
G	1	426	1	862	1	1247	3	5845					6	8380

# Vatten

Vatten används i hela CA:s värdekedja – från materialtillverkning och byggnation till fastighetsförvaltning och hyresgästernas individuella förbrukning. Tillgången på färskvatten har traditionellt inte betraktats som en större risk i Norden, men klimatförändringarna gör vattenfrågan alltmer kritisk. Aktuella analyser från 2025 visar ökade risker för både vattenbrist och extrem nederbörd i Sverige, särskilt i kustnära och sydöstra regioner där grundvattennivåerna redan är sårbara.

För fastighetssektorn innebär dessa förändringar att vattenanvändningen fått ökad strategisk betydelse. Förändrade nederbördsmönster, högre avdunstning och längre perioder av låga flöden kräver effektivare förbrukningskontroll och robustare tekniska lösningar.

## Påverkan, risker och möjligheter

En betydande del i hållbarhetsarbetet är att identifiera områden där vi har möjlighet att effektivisera, optimera och förbättra gällande resursförbrukning i värdekedjan, och på så sätt får vi också en god överblick över vår faktiska och potentiella miljöpåverkan – både positiv och negativ. Med ökade priser på vatten så föreligger det en viss finansiell risk då vi i de flesta fall inte fakturerar vattenförbrukningen i bostadsfastigheter till våra hyresgäster, och med en potentiell ökad vattenförbrukning föreligger det även en negativ risk för miljön.

CA:s verksamhet är beroende av kommundat vatten i hela värdekedjan, bland

annat för skötsel av utemiljöer, hushållsförbrukning, dricksvatten samt förbrukning i kommersiella fastigheter. Bolaget har en faktisk negativ påverkan på vatten i den egna verksamheten och i värdekedjan. För mer information om påverkan, risker och möjligheter se CA:s dubbla väsentlighetsanalys på sidan 14.

## Strategisk inriktning

CA:s strategi fokuserar främst på att minska vattenförbrukningen inom den egna verksamheten avseende förvaltning av fastigheter och har som mål att årligen sänka förbrukningen med 1%.

Vi har ännu inte utfört någon analys om CA har fastigheter i områden där det finns risk för hög vattenstress. Däremot har vi fastigheter i områden där det delar av året råder vattenbrist, exempelvis i Kalmarregionen. För att bidra med positiv påverkan på klimatet har vi som målsättning att all nybyggnation ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad. Vi arbetar även kontinuerligt med att miljöcertifiera byggnader i det befintliga beståndet, vilket är en del av vårt energieffektiviseringsarbete för att säkerställa effektiv och hållbar vattenanvändning och främja en långsiktig vattenbesparing.

CA:s arbete med att effektivisera vattenförbrukningen innefattar även individuell vattenmätning (i de fall det är möjligt) och montering av snålspolande toaletter och vattensnåla armaturer i våra fastigheter. När vi byter ut produkter i beståndet så byter vi

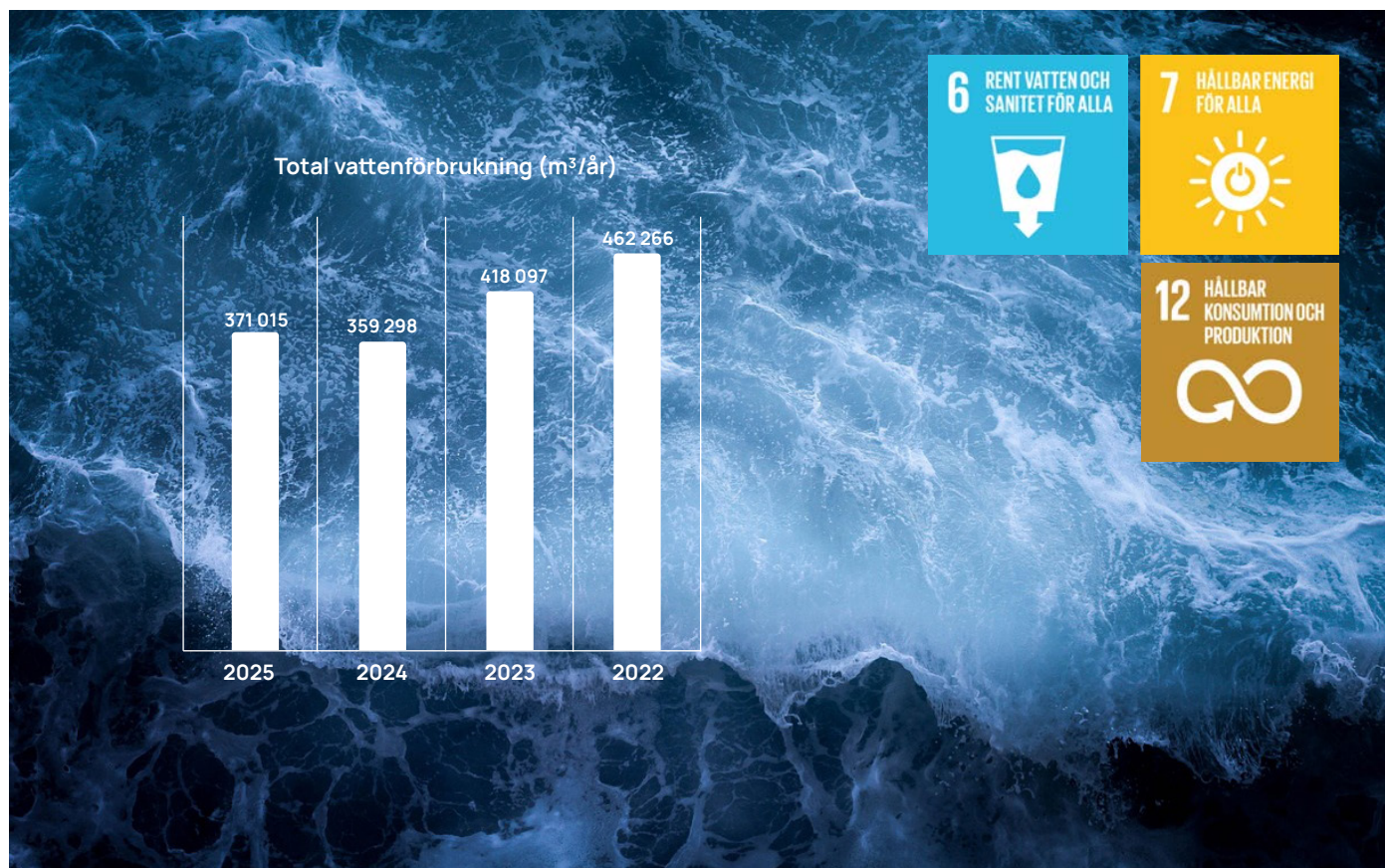
alltid ut mot ett energieffektivare alternativ. CA:s Miljö- och hållbarhetspolicy präglas av långsiktighet i samtliga miljöaspekter, och vi arbetar aktivt med att förebygga och minska verksamhetens miljöpåverkan genom att arbeta med och följa uppsatta hållbarhetsmål som är framtagna ur verksamhetsstrategin, intressenternas nyckelfrågor och den dubbla väsentlighetsanalysen.

## Mål

CA har som målsättning att minska den totala vattenförbrukningen med 1% per år. Under flera år har bolaget överträffat målsättningen med god marginal. 2025 ökade vattenförbrukningen något jämfört med 2024. Under många år har dock minskningen varit stor, exempelvis minskade förbrukningen mellan 2024 och 2023 med 14%.

Vattenförbrukningen i bolagets byggnader baseras på manuell avläsning. Förbrukning som ligger utanför CA:s rådighet – exempelvis i de fall då hyresgäster innehar egna abonnemang – inkluderas varken i uppföljningen eller i måluppfyllelsen.

All vattenmätning sker i Vitec Energiuppföljning, vilket möjliggör kontinuerlig övervakning och analys av förbrukningen. Systemet stödjer identifiering av ineffektiva flöden i fastighetsbeståndet och skapar förutsättningar för att genomföra riktade åtgärder i rätt byggnader vid rätt tidpunkt



# Biologisk mångfald & ekosystem

Biologisk mångfald avser variationen inom och mellan arter samt mellan olika ekosystem. Den utgör en grundläggande förutsättning för fungerande samhällen och ekonomier, eftersom den möjliggör naturens centrala funktioner – såsom rening av luft och vatten, pollinering, näringscirkulation och stabila ekosystemprocesser.

## Påverkan, risker och möjligheter

CA:s verksamhet är både direkt och indirekt kopplad till naturvärden och ekosystemtjänster genom markanvändning, byggnation, materialval och den långsiktiga förvaltningen av bolagets fastigheter. Fastighetssektorn har tydliga beroenden och påverkan på naturen, särskilt genom förändrad markanvändning, skötsel av utemiljöer och val av byggmaterial.

Nyproduktion och större ombyggnationer innebär en direkt påverkan på lokala naturmiljöer och kan leda till förlust av livsmiljöer och minskade ekosystemfunktioner. Materialförsörjningen till byggprojekt påverkar biologisk mångfald globalt genom uttag av råvaror och transporter, medan daglig förvaltning påverkar naturvärden mer lokalt. Skötsel av grönytor, val av växtarter, hantering av dagvatten och graden av hårdgjorda ytor är centrala faktorer som antingen kan begränsa eller stärka ekosystemen i CA:s bostadsområden och stadsmiljöer. Branschen lyfter att naturvänliga utemiljöer har

betydande potential att stärka ekologiska funktioner i tätorter, samtidigt som de ökar livskvalitet och social trivsel.

Förlusten av biologisk mångfald och försämrade ekosystemfunktioner innebär växande risker för fastighetsägare. När naturmiljöer fragmenteras eller utarmas påverkas ekosystemtjänster som pollinering, vattenreglering, dagvattenhantering och luftrening – funktioner som är viktiga för fastigheters robusthet och långsiktiga värde. Minskad växt- och djurvariation kan leda till ökade problem med erosion, minskad markstabilitet och försvagad naturlig kapacitet att ta upp och rena vatten, vilket i sin tur ökar känsligheten för skador på byggnader och utemiljöer. I värdekedjan innebär den globala naturförlusten betydande risker kopplade till utvinning och produktion av byggmaterial. När naturresurser blir mer begränsade eller reglerade kan detta leda till materialbrist, högre kostnader och ökade krav på alternativa materiallösningar. Sådana förändringar påverkar nyproduktion, större renoveringar och långsiktig förvaltningsplanering.

Ett ökat fokus på grönare och mer hållbara miljöer skapar samtidigt många möjligheter för CA att utveckla våra fastigheter på ett sätt som gynnar både människor och natur. Integrering av gröna tak, gröna fasader, trädplantering och multifunktionella grönytor bidrar inte bara till ökad biologisk

mångfald, utan stärker även fastigheters motståndskraft mot värme, minskar översvämningsrisker och förbättrar luftkvaliteten. Flera av dessa åtgärder har lyfts fram som särskilt effektiva i branschens vägledning för att stärka både ekosystem och fastighetsvärden. Åtgärder med fokus på ekosystemtjänster bidrar till en attraktiv och trivsamt boendemiljö, vilket i sin tur kan öka efterfrågan från hyresgäster och stärka CA:s långsiktiga affärsvärde.

Att arbeta systematiskt med biologisk mångfald innebär dessutom ökade möjligheter att möta kommande lagkrav, stärka relationer med kommuner och investerare samt att skapa robusta och framtidssäkrade miljöer. Fastighetsägarnas vägledning betonar att arbete med biologisk mångfald inte längre kan betraktas som ett sidoprojekt, utan som en integrerad del av fastighetsägarnas kärnverksamhet och långsiktiga strategi.

## Strategisk inriktning

CA:s påverkan på biologisk mångfald uppstår främst genom den roll vi har som fastighetsförvaltare och utvecklare. Även om vår direkta påverkan bedöms som begränsad, kan verksamheten indirekt bidra till att naturvärden påverkas negativt, exempelvis vid ianspråktagande av grönområden, hårdgöring av mark eller genom skötsel av utemiljöer i det befintliga beståndet. Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att bio-



logisk mångfald, utöver sina risker, också innebär en strategisk möjlighet för CA. Vi har ännu inte infört särskilda åtgärder för biologisk mångfald i större skala ser vi stora möjligheter att börja stärka naturvärden både i nya projekt och i den dagliga skötseln av våra fastigheter.

Eftersom en majoritet av våra fastigheter ligger i stadsmiljöer, där gröna tak inte alltid är lämpliga, fokuserar vi i stället på insatser i marknivå. Genom att plantera växtarter som gynnar djur- och insektsliv, utveckla gårdsmiljöer och stärka befintliga grönområden kan vi skapa mervärden för boende samtidigt som vi förbättrar lokala ekosystem. Dessa åtgärder är både kostnadseffektiva och möjliga att införa i större delar av vårt fastighetsbestånd, vilket gör dem till en central del av våra kommande handlingsplaner.

För att säkerställa långsiktighet i arbetet fortsätter CA att certifiera fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, vilket ger en strukturerad uppföljning av miljöprestanda, inklusive aspekter relaterade till naturvärden. Vid nyproduktion analyseras möjligheten till certifiering enligt Miljöbyggnad redan i projekteringsfasen för att säkerställa att nya byggnader uppfyller högt ställda krav på miljö- och resurseffektivitet. Vår strategiska inriktning är att successivt stärka integrationsgraden mellan biologisk mångfald och vår fastighetsförvaltning.

Detta görs både genom att följa relevanta detaljplaner och lagkrav, och genom ett kontinuerligt utvecklingsarbete som syftar till att anpassa fastigheter och utemiljöer till en framtid där naturresurser blir allt mer begränsade. På lång sikt är målet att bidra till starkare ekosystem, mer hållbara processer i byggnation och förvaltning samt att skapa miljöer som är långsiktigt resilienta och attraktiva för våra hyresgäster.

### Mål

CA har i dagsläget inga formellt fastställda mål för biologisk mångfald och ekosystem, men vi har påbörjat ett arbete som redan bidrar till positiva effekter i våra boendemiljöer. Som ett första steg har vi initierat ett projekt i ett av våra bostadsområden där hyresgäster erbjuds möjlighet att odla i iordningsställda odlingsytor och pallkragar. Initiativet stärker både lokal trivsel och den biologiska mångfalden genom att skapa miljöer som gynnar pollinatörer och ökar växtvariationen.

Vi ser detta som början på ett mer strukturerat arbete där våra fastigheter successivt utvecklas för att bättre stödja ekosystemen i de områden där vi verkar. Utifrån våra erfarenheter och fastighetsbeståndets karaktär finns det god potential att integrera fler naturfrämjande insatser i både nya projekt och i den löpande förvaltningen. För att ta nästa steg överväger CA att formulera mål som tydligt beskriver vår am-

bition och riktning inom biologisk mångfald. Exempel på möjliga mål är:

- 1. Integrera natur- och biodiversitets-hänsyn i utveckling och förvaltning.** Säkerställa att biologisk mångfald beaktas i relevanta beslut inom både nyproduktion och den dagliga förvaltningen, exempelvis genom växtval, skötselmetoder och planering av utemiljöer.
- 2. Stärka naturvärden i utvalda boendemiljöer** Genomföra åtgärder som främjar lokala ekosystem – till exempel pollinatörsvänliga planteringar, varierade växtmiljöer eller förbättrad dagvattenhantering – i ett ökande antal fastigheter över tid.
- 3. Skapa möjligheter för boendes delaktighet** Utveckla fler insatser som engagerar hyresgäster, såsom odlingsytor eller gemensamma trädgårdsprojekt, för att stärka både social och ekologisk hållbarhet.

Genom att arbeta vidare med dessa eller liknande mål kan vi stegvis bygga upp ett mer långsiktigt och systematiskt naturarbete. Detta kommer inte bara att stärka lokala ekosystem utan också skapa attraktiva och välmående boendemiljöer för våra hyresgäster.



### Odlingslådor, Araby Växjö

Vi arbetar aktivt för att öka den biologiska mångfalden och skapa grönnare, mer trivsamma innergårdar. Genom att plantera nya växter och utveckla gröna miljöer stärker vi livsmiljöerna för pollinatörer samtidigt som vi förbättrar utemiljön för våra hyresgäster. Som en del av detta erbjuder vi även möjlighet för våra hyresgäster att låna egna odlingsytor, för att odla både grönsaker och blommor i Araby, Växjö.

### Insektshotell

För att stärka den biologiska mångfalden vid våra fastigheter placerar vi ut insektshotell som skapar bättre livsmiljöer för både bin, fjärilar och andra insekter. Åtgärden bidrar till ett mer hållbart ekosystem och stödjer viktiga pollinatörer i våra utemiljöer.



# S

## Social hållbarhet

Ett långsiktigt hållbart samhälle bygger på social trygghet, inkludering och möjligheten för människor att leva och utvecklas under goda förutsättningar. CA:s hållbarhetsstrategi betonar just detta ansvar – att stärka det sociala värdet i våra fastigheter och de lokalsamhällen där vi verkar. Genom att skapa miljöer som främjar gemenskap, trygghet och delaktighet bidrar vi till en mer hållbar samhällsutveckling.

För att säkerställa att kommande generationer får ta del av ett samhälle som präglas av social hållbarhet krävs engagemang från många aktörer. I linje med vår strategiska inriktning ser vi unga människor som en central resurs i detta arbete. Med sin nyfikenhet, kreativitet och förmåga att anta nya perspektiv bidrar de till att driva den positiva utveckling som CA vill främja. Genom att stödja ungas delaktighet och skapa möjligheter för dem att påverka och bidra till sina miljöer stärker vi både individens utveckling och det sociala sammanhanget i våra bostads- och verksamhetsområden.



Personalaktivitet under CA-dagarna 2024

# Tillsammans för ett hållbart och inkluderande samhälle

## Natur- och Miljöboken

Natur- och Miljöboken är en utbildningsserie som vänder sig till barn mellan 10 och 12 år. Materialet är tillgängligt för elever, pedagoger och familjer och syftet är att väcka nyfikenhet och öka kunskapen om hur våra vardagsval påverkar miljön. Genom flera delar får barnen lära sig om hur naturen fungerar, hur vi som människor lever och hur vi kan ställa om för att leva mer hållbart.

På CA är det centralt i vårt hållbarhetsarbete att inspirera till klimatsmarta val och ge unga förutsättningar att delta i omställningen. Vi ser satsningen som en viktig investering i framtida generationer.

## Julgåva

Inför varje jul skänker CA en gåva till en välgörenhetsorganisation som vi anser gör en viktig insats. Likt föregående år fick

medarbetarna vara med och påverka valet av mottagare genom en omröstning på vårt intranät. 2025 års gåva gick till Läkare utan Gränser, en neutral och opartisk humanitär organisation, som arbetar i över 70 länder med att ge vård och lindra nöd där det behövs som mest.

Kärnan i deras arbete är snabba och effektiva insatser i nödsituationer där den största utmaningen är att rädda så många liv som möjligt på så kort tid som möjligt. Organisationen grundades med övertygelsen att alla människor ska ha tillgång till sjukvård oavsett kön, etnicitet, tro eller politiska tillhörighet, och att människors medicinska behov väger tyngre än respekten för nationsgränser.

## Sponsring

Både företags- och idrottsvärlden enga-

gerar stora grupper i samhället och när dessa möts uppstår värdefulla möjligheter till samarbete. Genom sponsring kan vi som företag stärka vår varumärkesbyggnad, vårt relationskapande och skapa nya affärsmöjligheter samtidigt som föreningar får möjlighet att fortsätta utveckla sin verksamhet.

Under 2025 bidrog CA till ett flertal föreningar och olika samhällsinitiativ över våra regioner, med målet att främja social gemenskap, delaktighet och hållbar utveckling. Under året antogs också en ny sponsringspolicy för att öka kontrollen av vilka vi sponsrar och att se till att kraven på motprestation efterlevs. Vi strävar efter att ha en bredd och jämlik fördelning mellan aktiviteter, idrotter och föreningar för pojkar/flickor, kvinnor/män.



## Araby IF

Sedan 2025 är CA med och stöttar föreningen Araby IF, och deras satsning på ett flicklag. Föreningen är verksam i bostadsområdet Araby i Växjö, där vi har flera fastigheter och hyreslägenheter. Föreningen ger möjlighet för unga tjejer att spela fotboll i seriespel, oavsett ekonomiska förutsättningar. De tar inte ut någon medlemsavgift och tillhandahåller nödvändig utrustning till spelarna. Föreningen är beroende av stöd från näringslivet och med vårt bidrag kunde vi hjälpa till att säkra upp med fotbollsskor och kläder till alla tjejer i laget. Idrott gör skillnad och bygger gemenskap, självkänsla och framtidstro och är därför ett viktigt initiativ som bidrar till att göra sport tillgänglig för fler.

## Kalmar FF

CA har ett långvarigt samarbete med Kalmar FF och bidrar till flera av klubbens samhällsengagemang inom ramen för "Kalmar FF med Hjärtat". Genom detta engagemang stödjer vi insatser med syftet att främja en trygg och meningsfull uppväxt för barn och unga. Under 2025 sponsrade vi aktiviteterna "Fotbollsfritids" och "Summerboost". Fotbollsfritids ger elever på Kalmarsundsskolan möjlighet att inom ramen för fritidsverksamheten delta i aktiviteter med fokus på fotboll, rörelse och motorik. Summerboost arrangeras varje sommar och erbjuder unga en vecka av gemenskap, fotboll och möjligheten att prova på flertalet andra idrotter.



# Den egna arbetskraften



## Styrdokument & policys:

- Uppförandekod för medarbetare
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Antikorruptionspolicy
- Mediepolicy
- Visselblåsarpolicy
- Rekryteringspolicy
- Lönepolicy

## CA:s kärnvärden



### Nyfikna

Att vara nyfiken går hand i hand med vårt entreprenörskap. Genom vår nyfikenhet är vi öppna för att utforska och upptäcka nya möjligheter och affärer. Vi intresserar oss för detaljerna för att kunna se det lilla i det stora och det stora i det lilla.



### Långsiktiga

Med vårt familjära småländska DNA står vi stadigt när det blåser och växer när möjlighet ges. Vi bryr oss och utvecklar det vi vill äga och förvalta även i framtiden.



### Värdeskapande

För att skapa mervärden ser vi alltid till helheten, både på kort och lång sikt. Med rätt fokus och brett perspektiv skapar vi långsiktiga och hållbara värden över tid. Värdeskapandet inom organisationen är lika viktigt som till kund, samhälle och ägare.

CA har genom sin verksamhet en faktisk och potentiell påverkan på egna medarbetare. I syfte för att få största möjliga effekt av hållbarhetsarbetet riktas fokus mot de sociala områdena som bedömts vara mest väsentliga genom den dubbla väsentlighetsanalysen. Dessa områden utgörs av:

- Likabehandling och lika möjligheter
- Arbetsvillkor

För mer information om CA:s dubbla väsentlighetsanalys se sidan 14. De siffror som redovisas avser den svenska verksamheten.

På CA arbetar över 100 medarbetare i olika roller – människor med olika bakgrunder, perspektiv och behov. Denna mångfald är en styrka som bidrar till utveckling och kvalitet i verksamheten.

CA ska vara en arbetsgivare som erbjuder en stimulerande och inkluderande arbetsplats där alla känner sig sedda, delaktiga och har möjlighet att växa. Det innebär goda förutsättningar för kompetensutveckling, en trygg och hälsosam arbetsmiljö samt en kultur präglad av respekt och samarbete.

Genom att värdera våra olikheter och ta tillvara medarbetarnas engagemang skapar vi tillsammans en hållbar och trivsamt arbetsplats.

CA har identifierat flera väsentliga risker och möjligheter kopplade till den egna arbetskraften. Tillgången till och förmågan att behålla medarbetare med rätt kompetens är avgörande för företagets fortsatta utveckling. Brist i arbetsvillkor, arbetsmiljö, jämlikhet eller mångfald kan medföra negativa konsekvenser för individer och samtidigt innebära risker för verksamheten i form av lagöverträdelse, försämrad hälsa och säkerhet, hög personalomsättning, ökade rekryteringskostnader och skadat anseende. Dessa risker bedöms som finansiellt betydande på kort, medellång och lång sikt.

Det är strategiskt viktigt att ha egna medarbetare på varje regionkontor, vi anser att den lokala närvaron till våra kunder ger bolaget förutsättningar till en god långsiktig utveckling. Genom att ha en god dialog med hyresgäster, kommuner och andra lokala parter hålls en hög servicenivå och vi har en god kunskap kring regionens utvecklingsmöjligheter.

CA:s arbete med arbetsvillkor och personalfrågor styrs av nationell lagstiftning samt interna policys och riktlinjer. Lagstiftningen sätter ramarna för krav på arbetsmiljö, löner, arbetstid och hälsa och säkerhet och utgör grunden för bolagets strategiska och operativa arbete inom området. CA har dessutom policys som säkerställer lika lön för likvärdigt arbete,

rättvisa anställningsformer och icke-diskriminering. CA:s uppförandekod för medarbetare baseras på FN:s Global Compacts tio principer och beskriver de förväntningar som finns på hur medarbetare ska agera och bemöta varandra inom organisationen. Uppförandekoden utgör grunden för bolagets etiska riktlinjer och omfattar följande områden:

- CA:s värderingar, goda arbetsvillkor och arbetsförhållanden
- Kommunikation och internt samarbete
- Ekonomiskt ansvar
- Miljöansvar

Alla medarbetare ska ta del av uppförandekoden minst en gång per år och alltid i samband med nyanställning. Varje medarbetare har ansvar för att följa koden och aktivt bidra till att dess principer efterlevs i det dagliga arbetet.

Vid överträdelse eller misstänkt överträdelse av uppförandekoden ska detta rapporteras till närmaste chef. Allvarliga incidenter eller misstankar om oegentligheter kan även rapporteras via CA:s visselblåsarfunktion, som också fungerar som en extern rapporteringskanal och kan användas helt anonymt. Funktionen är tillgänglig för att säkerställa en trygg och transparent hantering av avvikelser och för att stödja bolagets arbete med ansvarsfull styrning.

# Arbetsvillkor

Arbetsgivare ska säkerställa goda och rättvisa arbetsvillkor för samtliga medarbetare. En trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö, tillsammans med förutsättningar för balans mellan arbete och privatliv, är centrala faktorer för att kunna attrahera, utveckla och behålla engagerade medarbetare. Genom att prioritera dessa områden stärker bolagen både sin långsiktiga kompetensförsörjning och sin hållbara utveckling.

## Påverkan, risker och möjligheter

Goda arbetsvillkor är en förutsättning för CA:s förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare. CA har etablerade processer som stödjer medarbetaren genom hela anställningslivscykeln och säkerställer att verksamhetens behov möter medarbetarens förutsättningar och förväntningar.

CA har en potentiell negativ påverkan kopplad till bristande arbetsvillkor på kort, medellång och lång sikt. Arbetsvillkor omfattar bland annat trygg anställning, rättvisa löner, rimliga arbetstider, tillgång till kollektivavtal och facklig representation samt en god arbetsmiljö med fokus på hälsa och säkerhet. Brister inom dessa områden kan medföra betydande finansiella och operativa risker för bolaget, såsom lagöverträdelse, försämrad företagskultur, ohälsa och arbetsolyckor, ökad personalomsättning, högre rekryteringskostnader samt negativ påverkan på varumärket.

CA:s arbetsvillkor rymmer både risker och möjligheter som kan påverka verksamhetens effektivitet, kvalitet och långsiktiga värdeskapande. Inom den fysiska arbetsmiljön kan drift, underhåll och projektverksamhet innebära risk för olyckor och tillbud, särskilt i roller med högre fysisk exponering. Brister i skyddsutrustning, instruktioner eller

entreprenadstyrning kan driva upp incidentfrekvensen och medföra juridiska och operativa konsekvenser. Samtidigt skapar ett systematiskt arbetsmiljöarbete – med förebyggande åtgärder, tydliga rutiner och kontinuerlig uppföljning – möjligheter till lägre sjukfrånvaro, starkare säkerhetskultur och minskade kostnader, vilket även stärker CA:s attraktionskraft som arbetsgivare.

I den psykosociala arbetsmiljön kan hög arbetsbelastning, otydliga prioriteringar och otillräckligt ledarstöd öka stress, försämra välmående och leda till produktivetsbortfall och sjukskrivningar – en risk som ofta är mer framträdande i tjänstemannaroller. Genom proaktiv planering, bemanningsstyrning, ledarskapsstöd och tillgång till företagshälsövård frigörs möjligheter i form av ökat engagemang, högre kvalitet i leveranserna och lägre personalomsättning. Detta stärker i sin tur arbetsgivarvarumärket och stabiliserar kompetensförsörjningen.

När det kommer till ersättningar och arbetstid kan otydligheter och ojämlikhet skapa tvister, sänkt motivation och högre personalomsättning, liksom risker kopplade till kollektivavtal och facklig relation. Med transparenta och konkurrenskraftiga villkor, löneöversyner och tydliga processer för arbetstid och ersättning uppstår möjligheter att höja trivselen, korta rekryteringstiderna och minska kostnaderna för nyanställningar och onboarding, vilket ger ett stabilare kostnadsläge över tid.

Kompetensförsörjning är en potentiell risk om nyckelkompetenser saknas eller om intern utveckling inte räcker för att möta verksamhetens behov. Detta kan påverka kvalitet, leveransförmåga och strategiskt genomförande. Här finns också tydliga möjligheter: strukturerade utbildnings-

program – inklusive introduktion och årliga obligatoriska utbildningar – certifieringar, mentorskap och tydliga karriärvägar stärker kvalitet, innovation och operativ effektivitet. På sikt byggs en robust kompetensbas som gör CA mer flexibelt och konkurrenskraftigt.

Även frågor om jämlikhet, inkludering och icke diskriminering utgör både risk och möjlighet. Ojämlik behandling, trakasserier eller diskriminering medför rättsliga och ryktesmässiga risker och underminerar engagemang. Genom att arbeta aktivt med uppförandekod, utbildning, visuellblåsarkanalerna stärks den inkluderande kulturen.

Slutligen är styrning, datakvalitet och efterlevnad avgörande för ESRS S1 rapporteringen. Bristande datakvalitet i exempelvis frånvaro, incident- och utbildningsdata riskerar felaktig rapportering och försvagad styrning. Med tydliga roller och ansvar, robusta processer, intern och extern uppföljning samt ändamålsenligt IT stöd stärks intern kontroll, beslutsunderlag och förtroende hos intressenter. Hög datakompetens förenklar rapportering och minskar risken för väsentliga fel, vilket i förlängningen kan påverka finansieringsvillkor positivt.

Sammantaget varierar riskernas typ, omfattning och frekvens mellan olika yrkesgrupper inom bolaget, men ett systematiskt arbete med arbetsvillkor – över kort, medellång och lång sikt – minskar dessa risker samtidigt som det frigör möjligheter i form av högre produktivitet, lägre frånvaro, starkare kultur, bättre kompetensförsörjning och ett mer konkurrenskraftigt och resilient CA.

## Strategisk inriktning

Svensk arbetsrätt och gällande kollektivavtal utgör en tydlig ram för arbetsgivarens



ansvar och rättigheter. CA följer dessa regelverk och arbetar aktivt för att säkerställa en trygg, rättvis och hållbar arbetsmiljö. Som ett led i detta genomförs månadsvisa medarbetarundersökningar som mäter engagemang, trivsel och upplevda arbetsvillkor. Resultaten används för att identifiera förbättringsområden och säkerställa att CA fortsätter att vara en attraktiv arbetsplats över tid.

Som medarbetare hos CA ska anställningen upplevas som trygg, och både rättigheter och skyldigheter ska vara tydligt definierade. CA värnar om rätten till föreningsfrihet och säkerställer att medarbetare har möjlighet till facklig representation och tillgång till kollektivavtal. Dessa principer är integrerade i företagets uppförandekod, som beskriver de grundläggande värderingar och förväntningar som gäller för alla delar av organisationen.

CA:s medarbetare omfattas, utöver den svenska arbetsmiljölagstiftningen, av ett antal försäkringar och förmåner som motsvarar innehållet i kollektivavtalen. Dessa bidrar till att skapa trygghet och stabilitet i anställningen och kompletterar de lagstadgade skydden. Förmånerna inkluderar bland annat friskvårdsbidrag, tillgång till

företagshälsövård och andra hälsofrämjande aktiviteter som stödjer medarbetarnas välmående. Tillsammans utgör dessa delar ett viktigt fundament i CA:s arbete med att erbjuda en säker, hälsosam och trivsamt arbetsplats.

CA arbetar kontinuerligt för att skapa goda förutsättningar för balans mellan arbete och fritid. En hållbar arbetsbelastning och möjlighet till flexibilitet är viktiga delar i detta arbete. Beroende på roll erbjuds medarbetare i olika omfattning flexibla arbetstider och möjlighet till hybridarbete. Målet är att ge medarbetarna förutsättningar att planera sin vardag på ett sätt som stödjer både arbetsuppgifter, hälsa och privatliv. CA:s medarbetare omfattas av svensk lagstiftning som garanterar rätt till semester och sammanhängande ledighet. Antalet semesterdagar och hur ledigheten planeras fastställs i dialog mellan chef och medarbetare. För vissa tjänster kan ytterligare semesterdagar erbjudas, exempelvis när övertid regleras genom särskilda överenskommelser, vilket skapar flexibilitet och stödjer en hållbar balans mellan arbete och återhämtning.

Medarbetare har även rätt till ledighet vid familjeskäl, såsom vård av närstående eller

behov kopplade till föräldraskap. Dessa rättigheter säkerställer att medarbetare kan hantera familjesituationer utan att anställningen påverkas negativt.

Samtliga medarbetare har dessutom rätt till föräldraledighet enligt Föräldraledighetslagen. Vid behov av ytterligare flexibilitet kan semester, permission eller arbetstidsförkortning beviljas i enlighet med företagets policy och gällande avtal. Under det gångna året har föräldraledighet totalt uppgått till 7542 timmar, fördelat på 27 personer varav 14 är män.

Genom löpande dialoger, medarbetarsamtal, återkommande enkäter och avstämningar i det dagliga arbetet samlar CA in viktiga insikter om medarbetarnas upplevelser och behov. Denna kontinuerliga återkoppling utgör ett centralt underlag för att utveckla arbetsmiljön och säkerställa att CA erbjuder en attraktiv, trygg och engagerande arbetsplats. Informationen används för att identifiera styrkor, fånga upp tidiga signaler om förbättringsområden och genomföra riktade åtgärder som stärker både trivsel och verksamhetens långsiktiga hållbarhet.



## Åtgärder

CA bedriver arbetsmiljöarbetet inom ramen för ett systematiskt och årscykelbaserat arbetssätt där policier och riktlinjer om-sätts i konkreta aktiviteter, uppföljning och kontinuerliga förbättringar. Arbetet omfattar såväl den fysiska som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön och bygger på tydlig ansvarsfördelning mellan ledning, chefer, skyddsombud och medarbetare. Riskbedömningar genomförs återkommande i verksamhetens olika miljöer, kompletteras med skyddsronder och arbetsplatsdialoger, och resulterar i dokumenterade handlingsplaner med tidsatta åtgärder, ansvariga roller och förväntade effekter. Identifierade risker prioriteras utifrån sannolikhet och konsekvens, och följs upp med avvikelshantering, rotorsaksanalyser och korrigerande insatser.

För att säkerställa hållbara arbetsvillkor arbetar CA strukturerat med utformning av anställningsformer, arbetstid och bemanning, där planering av resurser och scheman syftar till att förebygga överbelastning och skapa balans mellan krav och förmåga i arbetsgrupperna. Lönesättningen är konkurrenskraftig och transparent, och principen om lika lön för likvärdigt arbete tillämpas genom årliga lönekartläggningar, dialoger och uppföljning. Medarbetare erbjuds relevanta förmåner och stödinsatser som främjar hälsa och närvaro, samtidigt som rutiner för rehabilitering och återgång i arbete säkerställer tidiga insatser vid ohälsa. Kompetensförsörjning hanteras genom individuella utvecklingsplaner, riktade utbildningar och introduktionsprogram för att ge förutsättningar för säkert, effektivt och kvalitativt arbete.

Den fysiska arbetsmiljön förbättras fortlöpande genom ergonomiska anpassningar, säkra arbetsrutiner och förebyggande underhåll. Den organisatoriska och sociala arbetsmiljön stärks genom återkommande medarbetardialoger, en låg tröskel för att rapportera risker och tillbud samt ett ledarskap som fokuserar på tydlighet i mål, prioriteringar och arbetsfördelning. Chefer och nyckelroller erbjuds utbildning

i arbetsmiljöansvar och ledarskap för att säkerställa en konsekvent tillämpning av bolagets krav och ambitioner. Uppföljningen av arbetsmiljö och arbetsvillkor sker enligt fastställda mätpunkter och rapporteringsrutiner. Resultat från medarbetarundersökningar, sjuktal, personalomsättning, incident- och tillbudsrapportering samt genomförda åtgärder analyseras regelbundet. Dessa underlag används för att justera prioriteringar, fördela resurser och initiera förebyggande åtgärder när avvikelser identifieras. Avvikelser leder till korrigerande åtgärder och kan innebära justeringar i policy, process, bemanning eller arbetssätt.

Dialogen med medarbetare och fackliga representanter är en integrerad del av handlingsplanen och sker genom etablerade samverkansformer. Syftet är att tidigt identifiera risker, säkra delaktighet i förändringar som påverkar arbetsmiljö och villkor, samt förankra åtgärder innan de implementeras. Uppförandekod och visuellblåsarfunktion utgör kompletterande styrdokument, då de tydliggör förväntade beteenden, erbjuder säkra rapporteringskanaler och stödjer en kultur präglad av respekt, trygghet och ansvarstagande.

## Mål

God arbetsmiljö med nöjda medarbetare är en väsentlig social hållbarhetsfråga för CA. För att främja social hållbarhet ska bolaget, i enlighet med arbetsmiljöpolicyen bidra till goda arbetsvillkor och samtidigt främja likabehandling och lika möjligheter för alla medarbetare. Mått och utfall från målsättningen samlas in årligen i samband med års- och hållbarhetsredovisningen.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. För att kunna leverera långsiktigt värde och skapa hållbara miljöer behöver vi vara en organisation där människor trivs, utvecklas och mår bra. Därför arbetar vi målmedvetet med social hållbarhet med fokus på hälsa, trygghet, inkludering och engagemang.

## 1. En trygg & hälsosam arbetsmiljö

- Ha en arbetsmiljö präglad av säkerhet, tydlighet och förutsägbarhet, med 0-vision för arbetsplatsolyckor
- Årligen följa upp organisatorisk och social arbetsmiljö och vidta konkreta åtgärder utifrån resultat.

## 2. Engagerade & motiverade medarbetare

- Uppnå ett medarbetarengagemang som ligger över branschens genomsnitt
- Genomföra regelbundna pulsmätningar och utvecklingsamtal som leder till tydliga förbättringsåtgärder
- Säkerställa att våra ledare kontinuerligt utbildas i modernt ledarskap för att stärka den interna dialogen med medarbetare och främja engagemanget
- Erbjuda relevanta kompetensutvecklingsinsatser för att medarbetare ska utvecklas och växa inom organisationen

## 3. Jämställdhet, mångfald & likabehandling

- Säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats utan diskriminering, trakasserier eller kränkningar med 0-vision
- Öka mångfalden i organisationen

## 4. En attraktiv & långsiktig arbetsgivare

- Arbeta kontinuerligt med att stärka och tydliggöra vårt arbetsgivarerbjudande
- Säkerställa konkurrenskraftiga villkor och en uppskattad kultur
- Arbeta för en attraktiv arbetsgivarprofil med låg personalomsättning

## 5. Friskvård, hälsa & "work-life balance"

- Erbjuda attraktiva friskvårdsbidrag, aktiviteter och förebyggande hälsotjänster som stödjer både fysisk och mental hälsa
- Arbeta proaktivt med tidiga insatser för att förebygga ohälsa och minska sjukfrånvaro över tid
- Följa upp sjukfrånvaro årligen och genomföra riktade åtgärder vid behov
- Genomföra årliga uppföljningar av medarbetares upplevelse av work-life balance och vid behov initiera riktade förbättringsåtgärder
- Uppmuntra en arbetskultur där återhämtning värdesätts och där arbetstoppar hanteras på ett långsiktigt hållbart sätt

## SAMMANFATTNING 2025

	Kvinna	Man	Övriga (*)	Totalt
Antal anställda	41	66	0	107
Antal tillsvidareanställda	37	53	0	90
Antal vikariat	1	2	0	3
Antal provanställda	0	6	0	6
Antal heltidsanställda	38	61	0	99
Antal tim-/behovsanställda	3	2+3	0	8

(\*) Kön enligt vad som anges av de medarbetare själv

	2024	2023
Antal heltidsanställda	103	103
Antal deltidsarbetande anställda. Varav män/kvinnor	0/1	0/1
Antal föräldralediga. Varav män/kvinnor		1/1

## Antalet medarbetare fördelat på regionerna 2025

	HUVUDKONTOR	KALMAR	BORÅS	JÖNKÖPING	MALMÖ	VÄXJÖ	STOCKHOLM
Antal anställda	25	16	9	10	12	18	6
Antal tillsvidareanställda	25	13	9	9	10	15	4
Antal behovsanställda		3		1		1	
Antal heltidsanställda	24	13	9	9	12	17	6
Antal deltidsanställda	1					2	1

### Hälsa och säkerhet

En god säkerhetskultur bygger på att medarbetarna är medvetna om risker i arbetet och aktivt bidrar till att minimera dem. Det innebär att beslut fattas utifrån en avvägning mellan risk och nytta, och att risker aldrig tas i onödan. Målet är att skapa ett beteende där risker identifieras, hanteras korrekt och förebyggs genom kunskap och ansvarstagande. En trygg och säker arbetsmiljö är en förutsättning för att medarbetarna ska må bra, trivas och kunna prestera sitt bästa.

För att säkerställa att alla medarbetare är uppdaterade kring arbetsmiljö och säkerhetsrutiner genomförs en årlig webbaserad utbildning i arbetsmiljö. Utbildningen är ett viktigt verktyg för att kommunicera bolagets krav och förväntningar samt för att stärka kunskaperna om hälsa och säkerhet.

Skyddsronder genomförs regelbundet på samtliga svenska orter där CA bedriver verksamhet. Dessa planeras och följs upp

enligt fastställd handlingsplan. Skyddsombuden deltar aktivt, och resultaten från skyddsronderna ligger ofta till grund för riskbedömningar.

### Tillbud, arbetsrelaterade olyckor och sjukfrånvaro

Att rapportera tillbud och arbetsrelaterade olyckor är en central del av CA:s systematiska arbetsmiljöarbete. Samtliga medarbetare kan registrera händelser i bolagets händelselogg, vilket bidrar till att risker identifieras tidigt och att förebyggande åtgärder kan vidtas. Händelseloggningen utgör därmed ett viktigt underlag för att stärka säkerheten i verksamheten.

Uppföljning av tillbud och arbetsolyckor sker löpande, bland annat vid skyddskommitténs möten som äger rum fyra gånger per år. I mötena deltar skyddsombud, HR och hållbarhetsansvarig. Besluten som tas ligger ofta till grund för ytterligare åtgärder och förbättringsinsatser. Under 2025 rapporterades 7 tillbud och 7 mindre

arbetsolyckor. Varje händelse utreds för att fastställa orsaker och säkerställa att rätt åtgärder implementeras för att förebygga liknande incidenter i framtiden. Fokus för 2026 är att identifiera och fånga upp fler tillbud i verksamheten.

Den arbetsrelaterade sjukfrånvaron hanteras enligt fastställda rutiner. Den totala sjukfrånvaron under 2025 uppgick till 3,3 procent, vilket är högre än CA:s mål om 2 procent. De medarbetare som varit långtidssjukskrivna, motsvarande 2,1 procent, har varit det till följd av skador som inträffat utanför arbetstid. Ingen långtidssjukskrivning under året har berott på arbetsrelaterad ohälsa.

Som en förebyggande insats erbjuds alla medarbetare att vartannat år delta i hälsoundersökningar via företagshälsövarlden. Utöver detta finns friskvårdsbidrag och möjlighet till bidrag för förebyggande aktiviteter såsom massage, vilket ytterligare ska stödja medarbetarnas hälsa och välmående.

## Mått för arbetsmiljö

	2025	2024	2023
Andelen av den egna arbetskraften som omfattas av ett arbetsmiljösystem	107	105	106
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor	7	12	10

## Arbetsmiljörisk

	2025	2024	2023
Sjukfrånvaro %	3,3	1,9	1,8%
Varav långtidsfrånvaro %	2,1	1,2	0,9%
Antal rapporterade tillbud	7	13	9
Andel nyttjat friskvårdsbidrag %	77	77	63
Antal i skyddskommittén	7	7	7
Antal skyddsombud	5	5	5
Antal genomförda skyddsronder	6*	8	8

\*Under 2025 genomfördes inga skyddsronder på två kontor/förvaltningar eftersom verksamheterna står inför en flytt till nya lokaler.

# Likabehandling & lika villkor för alla

För att bolag ska kunna fortsätta utveckla verksamheten är det avgörande att kunna rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Detta förutsätter att bolagen erbjuder en arbetsplats där likabehandling och lika möjligheter är en självklar del av arbetsmiljön.

## Påverkan, risker & möjligheter

På CA bedrivs ett kontinuerligt och systematiskt arbete för att säkerställa att rätt åtgärder finns på plats för att hantera bolagets påverkan och de risker som är kopplade till likabehandling och lika möjligheter för alla medarbetare. Jämlikhet, mångfald och inkludering utgör viktiga principer som ska integreras i verksamheten och genomsyra det dagliga arbetet.

Arbetet utgår från gällande nationell lagstiftning, däribland Diskrimineringslagen (2008:567), och syftar till att säkerställa att CA erbjuder en arbetsplats där alla medarbetare bemöts rättvist, ges likvärdiga utvecklingsmöjligheter och kan vara trygga i att arbetsmiljön är fri från diskriminering och trakasserier.

Det finns en risk för negativ påverkan om jämlikhet eller mångfald brister, exempelvis genom ojämlig lönesättning, begränsade utvecklingsmöjligheter eller förekomst av diskriminering och trakasserier. Sådana brister kan leda till rättsliga konsekvenser, försämrad arbetsmiljö och företagskultur, högre personalomsättning samt skadat anseende.

Ett systematiskt arbete med likabehandling och lika villkor skapar flera möjligheter för

organisationen. Genom att säkerställa en inkluderande och rättvis arbetsmiljö stärks medarbetarnas engagemang, trivsel och långsiktiga lojalitet. Det bidrar i sin tur till högre produktivitet och minskad personalomsättning.

Ett tydligt fokus på rättvisa villkor ger även bättre förutsättningar att attrahera och behålla kompetens, då fler upplever organisationen som en trygg och professionell arbetsplats. När alla medarbetare ges lika möjligheter att utvecklas skapas dessutom en bredare kompetensbas och ökad innovationskraft.

Arbetet med likabehandling förbättrar också organisationens förtroende hos kunder, samarbetspartners och samhället i stort, vilket stärker varumärket och skapar långsiktigt värde. Genom att arbeta strukturerat med dessa frågor kan organisationen därför både främja social hållbarhet och bidra till stabil och hållbar verksamhetsutveckling

## Strategisk inriktning

CA:s utmaningar och risker inom området kan förekomma i olika delar av organisationen och varierar beroende på lokala förutsättningar. Inga särskilda grupper har därför identifierats som mer utsatta, utan frågor om likabehandling och lika möjligheter omfattar hela verksamheten.

Lönesättningen på CA är individuell och baseras på objektiva kriterier såsom prestation, ansvar, samarbetsförmåga och bidrag till verksamhetens utveckling. Alla medarbetare ska bedömas enligt samma principer, oavsett kön, ålder eller andra

diskrimineringsgrunder, för att säkerställa att inga osakliga löneskillnader uppstår.

Löneprocessen följer gällande kollektivavtal och kompletteras med en årlig lönekartläggning enligt Diskrimineringslagens krav för arbetsgivare med minst tio anställda. Kartläggningen används för att identifiera och åtgärda eventuella löneskillnader mellan kvinnor och män som utför samma eller likvärdigt arbete. Resultaten utgör ett centralt underlag i arbetet för rättvisa löner och en transparent löneprocess, där lönesättningen alltid ska vila på sakliga grunder.

Bolaget har valt att inte ta fram en separat policy för jämlikhet, eftersom principer om likabehandling är integrerade i alla våra processer. Arbetsmiljöpolicyen beskriver hur CA ska skapa en trygg, inkluderande och säker arbetsplats där trivsel och delaktighet främjas. I arbetet ingår att förebygga kränkande särbehandling samt att hantera organisatoriska och sociala riskfaktorer som kan påverka såväl medarbetare som exempelvis konsulter. CA:s uppförandekod för medarbetare tydliggör företagets värderingar och förväntningar på ansvarsstagande beteenden och fungerar som en gemensam riktlinje för vad som är acceptabelt agerande i organisationen.

CA har även rutiner för att hantera diskriminering och kränkande särbehandling. Visselblåsarrutinen tydliggör hur en anmälan ska tas emot och betonar vikten av att skydda den berörda medarbetaren från fortsatta överträdelser. Anmälan kan göras till närmaste chef, HR eller via andra etablerade rapporteringskanaler.

## Åtgärder



### Uppförandekod som vägledning

Tydliggör förväntningar på beteenden och agerande i organisationen



### Likabehandling integrerad i alla processer

Jämlikhet och lika möjligheter genomsyrar hela verksamheten



### Systematiskt arbetsmiljöarbete

Arbetsmiljöpolicyen styr arbetet mot en trygg, inkluderande & säker arbetsplats



### Förebyggande arbete mot kränkande särbehandling

Rutiner och insatser för att hantera organisatoriska och sociala risker



### Saklig och transparent lönesättning

Löner baseras på objektiva kriterier – kön, ålder eller andra grunder påverkar inte



### Årlig lönekartläggning

Analyserar och rättar till eventuella osakliga löneskillnader



### Tydlig rutin för hantering av diskriminering

Anmälningar tas emot och utreds skyndsamt; den utsatta skyddas



### Flera trygga rapporteringsvägar

Möjlighet att rapportera via chef, HR eller andra interna kanaler samt visselblåsarkanal



### Organisationstäckande fokus

Arbetet gäller hela verksamheten eftersom riskerna kan uppstå i olika delar av organisationen

## FÖRDELNING MÄN/KVINNOR PER 31 DECEMBER

KÖNSTILLHÖRIGHET, ANTAL PERSONER	ANTAL MEDARBETARE 2025	ANTAL MEDARBETARE 2024	ANTAL MEDARBETARE 2023
Män:	66	62	70
Kvinnor:	41	43	30
Annat:	0	0	0
Ej angivet:	0	0	0
Totalt medarbetare:	107	105	93

## MÅNGFALDSINDIKATORER

	ANTAL KVINNOR	PROCENT KVINNOR	ANTAL MÄN	PROCENT MÄN
<b>Styrelse</b>				
Under 30 år				
30-50 år	3	60%	1	20%
Över 50 år			1	20%
<b>Företagsledning/ledningsgrupp</b>				
Under 30 år				
30-50 år	3	43%	1	14%
Över 50 år	2	29%	1	14%
<b>Antal medarbetare i chefsposition</b>				
Under 30 år				
30-50 år	5	23%	8	36%
Över 50 år	2	9%	7	32%
<b>Övriga medarbetare</b>				
Under 30 år				
30-50 år	22	22%	34	34%
Över 50 år	12	12%	22	22%

Tidigare har CA enbart redovisat företagets sammansättning baserat på könstillhörighet, utan att inkludera åldersfördelning. Från och med 2024 kommer vi däremot att även ta med åldersfördelningen i vår redovisning. Vi saknar dock historiska siffror för detta.

## SAMMANSÄTTNING STYRELSE, LEDNINGSGRUPP OCH ÖVRIGA MEDARBETARE

	ANTAL KVINNOR			PROCENT KVINNOR			ANTAL MÄN			PROCENT MÄN		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Styrelse	3	3	3	60%	60%	50%	2	2	3	40%	40%	50%
Företagsledning/ledningsgrupp	5	5	3	71%	71%	43%	2	3	4	29%	29%	57%
Övriga medarbetare	39	43	36	39%	41%	34%	60	62	70	61%	59%	66%

### Dialog med medarbetare

Ett gott ledarskap bygger på en kontinuerlig och öppen dialog mellan chef och medarbetare. De dagliga samtalen är viktiga för det löpande samarbetet, men behöver kompletteras med ett mer strukturerat och fördjupat samtal- medarbetarsamtalet. Medarbetarsamtalet genomförs en gång per år enligt en fastställd mall och ger chef och medarbetare möjlighet att i ostörd form diskutera medarbetarens roll, arbetsuppgifter och utveckling. Samtalet fokuserar på långsiktiga frågor som inte alltid ryms i vardagens dialog, och syftar till att tydliggöra förväntningar, ge återkoppling och formulera individuella mål som stödjer både medarbetarens och företagets utveckling. Under 2025 har 91 medarbetarsamtal genomförts.

Utöver medarbetarsamtalet genomför CA en återkommande medarbetarundersökning varje månad. Syftet är att identifiera organisationens styrkor samt områden

som behöver utvecklas. Under 2024 genomfördes en undersökning varje kvartal med en svarsfrekvens på 85 procent, vilket gav ett tillförlitligt underlag för verksamhetens förbättringsarbete. Under 2025 gjordes mätningarna varje månad istället för att ytterligare fånga upp medarbetarnas upplevelse av arbetsmiljö, trivsel och stöd i arbetet. Svarsfrekvensen sjönk något under 2025 men var fortfarande hög. Medarbetarundersökningarna 2026 kommer genomföras kvartalsvis.

### Rekryteringsprocess ur ett jämställdhetsperspektiv

Målet med CA:s rekryteringsprocess är att säkerställa att rätt kompetens tillsätts i varje roll. Bedömningen utgår alltid från sakliga kvalifikationer, och alla kandidater behandlas på ett rättvist och likvärdigt sätt. Faktorer som kön, könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder påverkar aldrig urval eller beslut.

CA värdesätter mångfald eftersom olika bakgrunder och erfarenheter bidrar till ett bredare perspektiv och högre kvalitet i organisationen. Därför beaktas jämställdhetsoch mångfaldsaspekter i varje rekrytering, från utformning av kravprofil till slutligt urval. Under det senaste året har flera rekryteringar stärkt könsbalansen i arbetsgrupper som tidigare dominerats av män, vilket visar att arbetet ger effekt.

Vid rekrytering av chefsroller säkerställs intern kontroll genom att VD alltid är involverad och att förutbestämda processer följs. CA tillämpar även "farfars principen", vilket fungerar som en extra kontrollnivå och ligger i linje med ESRS kraven på tydliga beslutsstrukturer och ansvarsfördelning. Genom att förena kompetensbaserad rekrytering med ett aktivt fokus på likabehandling skapar CA en mer representativ och inkluderande arbetsplats och stärker samtidigt sin långsiktiga kompetensförsörjning.





Personalomsättning 2025	Totalt Antal, st	Varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	Varav antal män, st	Andel män, %
<b>Nyanställda under året</b>					
Under 30 år	4	1	25%	3	75%
30-50 år	9	2	22%	7	78%
Över 50 år	2	1	50%	1	50%
Totalt antal nymedarbetare	15	4		11	
<b>Personer som har slutat under året</b>					
Under 30 år	1	1	100%		
30-50 år	5	2	40%	3	60%
Över 50 år	7	3	43%	4	57%
Totalt antal personer som har slutat	13	6	46%	7	54%

Personalomsättning	2023	2022
<b>Antal nyanställda under året</b>	15	16
Varav män/kvinnor	11/4	11/5
<b>Antal avslutade under året</b>	13	9
Varav män/kvinnor	7/6	8/1

Under 2025 har CA haft totalt 15 betalda sommarjobbare, varav 13 har arbetat med drift och underhåll av byggnader och mark, medan 2 har stöttat huvudkontoret med administrativa uppgifter.

Medarbetare med visstidsanställning eller annan form av tidsbegränsad anställning ingår ej i någon av de tre orsakerna och har därför exkluderats från beräkningen.

### Kompetensförsörjning

Kompetensutveckling är en central del av CA:s arbete för att säkerställa att medarbetare har rätt förutsättningar att utvecklas i sina yrkesroller och bidra till verksamhetens långsiktiga mål. Alla medarbetare ska ges möjlighet att stärka sin kompetens utifrån både verksamhetens behov och sina egna utvecklingsambitioner.

I samband med det årliga medarbetarsamtalet kartlägger chef och medarbetare vilka kompetenser som behövs för nuvarande och framtida arbetsuppgifter. Ansvar för kompetensutveckling delas mellan chef och medarbetare: medarbetaren driver sin utveckling, medan chefen säkerställer att rätt förutsättningar, utbildning och stöd finns på plats.

Närmaste chef ansvarar för att varje medarbetare har den utbildning och de certifieringar som krävs för att utföra sina arbetsuppgifter på ett säkert och kvalitets-säkert sätt. Genomförda utbildningar och intyg dokumenteras i HR-systemet för att möjliggöra uppföljning och säkerställa att organisationens kompetens är aktuell och ändamålsenlig. Genomförda utbildningar 2025 är bland annat:

**Ledarskapsutbildning:** 8 timmar\*24 deltagare  
**BBR:** 64 timmar  
**Uppförandekoden:** 72 personer  
**CA-kollen:** 66 personer

**Antikorruption:** 19 personer  
**Asbest:** 47 timmar  
**Liftutbildning:** 3 personer

### Diskriminering & kränkande särbehandling

CA ska vara en arbetsplats som präglas av ömsesidig tillit, respekt, öppenhet och delaktighet. Ingen medarbetare – oavsett roll – får utsätta någon annan för kränkande särbehandling, mobbing, trakasserier eller diskriminering. Detta omfattar samtliga diskrimineringsgrunder som regleras i lagstiftningen.

Bolaget har etablerade rutiner för hur misstankar om kränkande särbehandling och diskriminering ska hanteras. Rutinerna beskriver ansvarsfördelning, hur ärenden ska utredas och vilka åtgärder som ska vidtas för att skydda den utsatta. Chefer har ett särskilt ansvar att känna till och tillämpa dessa rutiner samt att agera snabbt och korrekt när en incident uppmärksammas. CA genomför en medarbetarundersökning varje månad där frågor om arbetsplatsens sociala klimat ingår, exempelvis förekomst av respektlöst beteende, kränkningar eller trakasserier. Undersökningen ger ett kontinuerligt underlag för att identifiera risker och arbeta förebyggande. Resultaten används för att följa utvecklingen över tid och för att säkerställa att arbetsmiljön är trygg och inkluderande.

### Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter

ANTAL	2025
Diskrimineringsfall	0
Fall av trakasserier	0

### Medarbetare med funktionsnedsättning

CA värnar om medarbetarnas integritet och följer gällande regelverk för skydd av personuppgifter. Uppgifter om funktionsnedsättning klassas som känsliga personuppgifter och får endast behandlas under särskilda förutsättningar. Av den anledningen samlar CA inte in, lagrar eller rapporterar statistik över andelen medarbetare med funktionsnedsättning.

Detta är i linje med dataskyddsförordningen (GDPR), som syftar till att säkerställa att känsliga personuppgifter hanteras lagligt, säkert och ansvarsfullt. Genom att avstå från att behandla denna typ av information skyddar CA både individens integritet och upprätthåller en etisk och korrekt hantering av personuppgifter.

Oavsett om sådan information registreras eller inte arbetar CA för att alla medarbetare, oavsett förutsättningar, ska ha likvärdiga möjligheter att delta, utvecklas och bidra i organisationen.



# Styrning & ansvarsfullt företagande

Sedan starten har CA haft en stabil tillväxt och god lönsamhet. För att fortsätta utvecklas och skapa långsiktiga värden för våra intressenter krävs en företagskultur som präglas av sunda värderingar, ansvarstagande och ett affärsetiskt agerande. Vi strävar efter ett arbetssätt där engagemang, initiativförmåga och samarbete bidrar till att stärka både verksamheten och relationen till våra kunder och partners.

Genom den dubbla väsentlighetsanalysen har CA identifierat de områden som är mest betydelsefulla både utifrån verksamhetens påverkan på omvärlden och hur omvärldens utveckling påverkar bolaget.

Analysen visar att följande områden är särskilt väsentliga:

- Företagskultur och affärsetik
- Hantering av förbindelser med leverantörer
- Korruption och mutor
- Informationssäkerhet

För mer information om CA:s väsentlighetsanalys hänvisas till sidan 14 i rapporten.



# Företagskultur och affärsetik

Företagskultur utgör de värderingar, normer och beteenden som präglar hur en organisation fungerar i det dagliga. Den påverkar hur medarbetare samarbetar, hur beslut fattas och hur företaget uppfattas av kunder, partners och samhället. En tydlig och positiv kultur skapar engagemang, stärker arbetsglädjen och bidrar till att organisationen agerar ansvarsfullt och etiskt. Genom att aktivt vårda och utveckla sin kultur kan företag skapa en stabil grund för långsiktig framgång och hållbar utveckling.

## Påverkan, risker och möjligheter

En stark företagskultur, byggd på tydliga värderingar och hög integritet, är avgörande för att CA ska bedriva ett ansvarsfullt företagande och upprätthålla en god affärsetik. CA:s företagskultur och arbete med affärsetik är centrala för att hantera de risker som kan uppstå i verksamheten. En svag eller otydlig kultur, där ansvar, integritet och etiskt agerande inte är väl förankrat, innebär en ökad risk för incidenter kopplade till korruption, mutor, oegentligheter och bristande regelefterlevnad. Sådana händelser kan få omfattande konsekvenser för bolaget, bland annat i form av skadat anseende, ökade kostnader, rättsliga påföljder och förlorade affärsmöjligheter. Riskerna påverkar inte bara den egna organisationen, utan även värdekedjan och CA:s relationer till kunder, leverantörer och samarbetspartners.

Samtidigt skapar en stark företagskultur, byggd på tydliga värderingar och hög integritet, betydande möjligheter. När medarbetare förstår och agerar i enlighet med CA:s krav på affärsetik, transparens och ansvarstagande stärks kvaliteten i beslutsfattande och operativt arbete. Det bidrar till tryggare processer, minskad sårbarhet och en mer robust intern kontroll. Detta gör det lättare att upptäcka och förebygga avvikelser, samtidigt som risken för allvarliga incidenter minskar.

En kultur där medarbetare känner förtroende att rapportera misstänkta oegentligheter – och där visselblåsning hanteras professionellt och anonymt – skapar ytterligare möjligheter. Den stärker transparensen och ger CA bättre förutsättningar att agera snabbt när risker uppstår. Detta bidrar inte bara till att säkerställa ett etiskt och regelstyrt agerande, utan också till att bygga ett arbetsklimat där alla känner ansvar för att verksamheten leds på ett korrekt sätt.

På affärssidan innebär ett konsekvent och väl förankrat etikarbete att CA kan utveckla stabila och långsiktiga relationer med kunder, leverantörer och andra samarbetspartners. Ett gott rykte som en förutsägbar, etisk och ansvarsstagande aktör förbättrar konkurrenskraften, minskar affärsrisker och skapar förtroende i affärsprocesser. Det ökar också attraktiviteten vid upphandlingar och stärker CA:s position som en seriös partner i branschen.

På så sätt utgör CA:s företagskultur och affärsetiska arbete både ett skydd mot risker och en strategisk möjlighet. En stark värdegrund och tydliga förväntningar på korrekt agerande bidrar till en trygg och transparent verksamhet, samtidigt som det skapar långsiktiga värden för både företaget och dess intressenter.

## Strategisk inriktning

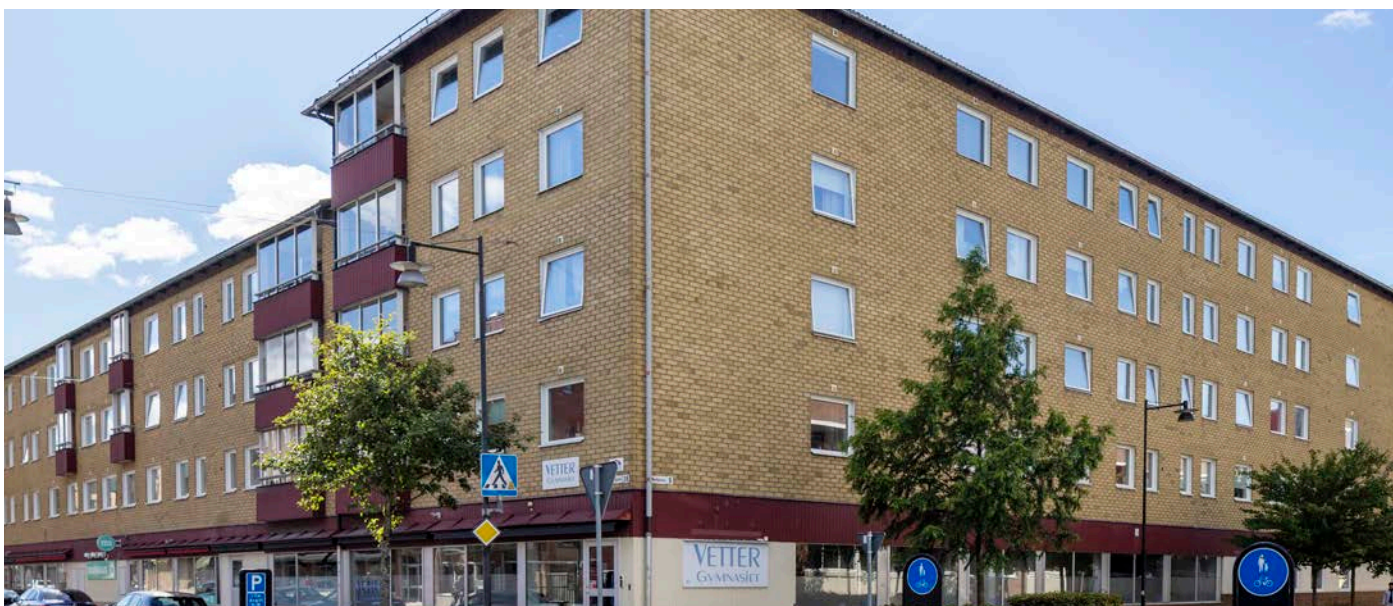
CA:s strategi för hållbart företagande utgår från övertygelsen att en stark, värderingsdriven företagskultur och en ansvarsfull ekonomisk styrning är grundläggande för långsiktig framgång. Kulturen fungerar som ett ramverk för hur vi leder, samarbetar och fattar beslut, och utgör en viktig förutsättning för att upprätthålla hög affärsetik och förtroendefulla relationer med kunder, medarbetare, leverantörer och andra intressenter.

Bolaget arbetar långsiktigt för att skapa en arbetsmiljö där ansvarstagande, professionalism och respekt är integrerade delar av vardagen. En sund kultur bidrar både till ökad transparens och minskad risk för oegentligheter. Den stärker också bolagets attraktionskraft som arbetsgivare och skapar en stabil bas för kompetensförsörjning och förtroendeskapande i samhället. För att utveckla och säkerställa en robust företagskultur fokuserar CA på följande strategiska områden:

- **Tydliga värderingar och styrande dokument** som vägleder hur medarbetare & ledare ska agera i det dagliga arbetet
- **Löpande utbildningar & kompetenshöjande insatser**, särskilt inom etik, antikorruption & bolagets riktlinjer
- **Strukturerande processer för att upptäcka och hantera avvikelser**, vilket bidrar till ett proaktivt arbete med riskförebyggande
- **En inkluderande & trygg arbetsmiljö**, där medarbetare uppmuntras att rapportera incidenter & bidra till förbättringar
- **Aktivt & närvarande ledarskap**, där chefer fungerar som förebilder & säkerställer att värderingarna integreras i verksamheten

Ansvarsfull ekonomisk styrning är en viktig del av CA:s strategi för hållbar utveckling. Bolaget följer gällande skattelagstiftning och regelverk och har etablerat tydliga interna riktlinjer för en korrekt och transparent hantering av ekonomiska beslut.

Koncernens finansiella styrning utgår från finanspolicyn, som fastställs av styrelsen och revideras årligen. Policyn anger de grundläggande principerna för kapitalstruktur, skuldhantering och likviditet, och säkerställer att bolaget upprätthåller en stabil och långsiktig hållbar finansieringsmodell.



Finanspolicyn bidrar även till ökad förutsägbarhet i en omvärld där ekonomiska förutsättningar snabbt kan förändras, och ger därmed ett robust ramverk för ansvarsfull och hållbar finansiell utveckling. Strategin för finansiell riskhantering fokuserar särskilt på att begränsa:

- Ränterisk
- Refinansieringsrisk
- Likviditetsrisk

Genom att arbeta strukturerat med dessa risker stärker CA sin ekonomiska motståndskraft och säkerställer att verksamheten står väl rustad över tid. En transparent och etiskt grundad finansiell styrning är avgörande för att upprätthålla förtroendet hos investerare, finansiella aktörer och andra centrala intressenter.

### Uppförandekoder och policy för visseblåsning

CA:s uppförandekod för medarbetare och uppförandekod för samarbetspartners fungerar som vägledande dokument för ett ansvarsfullt agerande i både interna och externa relationer. Koderna tydliggör de grundläggande krav som CA ställer i alla affärsituationer och omfattar områden som affärsetiska relationer, en säker och god arbetsmiljö, miljöhänsyn samt respekt för mänskliga rättigheter.

Vid misstanke om avvikelser från uppförandekoden kan både medarbetare och externa parter rapportera händelser anonymt via CA:s visseblåsartjänst. Syftet med visseblåspolicyn är att skapa trygghet för den som vill rapportera allvarliga missförhållanden genom att säkerställa att inga

repressalier eller negativa konsekvenser förekommer.

### Åtgärder

CA har etablerat tydliga rutiner, riktlinjer och policys som beskriver vad som förväntas av medarbetare i form av etiskt, korrekt och ansvarsfullt agerande. Tillsammans med CA:s uppförandekod för medarbetare utgör dessa styrdokument en viktig grund för ett systematiskt arbete som ska förebygga oegentligheter och säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagets värderingar och externa krav. Eftersom avvikelser inom områden som korruption, mutor och bristande affärsetik kan leda till skadat anseende, ökade kostnader, rättsliga påföljder och förlorade affärsmöjligheter är det avgörande att CA kontinuerligt identifierar, hanterar och minimerar dessa risker.

För att säkerställa efterlevnad av styrdokumenterna finns funktioner för att upptäcka, rapportera och utreda misstänkta överträdelser. Interna kontrollsystem och möjligheten att anonymt visseblåsa är centrala verktyg som gör det möjligt att snabbt fånga upp och hantera avvikelser. Dessa mekanismer stärker bolagets motståndskraft och bidrar till en högre grad av transparens och trygghet för både medarbetare och samarbetspartners, vilket i sin tur skapar positiva effekter i hela värdekedjan.

Arbetet med etik och regelefterlevnad handlar dock inte enbart om att begränsa risker. Genom tydliga och väl förankrade krav på integritet skapas också betydande möjligheter. En professionell och värde-

styrd kultur stärker förtroendet hos kunder, leverantörer och investerare och CA ses som en långsiktigt ansvarstagande aktör. En stark kultur bidrar dessutom till att attrahera och behålla kompetens, samtidigt som den minskar sårbarheten inom organisationen genom att ge medarbetarna tydliga ramar för hur beslut fattas och hur verksamheten ska bedrivas.

Denna kombination av förebyggande arbete, tydlig styrning och en trygg rapporteringsmiljö är avgörande för att CA ska kunna upprätthålla hög affärsetik, driva ett ansvarsfullt företagande och samtidigt ta tillvara på de möjligheter som ett robust etikarbete skapar för långsiktig utveckling och hållbar tillväxt.

### Mål

- Säkerställa att alla medarbetare följer CA:s riktlinjer, policys och uppförandekoder genom tydlig kommunikation, tillgängliga styrdokument och återkommande utbildning.
- Upprätthålla en företagskultur präglad av ansvarstagande, professionalism och integritet, där CA:s värderingar är fullt integrerade i det dagliga arbetet och i ledarskapet.
- Minimera risken för oegentligheter genom effektiva interna kontrollsystem, strukturerade processer för avvikelshantering och en trygg miljö för rapportering, inklusive anonym visseblåsning.
- Bygga en långsiktigt hållbar företagskultur som stödjer CA:s strategiska mål och stärker bolagets attraktionskraft som arbetsgivare och samarbetspartner.



# Hantering av förbindelser med leverantörer

Ansvarsfull hantering av leverantörsrelationer är en viktig del av ett hållbart företagande. Genom tydliga krav, transparenta processer och kontinuerlig uppföljning säkerställs att leverantörer agerar i enlighet med etiska riktlinjer och relevanta regelverk. Ett strukturerat arbetssätt minskar risker i värdekedjan, höjer kvaliteten i genomförda uppdrag och skapar förutsättningar för långsiktiga och förtroendefulla samarbeten.

## Påverkan, risker och möjligheter

Hantering av leverantörsrelationer innebär både miljömässiga och finansiella risker som kan få betydande konsekvenser för verksamheten och dess långsiktiga hållbarhet. På miljösidan finns risker kopplade till leverantörers bristande efterlevnad av krav, exempelvis otillräcklig avfallshantering, höga utsläpp eller användning av material med stor klimat- eller resursbelastning. Eftersom en betydande del av den totala miljöpåverkan uppstår i värdekedjan – vid produktion av material, transporter och i underleverantörsled – finns risk för begränsad insyn, vilket kan försvåra möjligheterna att säkerställa att hållbarhetskrav följs. Sådana brister kan leda till ökade utsläpp och negativ påverkan på verksamhetens möjligheter att nå klimat- och miljömål.

Även finansiellt uppstår risker när leverantörer inte har tillräcklig stabilitet eller förmåga att leverera enligt avtal. Ekonomiskt svaga leverantörer kan orsaka förseningar, inställda leveranser och ökade kostnader, vilket påverkar både projektgenomförande och planerade investeringar. Kvalitetsbrister i material eller utförande kan medföra framtida underhålls- och reparationskostnader, vilket påverkar fastigheternas långsiktiga värde. Därtill kan bristande efterlevnad av lagar, skatteregler eller arbetsvillkor bland leverantörer leda till juridiska konsekvenser och skada verksamhetens anseende.

Samtidigt har leverantörsrelationerna en tydlig påverkan i CA:s värdekedja. Genom att ställa krav på etik, arbetsvillkor, miljöprestanda och kvalitet kan verksamheten bidra till att höja standarden hos sina samarbetspartners. Denna påverkan kan leda till förbättrade arbetssätt, minskad miljöbelastning och stärkt regelefterlevnad, samtidigt som transparens och samverkan ökar förutsättningarna för kontinuerlig förbättring i leverantörsledet.

Ett ansvarsfullt och strukturerat leverantörsarbete av CA skapar samtidigt betydande möjligheter. Genom tydliga krav och förväntningar kan vi stimulera innovation hos leverantörer, exempelvis genom ökad användning av klimatsmarta material, effektivare resursanvändning och förbättrade arbetsmetoder. Detta kan leda till både minskad miljöpåverkan och kostnadseffektiviseringar. Långsiktiga och förtroendefulla relationer med våra samarbetspartners bidrar dessutom till hög kvalitet i leveranser, minskad risk för omarbetningar och en mer stabil projektgenomförandeprocess. Genom dialog och löpande uppföljning skapas även utrymme

för gemensam utveckling, kunskapsdelning och tekniska innovationer som stärker både kvalitet och hållbarhet.

För CA innebär kombinationen av risker, påverkan och möjligheter att ett välfungerande leverantörsarbete är avgörande för att säkerställa kvalitet, effektivitet och hållbarhet i projekt och förvaltning. Genom att arbeta långsiktigt, transparent och med val av rätt samarbetspartners kan CA både minska sin riskexponering och samtidigt utveckla en mer resilient och hållbar värdekedja som stödjer bolagets långsiktiga affärs- och hållbarhetsmål.

## Strategisk inriktning

CA arbetar för att bygga en hållbar, tydlig och stabil värdekedja genom att minska miljö- och finansiella risker, samtidigt som bolaget stärker sitt bidrag till en mer hållbar värdekedja och skapar goda förutsättningar för framtida utveckling.

Arbetet fokuserar på:

- **Säkerställa att leverantörer uppfyller höga krav på etik, miljöprestanda, kvalitet och regelefterlevnad**, för att minimera risker och säkerställa stabila och ansvarsfulla leveranser.
- **Öka insynen i värdekedjan** genom strukturerade upphandlingsprocesser, kontinuerliga uppföljningar och dialog, vilket stärker kontrollen över både miljömässiga och finansiella aspekter.
- **Driva förbättringar och innovation i leverantörsledet** genom att ställa tydliga förväntningar och samarbeta långsiktigt, vilket bidrar till minskad miljöpåverkan, effektivare resursanvändning och bättre kvalitet.
- **Bygga starka partnerskap** som skapar ömsesidigt värde, stabila projekt och långsiktig affärsnytta genom gemensam utveckling, kunskapsutbyte och hållbarhetsdriven innovation.

För CA innebär detta att leverantörsarbetet inte enbart ses som en riskhanteringsfråga, utan som en drivkraft för högre kvalitet, minskad miljöpåverkan, effektivare projekt och stärkt konkurrenskraft – i linje med bolagets långsiktiga hållbarhets- och affärs mål.

## Åtgärder

Uppförandekoden för samarbetspartners bifogas vid upphandlingar och när nya avtal tecknas med entreprenörer och andra samarbetspartners. På så vis säkerställs att kravställningen är tydlig redan från start och att förväntningarna på ett ansvarsfullt agerande är kända och accepterade av samtliga parter. Koden tydliggör CA:s förväntningar när det gäller etik, socialt ansvar och miljöhänsyn i hela värdekedjan.

Leverantörer och deras underleverantörer förväntas säkerställa en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö för sina medarbetare samt bedriva sin verksamhet på ett sätt som främjar rättvisa och konkurrensneutrala af-

färsrelationer. De ska följa gällande lagar och regler inom områden som arbetsrätt, miljö och skatter och aktivt motverka korruption, oegentligheter och annan brottslighet. CA förutsätter även att leverantörer respekterar och skyddar mänskliga rättigheter i hela värdekedjan samt hanterar information på ett säkert, ansvarsfullt och transparent sätt. Dessa krav bildar tillsammans grunden för ett långsiktigt och hållbart samarbete som bidrar till en ansvarsfull utveckling inom branschen.

CA:s uppförandekod för samarbetspartners, inklusive självutvärdering, omfattar följande områden:

- Ansvar och kommunikation
- Lagkrav och regelefterlevnad
- Affärsetik och antikorrupktion
- Informationshantering
- Skattefrågor
- Arbetsförhållanden
- Mänskliga rättigheter
- Miljöpåverkan

Syftet med koden är att skapa en gemensam grund för korrekta, socialt ansvarstagande och miljömässigt hållbara villkor, samt att bidra till att CA och våra leverantörer tillsammans arbetar i linje med FN:s globala hållbarhetsmål.

Bolaget arbetar också för att kontinuerligt utveckla sina avtal, processer och rutiner kopplade till leverantörsuppföljning. Detta inkluderar bland annat uppföljning av arbetsvillkor, kontroll av efterlevnad av styrande dokument samt löpande dialog med leverantörer om förbättringar och risker.

Utöver uppförandekoden har CA även kompletterande riktlinjer och policys – såsom inköpsrutiner – som tydliggör vad en ansvarsfull inköpsprocess innebär och hur uppföljningen ska genomföras. Detta bidrar till att säkerställa transparens, kvalitet och långsiktighet i samarbeten som är centrala för CA:s verksamhet.

## Mål

Målen är att säkerställa att alla leverantörer följer CA:s uppförandekod och arbetar i enlighet med krav på etik, miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Genom tydliga krav och uppföljning strävar CA efter långsiktiga, ansvarsfulla och hållbara samarbeten som bidrar till en transparent och trygg värdekedja.

- Säkerställa att alla samarbetspartners och leverantörer följer CA:s uppförandekod och därmed lever upp till krav på etik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljöhänsyn och affärsetik.
- Bygga långsiktiga, hållbara och ansvarsfulla leverantörsrelationer som stödjer CA:s verksamhetsmål och bidrar till en hållbar utveckling i branschen.
- Främja en transparent, trygg och laglig värdekedja där korruption, oegentligheter och bristande regelefterlevnad motverkas.
- Säkerställa att leverantörer arbetar på ett sätt som stödjer CA:s ambitioner inom miljö, kvalitet och social hållbarhet, i linje med FN:s globala mål.

# Korruption och mutor

Sverige ligger fortsatt bland världens minst korrupta länder, men utvecklingen har varit negativ under det senaste decenniet. I den senaste mätningen av Transparency Internationals korruptionsindex (CPI) får Sverige 80 poäng och placerar sig på plats 6 globalt, vilket är landets lägsta nivå sedan mätningarna startade. Sedan 2015 har Sverige tappat totalt nio poäng – mer än något annat nordiskt land. Sammantaget visar utvecklingen att Sverige fortfarande är ett land med relativt låg nivå av upplevd korruption, men att trenden pekar nedåt och att landet halkat efter sina nordiska grannar.

## Påverkan, risker och möjligheter

Korruption är ett allvarligt samhällsproblem som undergräver demokrati, ekonomiskt välbefinnande och mänskliga rättigheter. För CA kan korruption innebära en betydande risk som kan skada affäretik, förtroende och långsiktig hållbarhet. Fastighetssektorn är särskilt exponerad då branschen präglas av stora investeringar, myndighetskontakter och komplexa värdekedjor.

Korruption omfattar situationer där en person missbrukar sin position för att ge eller ta emot otillbörliga fördelar. För ett fastighetsbolag kan detta uppstå i samband med exempelvis markförvärv, byggtreprenader, upphandling av tjänster eller uthyrningsprocesser. Oegentligheter i dessa led kan orsaka ekonomiska förluster, rättsliga påföljder och skadat förtroende hos kunder, leverantörer och andra samhällsaktörer. Även i kontakter med myndigheter finns risker, särskilt vid tillstånds-, tillsyns- och upphandlingsärenden. Mutor eller vänskapskorruption kan otillbörligt påverka beslut och leda till omfattande sanktioner. Bristande kontroll över leverantörer och underleverantörer medför dessutom risk att oegentligheter uppstår längre ned i värdekedjan, vilket kan påverka bolaget negativt.

Det finns även risk för oegentligheter i kontakterna med myndigheter, exempelvis vid tillstånds- och tillsynsärenden. Mutor eller vänskapskorruption i dessa processer kan påverka beslut på ett otillåtet sätt och leda till betydande sanktioner. Bristande kontroll över leverantörer och underleverantörer kan dessutom innebära att oegentligheter uppstår längre ned i kedjan, vilket i sin tur kan påverka bolaget negativt.

## Strategisk inriktning

Det avgörande att potentiella oegentligheter

upptäcks, rapporteras och utreds så tidigt som möjligt. Oegentligheter kan omfatta allt från ekonomisk brottslighet och makt-missbruk till trakasserier, korruption eller miljöbrott. Varje medarbetare har ett ansvar att reagera och rapportera vid misstanke om avvikelser från CA:s riktlinjer, policydokument eller uppförandekod. Detta kan ske direkt till närmaste chef eller HR-chef, men även anonymt via CA:s visseblåstjänst på bolagets webbplats. För att garantera en rättssäker och opartisk prövning hanteras visseblåsarfunktionen av en extern aktör. Under 2025 inkom inga rapporterade fall.

Korruption står i direkt konflikt med CA:s värderingar och strävan att verka som ett ansvarsfullt företag. Det handlar inte enbart om ekonomiska konsekvenser – korruption påverkar hela samhällsstrukturen, motverkar rättvisa och transparens och utgör ett hinder för samtliga av målen i Agenda 2030. En central princip i CA:s hållbarhetsarbete är att långsiktig framgång kräver förtroende från kunder, medarbetare, leverantörer och omgivande samhälle. Därför råder nolltolerans mot mutor och korruption, vilket tydligt framgår i både uppförandekoden för medarbetare och uppförandekoden för samarbetspartners.

Att investera i antikorrupsionsarbete bidrar även till att stärka bolagets varumärke och dess ställning som en ansvarsfull aktör. Detta kan även stärka bolagets möjligheter att säkerställa finansiering för fastighetsutveckling och förvaltning, särskilt när långivare och investerare tillämpar hållbarhetsrelaterade bedömningskriterier. Samtidigt bidrar arbetet till en trygg och transparent arbetsmiljö där medarbetare uppmuntras att rapportera avvikelser och kan känna förtroende för att verksamheten bedrivs på ett etiskt och professionellt sätt i alla led av fastighetsaffären.

## Åtgärder

Ett ansvarsfullt företagande kräver robusta mekanismer för att motverka oetiskt agerande. För ett fastighetsbolag kan bristande kontroll leda till rättsliga prövningar, ekonomiska förluster och ett skadat anseende. För att förebygga sådana konsekvenser arbetar CA strukturerat med att stärka styrningen, utveckla interna rutiner och säkerställa att organisationens processer är transparenta. Utvecklingen inom lagstiftning och praxis innebär dessutom skärpta krav på företagens interna kontrollsystem, vilket gör ett proaktivt arbete ännu viktigare.

Ett systematiskt angreppssätt skapar tydlighet i ansvarsfördelningen och gör det enklare att upptäcka avvikelser i ett tidigt skede. Detta bidrar till stabilitet i verksamheten och underlättar för långsiktiga samarbeten med seriösa aktörer. Klara processer och väl förankrade rutiner stärker också relationerna med investerar, leverantörer och myndigheter, och förbättrar förutsättningarna för en sund marknadsutveckling.

CA arbetar kontinuerligt med att utveckla rutiner och kontrollmoment som ska bidra till en trygg och förutsägbar verksamhet. Regelbundna kredit- och skattebedömningar av affärspartners utgör en viktig del i detta arbete. Dessa analyser gör det möjligt att identifiera avvikelser eller riskindikatorer som annars kan vara svåra att upptäcka. Bolagets styrande dokument, såsom uppförandekoden och tillhörande policyer, ger vägledning i situationer där bedömningar kräver särskild försiktighet.

Kompetensutveckling är en central del av CA:s förebyggande arbete. Under 2025 genomfördes utbildningar inom etik och antikorrupsionsarbete för 19 medarbetare, inklusive ledningsgrupp. Utbildningsinsatser riktas särskilt till funktioner där exponeringen för riskfyllda situationer är större. Nyanställda får en introduktion till relevanta regelverk och företagets förväntningar redan vid start, vilket bidrar till en gemensam kunskapsgrund och ökad trygghet i hur risker ska hanteras och rapporteras.

Antikorrupsionsarbetet är integrerat i CA:s övergripande hållbarhetsstrategi och bidrar till att stärka både organisationens motståndskraft och branschens långsiktiga utveckling. Genom att upprätthålla etiska arbetssätt och stärka förtroendet hos intressenter lägger CA grunden för en verksamhet som präglas av ansvarstagande, transparens och integritet i alla led.

## Mål

Bolagets ambition är att upprätthålla en verksamhet fri från korruption och mutor, vilket innebär att antalet incidenter ska uppgå till noll. Samtliga medarbetare med arbetsuppgifter eller roller som innebär ökad korruptions- eller mutrisk ska utbildas årligen, för att säkerställa en konsekvent och hög kunskapsnivå i hela organisationen.



# Informationssäkerhet



Informationssäkerhet är en viktig del av ett företags ansvar och handlar om att skydda verksamhetens data, system och kunskap från obehörig åtkomst, förlust och störningar.

## Påverkan, risker och möjligheter

Informationssäkerhet är en central del av CA:s verksamhet och påverkar både medarbetare, kunder och företagets operativa stabilitet. Ett effektivt skydd av personuppgifter och affärskritisk information är grundläggande för att upprätthålla trygghet, effektivitet och förtroende i organisationen. Ett starkt informations-säkerhetsarbete skapar stabila och säkra IT miljöer som underlättar medarbetarnas dagliga arbete, minskar stress kopplad till incidenter och ger en robust plattform för verksamhetens digitala processer.

Samtidigt utgör informationssäkerhet en viktig del av företagets övergripande risker. Brister som kan leda till dataintrång och förlust av personuppgifter, avbrott i kritiska system, juridiska konsekvenser vid överträdelser av dataskyddsregler, försämrade kundrelationer och skadat varumärke. Incidenter kan även innebära ökad press på medarbetare som ansvarar för att hantera och åtgärda situationen. En hög nivå av informationssäkerhet skapar dock också betydande möjligheter. Ett systematiskt arbete stärker förtroendet hos kunder, hyresgäster och medarbetare,

samtidigt som det möjliggör mer effektiva digitala arbetssätt och minskar risken för driftstörningar. Trygga och välfungerande IT miljöer bidrar dessutom till att stärka CA:s attraktionskraft som arbetsgivare, då medarbetarna ges stabila och säkra förutsättningar i sitt arbete. Ett strukturerat informationssäkerhetsarbete kan även bidra till lägre riskexponering och minskade framtida kostnader, samtidigt som arbetsmiljön stärks genom tydliga rutiner och ett effektivt skydd av medarbetarnas uppgifter.

## Strategisk inriktning

Informationssäkerheten leds genom en tydlig styrningsmodell med fastställda roller och ansvar. Policyer och riktlinjer omsätts i operativa rutiner, utbildningar och kontrollmoment. Ledningen följer

### Målsättning

- Upprätthålla hög motståndskraft mot cyberhot och dataintrång
- Minimera driftstörningar genom robusta processer för förebyggande
- Bygga och vidmakthålla förtroende genom transparens, efterlevnad av regelverk och tydliga ansvar
- Skapa trygga förutsättningar för medarbetare via säkra IT-miljöer, ändamålsenliga verktyg och återkommande kompetenshöjning

regelbundet upp riskläge, incidenter och förbättringsåtgärder för att säkerställa att ambitionsnivån hålls och att prioriteringar är affärsmässigt relevanta.

## Åtgärder

CA arbetar proaktivt med riskidentifiering, riskklassning och kontinuitetsplanering. Fokus ligger på att förebygga dataintrång, säkerställa tillgänglighet i kritiska system, reducera juridiska och reputationsrelaterade konsekvenser samt hantera arbetsmiljöeffekter vid incidenter. En strukturerad incidenthanteringsprocess med tydliga eskaleringsvägar, rotorsaksanalyser och lärdomar säkerställer kontinuerliga förbättringar.

Arbetet omfattar tekniska skyddsåtgärder, åtkomststyrning enligt principen "minsta behörighet", säkerhetsgranskningar, leverantörskrav samt återkommande utbildningar och övningar. Särskild vikt läggs vid användarnära säkerhet (t.ex. phishing motstånd, säkra arbetsflöden och skydd av personuppgifter), eftersom medarbetarnas beteenden är avgörande för den samlade säkerhetsnivån.

# GRI content index

<b>Statement of use</b>	CA Fastigheter AB has reported the information cited in this GRI content index for the period 2025-01-01-2025-12-31 with reference to the GRI Standards.
<b>GRI 1 used</b>	GRI 1: Foundation 2021

<b>GRI STANDARD</b>	<b>DISCLOSURE</b>	<b>LOCATION</b>
<b>GRI 2: General Disclosures 2021</b>	2-1 Organizational details	3
	2-2 Entities included in the organization's sustainability reporting	6,12
	2-3 Reporting period, frequency and contact point	6
	2-5 External assurance	6,44
	2-6 Activities, value chain and other business relationships	11,12,13
	2-7 Employees	32
	2-9 Governance structure and composition	8,35
	2-12 Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	8
	2-14 Role of the highest governance body in sustainability reporting	8
	2-22 Statement on sustainable development strategy	8,14
	2-25 Processes to remediate negative impacts	14-15
	2-27 Compliance with laws and regulations	9,10,11
	2-28 Membership associations	10
	2-30 Collective bargaining agreements	10
<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-1 Process to determine material topics	14,15
	3-2 List of material topics	15
	3-3 Management of material topics	18,19,22,24,25,30,34,39,41,42,43
<b>GRI 201: Economic Performance 2016</b>	201-1 Direct economic value generated and distributed	Bolagets årsredovisning
	201-2 Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	Bolagets årsredovisning
	201-3 Defined benefit plan obligations and other retirement plans	Bolagets årsredovisning
	201-4 Financial assistance received from government	Bolagets årsredovisning
<b>GRI 205: Anti-corruption 2016</b>	205-1 Operations assessed for risks related to corruption	12,42
	205-2 Communication and training about anti-corruption policies and procedures	42
	205-3 Confirmed incidents of corruption and actions taken	42
<b>GRI 302: Energy 2016</b>	302-1 Energy consumption within the organization	23
	302-3 Energy intensity	23
	302-4 Reduction of energy consumption	22
	303-5 Water consumption	24
<b>GRI 305: Emissions 2016</b>	305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	21
	305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	21
	305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	21
<b>GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016</b>	308-1 New suppliers that were screened using environmental criteria	12
	401-3 Parental leave	31
<b>GRI 403: Occupational Health and Safety 2018</b>	403-1 Occupational health and safety management system	33
	403-2 Hazard identification, risk assessment, and incident investigation	33
	403-3 Occupational health services	32,33
	403-4 Worker participation, consultation, and communication on occupational health and safety	33
	403-6 Promotion of worker health	30,31,32,33
	403-8 Workers covered by an occupational health and safety management system	33
	403-9 Work-related injuries	33
	403-10 Work-related ill health	33
<b>GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016</b>	405-1 Diversity of governance bodies and employees	32
	405-2 Ratio of basic salary and remuneration of women to men	35
<b>GRI 406: Non-discrimination 2016</b>	406-1 Incidents of discrimination and corrective actions taken	37



## **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

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

### ***Uppdrag och ansvarsfördelning***

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

### ***Granskningens inriktning och omfattning***

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### ***Uttalande***

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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.