



Delårsrapport januari–mars 2026

www.cafastigheter.se

Perioden i korthet januari-mars 2026

Hysesintäkter

+9%

till 263 mkr
(242)

Driftöverskott

+9%

till 169 mkr
(154)

Förvaltningsresultat

-21%

till 93 mkr
(118)

Periodens utfall	Januari-mars		Helår 2025
	2026	2025	
Koncernen			
Hysesintäkter	Mkr 263	242	997
Driftöverskott	Mkr 169	154	660
Förvaltningsresultat	Mkr 93	118	377
Periodens resultat	Mkr 136	105	495
Eget kapital	Mkr 9 724	9 256	9 565
Värde förvaltningsfastigheterna*	Mkr 15 845	15 273	15 779
Värde omsättningsfastigheter**	Mkr 281	336	255
Belåningsgrad	% 41,5	42,0	41,7
Soliditet	% 49,7	48,5	49,4

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

** Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Väsentliga händelser under perioden

Tillträde av mark i Växjö

Under perioden har tillträde skett av det markköp där avtal tecknades under slutet av år 2025. Marken på ca 10 500 kvm är belägen i Växjö industriområde Nylanda och CA Fastigheter ska under året uppföra verksamhetslokaler för verkstad och kontor om ca 1 900 kvadratmeter. Hysesavtalet som påtecknades under 2025 med en löptid på 18 år börjar gälla i samband med inflyttning som beräknas ske senast i december 2026.

Tre miljöcertifieringar klara

Arbetet med miljöcertifiering av byggnader inom det befintliga fastighetsbeståndet har fortsatt under perioden. Myran 12, som omfattar fyra byggnader, samt fastigheterna Valhall 1 och Taxeringsrevisorn 1 har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift. Samtliga byggnader har uppnått betyget Silver.

Första klimatbokslutet

För första gången har CA Fastigheter upprättat ett klimatbokslut. I enlighet med förväntningarna återfinns de största utsläppen inom scope 3. Arbetet fortsätter nu med att ta fram handlingsplaner för att minska de totala utsläppen.

Hållbarhetsredovisning för 2025

En hållbarhetsredovisning för 2025, framtagen med inspiration från ESRS, har nu publicerats och finns tillgänglig under Finansiell information på bolagets webbplats, www.cafastigheter.se. Under perioden har även koncernens årsredovisning avseende år 2025 publicerats.



”Ett övergripande förvaltningsfokus har varit avgörande för verksamhetens positiva utveckling.”

VD ord

Det första kvartalet 2026 har präglats av en fortsatt osäker omvärld, där såväl geopolitisk utveckling som rörelser på räntemarknaden påverkat fastighetssektorn. Räntorna har åter stigit något under inledningen av året i kontrast till de förväntningar som marknaden hade under hösten. Hittills har vi dock inte sett att detta haft någon tydlig påverkan på uthyrningsmarknaden, som under kvartalet varit relativt stabil med fortsatt god efterfrågan på attraktiva lägen. Detta gör det särskilt viktigt att även framöver ha ett tydligt fokus på aktiv förvaltning och stabila kassaflöden.

Koncernens intäkter uppgår under första kvartalet till cirka 263 Mkr, vilket motsvarar en ökning med drygt 21 Mkr, eller cirka 9 procent, jämfört med Q1 2025. Lidingö Centrum tillträdde under det första kvartalet 2025 och ingick därmed endast under en begränsad del av jämförelseperioden, vilket påverkar jämförbarheten. Därutöver visar intäkterna ett resultat av ett kontinuerligt arbete med uthyrning, hyresförhandlingar samt stabil förvaltning och utveckling av det befintliga beståndet.

Driftsöverskottet uppgår till 169 Mkr, en förbättring med cirka 14 Mkr jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår till 93 Mkr, att jämföra med 118 Mkr under första kvartalet 2025. Skillnaden förklaras huvudsakligen av att resultatet föregående år inkluderade en avyttring av ett intressebolag om cirka 40 Mkr, medan ingen motsvarande avyttring har genomförts under innevarande år. Justerat för denna engångseffekt är den underliggande förvaltningsverksamheten fortsatt stabil. Organisationens aktiva arbete med att öka uthyrningsgraden, ha god kostnadskontroll och ett övergripande förvaltningsfokus har varit avgörande för verksamhetens positiva utveckling.

Resultatet före skatt uppgår till 178 Mkr, jämfört med 128 Mkr samma period föregående år, och periodens resultat uppgår till 136 Mkr, att jämföra med 105 Mkr under Q1 2025. Resultatförbättringen förklaras främst av ett ökat driftsöverskott till följd av intäktsstillväxt och bidrag från genomförda förvärv, i kombination med ett stabilt finansiellt resultat.

Parallellt med den löpande förvaltningen har vi under kvartalet fortsatt att utveckla våra projektportföljer. Under perioden togs bland annat det första spadtaget i Växjö för byggnationen av lokaler åt Zeppelin, ett projekt som är väl förankrat i vår strategi att utveckla verksamhetsanpassade fastigheter med långsiktiga hyresrelationer i attraktiva regionala lägen.

Även inom bostadsutveckling har vi sett en positiv utveckling. Försäljningen av bostadsrättslägenheterna i Kvirkelhusen, Lomma, fortskrider väl. Vid kvartalets utgång var 22 av 28 bostäder sålda, trots att det återstår cirka ett år till tillträde. Försäljningstakten bör kunna ses som ett tydligt styrketecken i dagens marknad och bekräftar efterfrågan på välplanerade bostäder i ett attraktivt läge.

Fastighetsmarknaden fortsätter dock att präglas av ett tydligt fokus på förvaltning, där stabil uthyrningsgrad och långsiktiga hyresrelationer är centrala. Genom vår aktiva förvaltning och selektiva projektutveckling är jag därför övertygad om att vi har goda möjligheter att fortsätta utvecklas väl även framgent.

Med starka siffror och en stark underliggande verksamhet står CA Fastigheter fortsatt väl positionerade inför framtiden.

Malin Claesson Stenström

CA Fastigheter i korthet



CA Fastigheter AB (publ) grundades år 1912 i Kalmar. Bolaget ingår i koncernen Claesson & Anderzén AB, ett familjeägt investmentbolag som idag drivs av tredje och fjärde generation. CA Fastigheter AB:s verksamhet baseras på två affärsområden; fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Bolaget med dotterbolag bedriver verksamhet i huvudsakligen Sverige och Tyskland.

Fastighetsbeståndet består per 2026-03-31 av totalt 712 997 kvm exklusive fastigheter som ägs genom delägda bolag (och därmed inte ingår i koncernens driftsnetto utan redovisas som resultat från intressebolag).

Affärsidé

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

Strategi

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

Fastighets- och projektutvecklingsportfölj - CA Fastigheter ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som motsvarar koncernens mål om tillväxt och resultat i form av såväl ekonomiska som hållbarhetsmål.

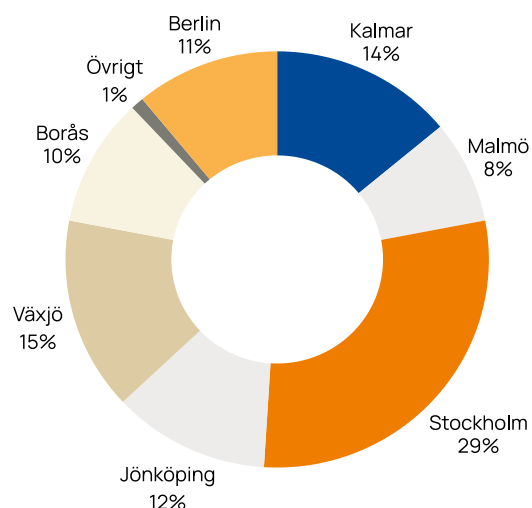
Finansiering - CA Fastigheter ska ha låg till medellåg finansiell risk där riskmått utgörs av belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt räntebindning. Koncernen eftersträvar en diversifiering gällande kreditgivare och strategin ska återspeglas i finanspolicyen.

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 medarbetaren-gagemanget säkerställs välmående hos personalen.

Med fokus på rätt saker, rätt kompetens och affärsutveckling vill bolaget finnas i framkant och erbjuda kunden den mest kvalitativa produkten. Med egen personal i regionerna skapas goda relationer och fler affärsmöjligheter.

Hållbarhet - CA Fastigheter ska upplevas som ett fastighetsbolag som medverkar i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska omfatta all verksamhet, såväl ägande, förvaltning och projektutveckling. Mer om hur koncernen arbetar med hållbarhet finns att läsa i koncernens Hållbarhetsrapport.

HYRESVÄRDE PER REGION



Resultat januari-mars 2026

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Intäkterna för perioden uppgick till 263 Mkr (242), vilket innebar en ökning med 9 procent.

Fastighetskostnaderna uppgick till -94 Mkr (-88), vilket är en ökning med 7 procent jämfört med samma period föregående år. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -68 Mkr (-58), reparationer och underhåll -17 Mkr (-22) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -9 Mkr (-8).

Driftsöverskottet uppgick till 169 Mkr (154), vilket innebar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden uppgick till 64,1 procent (63,7).

Hyresintäkter per fastighetskategori	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025
<i>Belopp i Mkr</i>		
Lokaler	141	127
Bostäder	115	109
Övrigt	8	6
Summa	263	242

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -30 Mkr (-31). Kostnaderna består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. I denna post ingår även -1 Mkr (-1 Mkr) avseende avskrivningar av maskiner, inventarier och leasingavtal.

Finansiella poster i förvaltningsresultatet

Finansiella kostnader uppgår till -65 Mkr (-66), av dessa avser -63 Mkr (-61) räntekostnader på koncernens skuldportfölj till kreditgivare. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var per balansdagen 3,56 procent (3,44 procent). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,45 ggr (2,80).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före resultat från annan verksamhet, värdeförändringar samt skatt uppgick för perioden till 93 Mkr (118), vilket är en minskning med 21 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror på föregående års positiva resultat från andelar i intresseföretaget KB Ringvägen (40 Mkr), som avyttrades under första kvartalet 2025. Bortsett från försäljning av intressebolagsandelar görs under perioden ett förvaltningsresultat som ökat med 19 procent jämfört med samma period föregående år.

Värdeförändring fastigheter, derivat och andelar

Extern värdering av koncernens fastighetsportfölj görs en gång per år och påverkar resultatet per fjärde kvartalet. Ingen värdeförändring har således påverkat periodens resultat. Orealiserade värdeförändringar avseende derivat uppgick för perioden till 61 Mkr (32). Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 6 Mkr (1) medan realiserade värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick till 19 Mkr (-23).

Skatt

Beräknad skatt för perioden uppgick till -42 Mkr (-22), varav -17 Mkr avser aktuell skatt och -25 Mkr avser uppskjuten skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas till skattesatsen 20,6 procent.

Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgick vid ingången av 2026 till 10 Mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 136 Mkr (105), vilket är en ökning med 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på positiva realiserade resultat avseende derivat och finansiella placeringar.



Koncernens rapport över resultatet

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	Helår 2025
<i>Belopp i Mkr</i>			
Hysesintäkter	263	242	997
Fastighetskostnader	-94	-88	-337
Driftsöverskott	169	154	660
Administrationskostnader	-30	-31	-117
Resultat från andelar i intressebolag	0	41	38
Finansiella intäkter	19	20	82
Finansiella kostnader	-65	-66	-286
Förvaltningsresultat	93	118	377
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-1	0
Intäkter fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	0	7
Kostnader fastighetsutveckling/projektverksamhet	0	0	-14
Övriga rörelseintäkter	3	5	20
Övriga rörelsekostnader	-4	-6	-23
Resultat efter övrig verksamhet	92	117	368
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	223
Värdeförändring derivat	61	32	-8
Värdeförändring värdepapper/finansiella tillgångar	25	-22	33
Resultat före skatt	178	128	615
Skatt på periodens resultat	-42	-22	-120
Periodens resultat	136	105	495
Periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	135	106	475
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-1	20
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Periodens resultat	136	105	495
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
<i>Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet</i>	24	-119	-122
Övrigt totalresultat för perioden, efter skatt	24	-119	-122
Periodens totalresultat	159	-13	373
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	159	-12	354
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-1	20

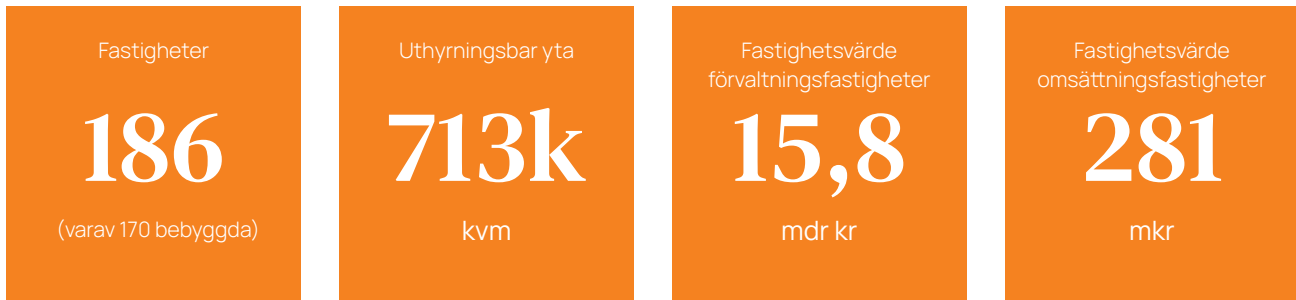
Koncernens rapport över finansiell ställning

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 845	15 273	15 779
Nyttjanderättstillgångar	8	7	7
Maskiner och inventarier	3	3	5
Andelar i intressebolag	153	157	152
Andra i långfristiga värdepappersinnehav	102	172	105
Övriga långfristiga fordringar	69	75	68
Derivatinstrument	161	155	114
Summa anläggningstillgångar	16 343	15 843	16 231
Omsättningstillgångar			
Varulager	0	0	0
Omsättningsfastigheter	281	336	255
Kundfordringar	8	12	12
Övriga fordringar	2 047	1 824	1 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66	24	52
Kortfristiga placeringar	442	467	497
Likvida medel	365	574	334
Summa omsättningstillgångar	3 209	3 236	3 130
SUMMA TILLGÅNGAR	19 552	19 079	19 361

Koncernens rapport över finansiell ställning

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Belopp i Mkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Övrig tillskjutet kapital	-	-	-
Omräkningsreserv	91	70	67
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	9 464	9 031	9 329
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	9 565	9 111	9 406
Innehav utan bestämmande inflytande	159	144	159
Summa eget kapital	9 724	9 256	9 565
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 447	4 131	5 121
Obligationslån	-	498	499
Uppskjuten skatteskuld	1 522	1 433	1 497
Derivatinstrument	11	23	22
Långfristiga leasingskulder	318	320	318
Övriga långfristiga skulder	66	66	66
Summa långfristiga skulder	6 364	6 471	7 524
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 560	2 966	1 898
Obligationslån	499	-	-
Leverantörsskulder	45	52	54
Skatteskulder	28	23	19
Derivatinstrument	1	3	3
Kortfristiga leasingskulder	3	3	3
Övriga kortfristiga skulder	90	111	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237	194	228
Summa kortfristiga skulder	3 464	3 352	2 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 552	19 079	19 361

Våra fastigheter



Fastighetsbestånd

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 31 mars 2026 bestod av 186 st förvaltningsfastigheter (varav 170 är bebyggda). Koncernens fastighetsbestånd är främst koncentrerat till sex regioner i Sverige (Borås, Jönköping, Kalmar, Malmö, Stockholm och Växjö) och Tyskland (Berlin), men viss verksamhet bedrivs även i städerna Tallinn och Malaga.

Fastighetsbeståndet består av 712 997 kvm uthyrningsbar yta. Av dessa ytor består 42 procent av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler såsom butiks-, kontors- och lagerytor.

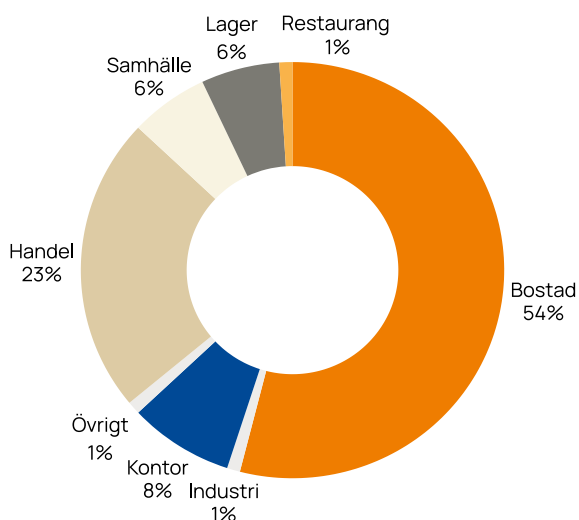
Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 15 845 Mkr (15 273). Under perioden har en fastighet förvärvats till ett värde om 5 Mkr (per 2025-03-31 hade två fastigheter förvärvats till ett värde om 783 Mkr). Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av CA Fastigheters årsbokslut per 2025-12-31, inga andra externa värderingar har utförts under 2026. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se CA Fastigheters

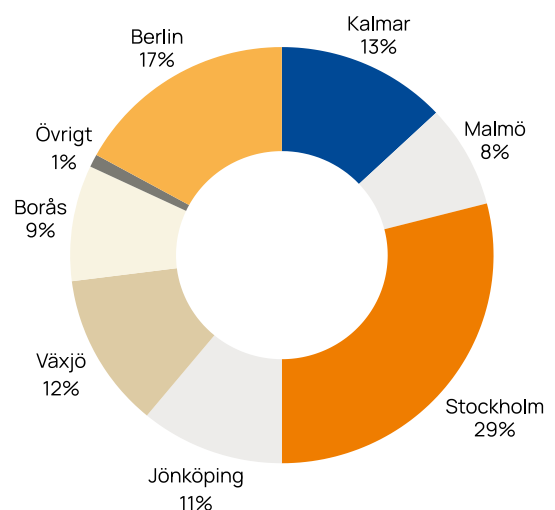
årsredovisning för år 2025. Totalt har förvaltningsfastigheternas redovisade värde ökat under perioden med 66 Mkr, vilket består av investeringar samt valutakursförändringar på koncernens utländska bestånd.

Fastigheternas värdeförändring	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	Helår 2025
<i>Mkr</i>			
Vid periodens ingång	15 779	14 634	14 634
Förvärv	5	783	798
Investeringar	28	31	273
Försäljningar	-	-9	-9
Omklassificeringar	-	-	56
Värdeförändring	-	-	223
Valutakursförändring	33	-165	-195
Förändring tomträttsavtal	-	-	-1
Summa	15 845	15 273	15 779

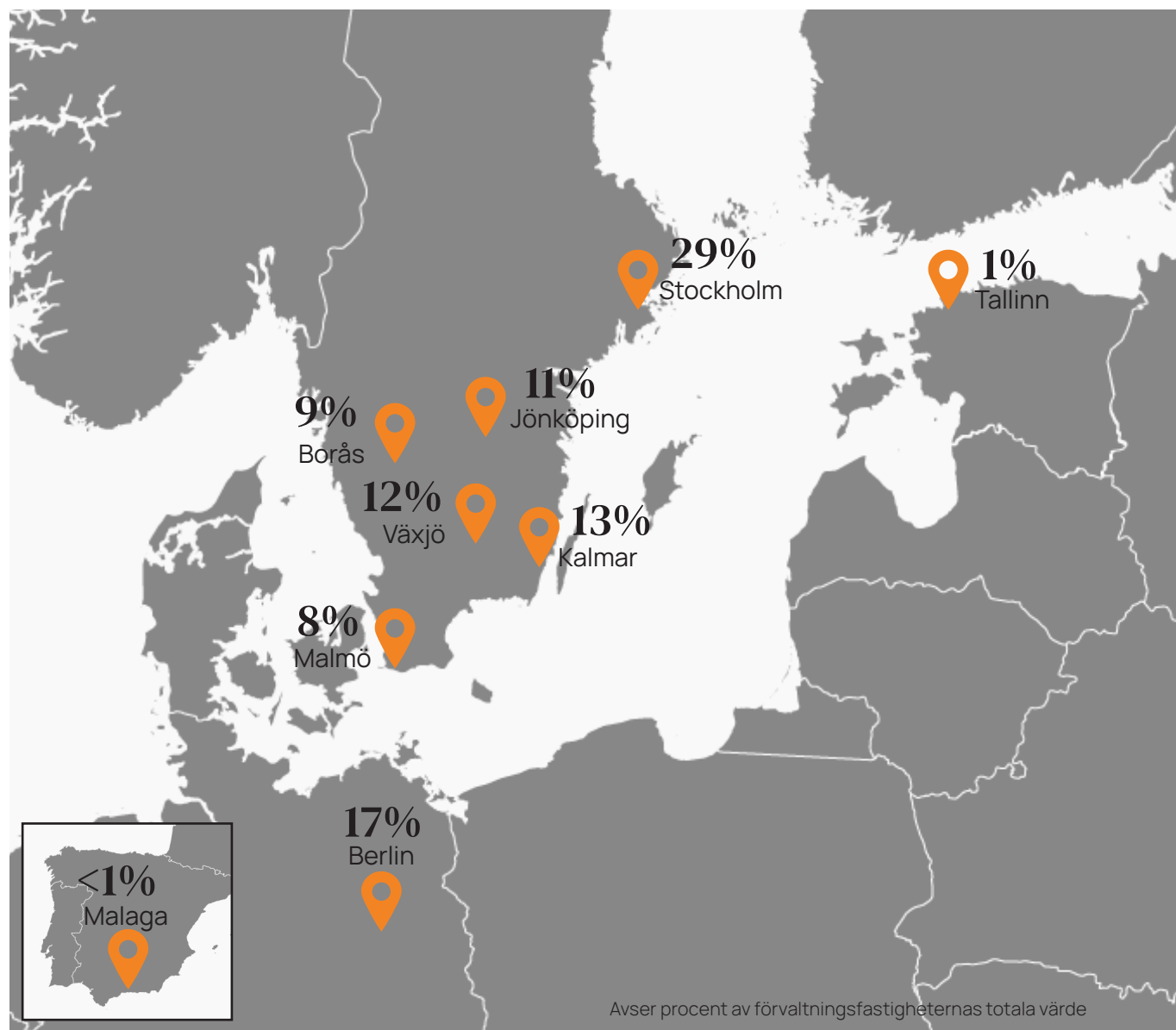
FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDEN



FASTIGHETSVÄRDEN PER REGION



Våra fastigheter per region



FASTIGHETSINNEHAV PER REGION

Land/region	Antal fastigheter	Yta, kvm
Sverige		
Kalmar	45	98 026
Växjö	20	119 511
Stockholm	18	125 742
Malmö	12	62 694
Jönköping	37	103 838
Borås	23	95 808

FASTIGHETSINNEHAV PER REGION

Land/region	Antal fastigheter	Yta, kvm
Tyskland		
Berlin	23	80 922
Estland		
Tallinn	5	23 840
Spanien		
Malaga	3	2 047
Summa	186	712 997



Projektportfölj

CA Fastigheter har en betydande projektportfölj på cirka 500 000 kvm, bestående av befintliga och potentiella byggrätter. Projektportföljen innehåller projekt i alla faser, från detaljplanearbete till pågående byggprojekt.

CA Fastigheter har projekt i samtliga regioner som bolaget är representerade i. Störst i sin omfattning är tre stadsutvecklingsprojekt: Gasverket i Stockholm, Lomma Norra och Varvsholmen i Kalmar.

Utöver dessa områden pågår detaljplanearbete bland annat på följande platser:

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

CA Fastigheter arbetar även löpande med att förtäta de områden vi förvaltar. Förtätningar innebär att markytor runt befintliga fastigheter tas i anspråk eller att äldre byggnader rivs för att nyproducera bostäder. Projekten är inte bara ekonomiskt fördelaktiga utan främjar även områdena i stort med ökad trygghet och trivsel.

STOCKHOLM

Gasverket

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

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

CA Fastigheter har utvecklat området sedan 2016 uppdelat på tre olika detaljplaner, där den sista för östra Gasverket vann laga kraft under 2025. Hittills har CA färdigställt sex fastigheter där Ferdinand Bobergs vackra tegelarkitektur tagits tillvara och fått nytt liv. Idag finns hyresgäster som Berghs School of Communication, Sandvik Machining Solutions AB, Systembolaget, Klätterverket och Society of Lifestyle. Under 2026 flyttar Kungliga Operans administrativa verksamheter in i lokalerna där Sandvik nu huserar.

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

CA UTVECKLAR

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

STATUS: utveckling av sista etappen pågår

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

FÄRDIGSTÄLLT: ca 10 000 kvm kontor, skola och restauranger

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



LOMMA, SKÅNE

Lomma Norra

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

CA Fastigheter har ägt mark i området sedan 1990 och sedan 2011 har cirka 150 bostadsrätter och villor färdigställts. Under våren 2025 startade CA Fastigheter andra och sista etappen av bostadsrättsprojektet Kvirkelhusen som totalt får fem strandnära bostadshus i området Strandfuret. Etapp 1 färdigställdes under Q4 2024. För etapp 2 är i dagsläget 22 av 28 förhandsavtal signerade och 1 lägenhet är reserverad.

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

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: bostäder, hotell

STATUS: olika skeden - färdigställt och detaljplanearbete

FÄRDIGSTÄLLT: ca 150 bostäder

KOMMANDE: spahotell + bostäder

KALMAR

Varvsholmen

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

Det senaste projektet som CA Fastigheter färdigställde på ön var kvarteret Tampen, bestående av de tre husen Fyren, Kompassen och Bojen innehållande 98 bostadsrätter. Bojen tillhörde den sista etappen av Tampen och inflyttning skedde i slutet av 2023. Nu står bostadsrätterna färdiga på nordöstra sidan av ön, i absolut bästa läge. På Varvsholmen har CA Fastigheter byggt cirka 300 bostäder i bostadsrättsform eller radhus och har cirka 15 bostäder kvar att bygga innan Varvsholmen är färdigställd.

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: Bostäder, lokaler, trygghetsboende

STATUS: 300 bostäder färdigställda

KOMMANDE: ca 15 bostäder



KALMAR

Snurrom - friluftsstaden

I norra delen av Kalmar, mellan Värnsnäs och Vimpeltorpet, växer en ny stadsdel fram. I Snurrom kombinerar naturens lugn med stadens bekvämligheter och erbjuder därmed ett möte mellan friluftsliv och vardagsliv. Stadsdelen ger invånarna närhet till mötesplatser, service, handel och arbetsplatser samtidigt som både sport och natur ligger runt hörnet.

Den stora variationen av bostäder och ett brett utbud av kommersiell service och skolor, kommer göra Snurrom attraktivt för både boende och besökare. Andra aktörer har i området färdigställt omkring 1 100 bostäder. Idag finns det dessutom en förskola, gym, pizzeria och en ny bad- och friskvårdsanläggning som öppnade under Q4 2025.

Det planeras också för en ny skola för elever från förskoleklass till årskurs 9. De kommande etapperna inkluderar byggandet av både fler lägenheter och radhus men även planer för villatomter. När hela Snurrom är fullt utbyggt förväntas det kunna rymma 8 400 människor.

CA Fastigheter äger cirka 150 000 kvm mark i området som förvärvades 2009. I dagsläget pågår detaljplanearbete för marken.

CA UTVECKLAR

INNEHÅLL: Bostäder

STATUS: Detaljplanearbete pågår

YTA: ca 150 000 kvm markyta



Finansiering

Genomsnittlig
låneränta

3,56

procent

Belåningsgrad

41,5

procent

Räntetäckningsgrad

2,45

ggr

Räntebindning

47

mån

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick likvida medel till 365 Mkr (574). Det fanns även en outnyttjad checkkredit om 100 Mkr (100). Kortfristiga placeringar, vilka är likvida, uppgår till 442 Mkr (467). Totalt uppgår därmed koncernens tillgängliga likviditet till 907 Mkr (1 140).

Räntebärande skulder

CA Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 7 506 Mkr (7 595). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 41,5 procent (42,0). Av de räntebärande skulderna utgörs 499 Mkr (498) av ett obligationslån med förfall i mars år 2027. Låneportföljens genomsnittliga ränta var på balansdagen 3,56 procent (3,44). Räntetäckningsgraden uppgår till 2,45 ggr (2,80). Banklånen är fördelade på flera banker. Banklån med omsättning inom 12 månader tas upp som kortfristiga lån i balansräkningen.

Finansiella instrument

CA Fastigheter har genom derivat räntesäkrat motsvarande 5 425 Mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 150 Mkr (132). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på koncernens upplåningskostnad. Dessutom har CA Fastigheter tecknat elderivat för vilka mark-

nadsvärdet uppgår till -1 Mkr per 2026-03-31 (-2). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 20 månader (23).

Räntebindningstiden för CA Fastigheters låneportfölj var vid periodens utgång 47 månader (45).

Räntebärande skulder	31 mars 2026	31 mars 2025	31 december 2025
<i>Mkr</i>			
Koncernen			
Banklån	7 007	7 097	7 020
Obligationslån	499	498	499
Totalt	7 506	7 595	7 518

BANKFINANSIERING/OBLIGATIONSLÅN

Räntebindning t.o.m år	Räntebindning, Mkr	Andel, %	Snittränta, %
2026	1 581	21%	3,84%
2027	525	7%	3,17%
2028	650	9%	2,68%
2029	800	11%	2,80%
2030	950	13%	3,20%
2031	1 000	13%	4,02%
2032	800	11%	3,97%
2033	500	7%	3,98%
>2033	700	9%	3,98%
Totalt	7 506	100%	3,56%

Hållbarhet

År 2026 innebär en tydlig förskjutning i hållbarhetsarbetet, från fokus på rapportering till ökat ansvar för genomförande och faktisk effekt. I takt med att EU:s regelverk förenklas och stabiliseras skapas bättre förutsättningar att omsätta tidigare analyser och förberedelser i konkret handling. Samtidigt ökar kraven på att kunna visa verifierbara resultat, särskilt inom områden som energiprestanda, klimatpåverkan i drift och hantering av klimat- och hållbarhetsrelaterade risker.

Påvisa konkreta effekter

Utvecklingen ställer samtidigt högre krav på struktur, datakvalitet och kontinuitet i uppföljningen. Det ligger väl i linje med hur CA Fastigheter under de senaste åren har arbetat för att successivt stärka sitt hållbarhetsarbete. För CA Fastigheter innebär detta ett fortsatt och fördjupat fokus på att tydligt kunna visa hur genomförda insatser ger konkret effekt i verksamheten. Det innebär också att visa hur hållbarhetsarbetet bidrar till stärkt riskhantering och ett mer robust fastighetsbestånd. Sammantaget skapar förutsättningarna för 2026 ett tydligare handlingsutrymme att prioritera åtgärder med reell påverkan och att ytterligare stärka kopplingen mellan hållbarhetsarbete och långsiktigt affärsvärde.

Den sjätte hållbarhetsredovisningen

För 2025 presenterar CA Fastigheter sin sjätte hållbarhetsredovisning. Den ger en samlad och transparent bild av bolagets arbete inom miljö, klimat, sociala frågor och ansvarsfull bolagsstyrning. Redovisningen är ett viktigt underlag för att tydliggöra CA Fastigheters ambitioner, prioriteringar och faktiska resultat. Den visar också hur hållbarhetsfrågorna är integrerade i verksamheten. Genom en strukturerad och återkommande redovisning

skapas jämförbarhet över tid, vilket stärker den interna styrningen och bidrar till en mer faktabaserad dialog med externa intressenter, såsom ägare, finansiärer, hyresgäster och samarbetspartners.

I redovisningen beskrivs hur hållbarhetsarbetet är en naturlig del av CA Fastigheters affärsstrategi. Den visar också hur miljö-, klimat- och hållbarhetsaspekter beaktas i såväl förvaltning som investeringsbeslut. Under året har flera konkreta åtgärder genomförts i det befintliga fastighetsbeståndet för att minska klimat- och miljöpåverkan, bland annat genom energieffektiviseringar och driftoptimeringar. Insatserna bidrar till minskad energianvändning och lägre utsläpp, samt till förbättrad inomhusmiljö för hyresgäster och andra användare av CA:s fastigheter.

Hållbarhetsredovisningen lyfter även hur arbetet med miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad iDrift används som ett konkret verktyg för att systematiskt följa upp och utveckla fastigheternas miljöprestanda. Certifieringsarbetet ger CA Fastigheter en tydlig struktur för att identifiera förbättringsområden, prioritera rätt åtgärder och säkerställa att genomförda insatser ger avsedd effekt över tid. På så sätt bidrar certifieringarna till både miljönytta och långsiktigt värdeskapande i fastighetsbeståndet.



Under Q1 har Taxeringsrevisorn 1, hus 9 (ovan till vänster) och Myran 12 (ovan till höger) samt Valhall 1 certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift med betyg Silver.



Första klimatbokslutet

En särskilt viktig del i årets redovisning är framtagandet av CA Fastigheters första klimatbokslut. Klimatbokslutet sammanställer organisationens utsläpp av växthusgaser och ger en faktabaserad helhetsbild av klimatpåverkan i hela värdekedjan. Det markerar därmed ett centralt steg i bolagets fortsatta arbete med att systematisera, styra och följa upp klimatarbetet.

Branschens komplexa utsläppsstruktur

Analysen visar att en betydande andel av CA Fastigheters klimatpåverkan uppstår i scope 3, framför allt kopplat till bygg- och renoveringsåtgärder, materialanvändning och andra indirekta utsläpp utanför den egna operativa verksamheten. Detta tydliggör fastighetsbranschens komplexa utsläppsstruktur och behovet av ett långsiktigt och strukturerat angreppssätt, även i de delar av värdekedjan där rådighet och direkt påverkan är begränsade.

Energianvändningen avgörande

Klimatbokslutet visar vidare att energianvändningen i fastighetsbeståndet utgör en väsentlig utsläppspost. Klimatpåverkan är till stor del kopplad till fjärrvärme. Eftersom CA Fastigheter är beroende av lokala fjärrvärmeleverantörers bränslemixar är möjligheterna att på kort sikt påverka utsläppsintensiteten begränsade. Detta understryker vikten av ett fortsatt fokus på energieffektivisering och minskat energibehov i byggnaderna. Det understryker också vikten av långsiktig dialog och uppföljning gentemot energileverantörer som en integrerad del av klimatarbetet.

Tydligare beslutsunderlag

Genom att synliggöra var de största utsläppen uppstår skapar klimatbokslutet bättre förutsättningar för att prioritera rätt åtgärder och arbeta mer strategiskt med utsläppsminskningar, både i den löpande förvaltningen och i framtida investeringar och utvecklingsprojekt. Klimatbokslutet ger också ett tydligare beslutsunderlag för att identifiera de områden där CA Fastigheter har störst möjlighet att påverka klimatpåverkan. Det är samtidigt en viktig grund för uppföljning av genomförda åtgärder och för jämförelser mellan år. Sammantaget stärker detta CA Fastigheters förmåga att följa utvecklingen över tid och successivt höja ambitionsnivån.

Social hållbarhet och styrning

Utöver miljö- och klimatfrågor belyser hållbarhetsredovisningen även CA Fastigheters arbete med social hållbarhet. Det omfattar bland annat arbetsmiljö, kompetensutveckling, ansvarstagande i värdekedjan samt relationen till hyresgäster och det omgivande samhället. Redovisningen beskriver även hur bolagsstyrning, interna processer och styrande dokument säkerställer att hållbarhetsarbetet bedrivs strukturerat, långsiktigt och i linje med både interna mål och externa krav.

Ett viktigt centralt verktyg

Sammantaget utgör hållbarhetsredovisningen ett centralt verktyg för att säkerställa ett ansvarsfullt och långsiktigt företagande. Den stärker transparensen, synliggör viktiga framsteg i hållbarhetsarbetet och ger CA Fastigheter ett tydligt ramverk för att fortsätta utveckla och fördjupa arbetet med klimat, miljö och hållbart värdeskapande fastigheter. Hållbarhetsredovisningen finns att läsa på cafastigheter.se.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Omräk- nings- differens	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämman- de inflytande	Summa eget kapital
<i>Belopp i Mkr</i>							
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	-	189	8 925	9 124	145	9 269
Periodens resultat jan - mars 2025	-	-	-	106	106	-1	105
Periodens övriga totalresultat jan - mars 2025	-	-	-119	-	-119	-	-119
Periodens totalresultat	-	-	-119	106	-12	-1	-13
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - mars 2025	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - mars 2025	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-03-31	10	-	70	9 030	9 111	144	9 255
Periodens resultat april - dec 2025	-	-	-	369	369	21	390
Periodens övrigt totalresultat april-dec 2025	-	-	-3	-	-3	-	-3
Periodens totalresultat	-	-	-3	369	366	21	-387
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning april - dec 2025	-	-	-	-	-	-6	-6
Koncernbidrag april - dec 2025	-	-	-	-72	-72	-	-72
Summa	-	-	-	-72	-72	-6	-78
Utgående eget kapital 2025-12-31	10	-	67	9 329	9 406	159	9 565
Ingående eget kapital 2026-01-01	10	-	67	9 329	9 406	159	9 565
Periodens resultat jan-mars 2026	-	-	-	135	135	1	136
Periodens övrigt totalresultat jan - mars 2026	-	-	24	-	24	-	24
Periodens totalresultat	-	-	24	135	159	1	159
Transaktioner med koncernens ägare							
Utdelning jan - mars 2026	-	-	-	-	-	-	-
Koncernbidrag jan - mars 2026	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2026-03-31	10	-	91	9 464	9 565	159	9 724

Koncernens rapport över kassaflöde

	2026-01-01 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31	2025-01-01 - 2025-12-31
Belopp i Mkr			
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	169	154	660
Projektverksamhet	0	0	-7
Övrig verksamhet	-2	-1	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	1
Administrationskostnader	-30	-31	-117
Resultat från intresseföretag	-	-	-
Resultat från övriga värdepapper	4	0	13
Erhållen ränta	15	19	69
Erlagd ränta	-64	-62	-263
Betald inkomstskatt	-7	-2	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	86	79	332
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar varulager/exploateringsfastigheter	-27	-18	-3
Förändringar av rörelsefordringar	-75	-101	-395
Förändringar kortfristiga placeringar	83	64	89
Förändringar av rörelseskulder	24	-54	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90	-29	-45
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-28	-31	-273
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5	-783	-794
Avyttringar av förvaltningsfastigheter	-	8	9
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Avyttringar/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	0	5	-2
Övrig förändring finansiella anläggningstillgångar	-1	1	111
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34	-799	-937
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	522	522
Amortering av lån	-25	-77	-151
Utdelning	-	-	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25	445	365
Periodens kassaflöde	31	-503	-617
Likvida medel vid årets början	334	954	954
Periodens kassaflöde	31	-503	-617
Kursdifferens i likvida medel	0	3	-4
Likvida medel vid periodens slut	365	455	334

Nyckeltal

Jan-mars 2026

Jan-mars 2025

Helår 2025

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter, st	186	182	185
Fastigheternas verkliga värde:			
Förvaltningsfastigheter, Mkr *	15 845	15 273	15 779
Omsättningsfastigheter, Mkr **	281	336	255
Hysesintäkter, Mkr	263	242	997
Uthyrningsbar area, kvm	712 997	708 770	712 513
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3%	92,9%	93,3%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	90,3%	89,4%	90,0%
Överskottsgrad, %	64,1%	63,7%	66,2%
Driftsavkastning, %	4,3%	4,1%	4,3%

*Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde

**Omsättningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde

Finansiella

Eget kapital, Mkr	9 724	9 256	9 565
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 699	6 555	6 687
Soliditet, %	49,7%	48,5%	49,4%
Belåningsgrad, %	41,5%	42,0%	41,7%
Genomsnittlig låneränta, %	3,56%	3,44%	3,37%
Räntebindning lån, månader	47	45	46
Skuldsättningsgrad, ggr	0,85	0,91	0,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,45	2,80	2,32

Moderföretagets resultaträkning

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	Helår 2025
<i>Belopp i Mkr</i>			
Hysesintäkter	4	3	13
Fastighetskostnader	-1	0	-2
Driftöverskott fastighetsrörelse	3	2	10
Avskrivningar, nedskrivningar	-1	-1	-3
Bruttoresultat fastighetsrörelse	2	1	7
Administrationskostnader	-4	-4	-14
Rörelseresultat	-2	-2	-7
Resultat från andelar i dotterföretag	-8	-6	713
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	41	41
Resultat fastighetsförsäljningar	-	3	0
Värdetförändringar derivat	-	-	-
Ränteintäkter och liknande intäkter	46	22	194
Räntekostnader och liknande kostnader	-9	-62	-224
Resultat efter finansiella poster	27	-3	717
Bokslutsdispositioner	-	-	30
Skatt	-6	-	-3
Periodens resultat	22	-3	744
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Periodens resultat	22	-3	744
Övriga totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	22	-3	744

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Belopp i Mkr			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	64	65	64
Maskiner och inventarier	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	64	65	64
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	521	493	503
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	111	158	101
Reversfordran koncernföretag	663	585	653
Reversfordringar	14	19	14
Derivatinstrument	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 309	1 255	1 271
Summa anläggningstillgångar	1 372	1 320	1 335
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	4	4	4
Kundfordringar	1	-	-
Fordringar hos moderföretag	1 923	1 754	1 894
Fordringar hos dotterföretag	3 786	3 355	3 761
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-
Aktuell skattefordran	-	-	-
Övriga fordringar	1	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	8	4
Korfristiga placeringar	342	401	418
Kassa och bank	307	467	258
Summa omsättningstillgångar	6 367	5 991	6 340
SUMMA TILLGÅNGAR	7 740	7 311	7 675

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	10	10
Reservfond	2	2	2
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust	2 325	1 581	1 581
Periodens resultat	22	-3	744
Summa eget kapital	2 359	1 590	2 337
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	20	23
Summa avsättningar	23	20	23
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	349	293	349
Obligationslån	-	498	499
Derivatinstrument	-	-	-
Summa långfristiga skulder	349	791	848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1	391	1
Obligationslån	499	-	-
Leverantörsskulder	2	1	1
Skuld till dotterföretag	4 495	4 514	4 462
Aktuella skatteskulder	6	0	-
Övriga skulder	5	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2	3
Summa kortfristiga skulder	5 009	4 910	4 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 740	7 311	7 675

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat vinst eller förlust	Årets resultat	
<i>Belopp i Mkr</i>					
Ingående eget kapital 2025-01-01	10	2	1 642	-61	1 593
Omföring fg års resultat		-	-61	61	-
Periodens resultat jan - mars 2025	-	-	-	-3	-3
Periodens övrigt totalresultat jan - mars 2025	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	-3	-3
Transaktioner med ägare					
Utdelning jan - mars 2025	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-03-31	10	2	1 642	3	1 651
Periodens resultat april - dec 2025	-	-	-	747	747
Periodens övrigt totalresultat april - dec 2025	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	747	747
Transaktioner med ägare					
Utdelning april - dec 2025	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	747	747
Utgående eget kapital 2025-12-31	10	2	1 581	744	2 337
Ingående eget kapital 2026-01-01	10	2	1 581	744	2 337
Omföring fg års resultat			744	-744	-
Periodens resultat jan - mars 2026	-	-	-	22	22
Periodens övrigt totalresultat jan - mars 2026	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-	22	22
Transaktioner med ägare					
Utdelning jan - mars 2026	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2026-03-31	10	2	2 325	22	2 359

Styrelsens uttalande

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

Stockholm 2026-04-29

Ordförande

Erik Rune

VD, styrelseledamot

Malin Claesson Stenström

Styrelseledamot

Charlotte Claesson Ripoll

Styrelseledamot

Julia Mejegård

Styrelseledamot

Douglas Martinsson

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresintäkter - Mkr

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

Uthyrningsgrad, ekonomisk - %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Uthyrningsgrad, area - %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Överskottsgrad - %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Driftsavkastning - %

Driftsöverskott omräknat till 12 månader i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde per balansdagen.

FINANSIELLA

Räntebärande nettoskuld - Mkr

Räntebärande skulder efter avdrag för koncernens likvida medel samt kortfristiga placeringar.

Soliditet - %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Belåningsgrad - %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt omsättningsfastigheternas bokförda värde per balansdagen.

Genomsnittlig låneränta - %

Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.

Skuldsättningsgrad - ggr

Totala skulder med avdrag för latent skatt i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad - ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Kontaktuppgifter

Malin Claesson Stenström

VD

073-923 97 59

malin.claesson@cafastigheter.se

Caroline Menninge

Ekonomichef

070-534 25 86

caroline.menninge@cafastigheter.se

CA Fastigheter AB (publ)

Box 716, 391 27 Kalmar • Besöksadress: Skeppsbrogatan 49

Telefon: 0480-574 00 • Säte: Kalmar • Org nr: 556227-5700

www.cafastigheter.se