

Årsredovisning
för
CA Ugnen Fem AB
556451-0286

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Johan Claesson, Styrelseledamot
2026-04-27

Styrelsen för CA Ugnen Fem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Företaget har sitt säte i Kalmar.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Småland AB, (Ställföretr.)	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 231	1 238	74	1 703	1 878
Driftsöverskott	479	555	-382	1 166	1 326
Resultat efter finansiella poster	29	37	-938	654	704
Soliditet (%)	45,6	44,5	42,6	40,7	36,9
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	62	62	62	0	100

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	0	3 534	242	4 776
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			242	-242	0
Årets resultat				233	233
Belopp vid årets utgång	1 000	0	3 776	233	5 010

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 776 421
årets vinst	233 228
	4 009 649

disponeras så att i ny räkning överföres	4 009 649
	4 009 649

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	1 231	1 238
Driftskostnader	2	-609	-571
Underhållskostnader		-50	-33
Fastighetsskatt		-93	-80
Driftsöverskott fastighetsrörelse		479	555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-192	-192
Bruttoresultat fastighetsrörelse		287	363
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-109	-141
Rörelseresultat		177	223
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	33	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181	-208
Summa finansiella poster		-149	-186
Resultat efter finansiella poster		29	37
Bokslutsdispositioner	7	265	266
Resultat före skatt		294	303
Skatt på årets resultat	8	-61	-61
Årets resultat		233	242

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnade, mark och markanläggning

9, 10

9 052

9 244

9 052

9 244

Summa anläggningstillgångar

9 052

9 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

57

270

Fordringar hos koncernföretag

1 559

880

Aktuella skattefordringar

305

319

Övriga fordringar

11

8

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

5

1 934

1 480

Summa omsättningstillgångar

1 934

1 480

SUMMA TILLGÅNGAR

10 986

10 723

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000

1 000

1 000

1 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 776

3 534

Årets resultat

233

242

4 010

3 776

Summa eget kapital

5 010

4 776

Avsättningar

Övriga avsättningar

349

289

Summa avsättningar

349

289

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

5 516

5 516

Leverantörsskulder

53

50

Övriga skulder

13

28

35

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

30

57

Summa kortfristiga skulder

5 627

5 658

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 986

10 723

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA i Småland AB, org nr 556837-4713 med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Fastighetsaktiebolaget Bremia, org nr 556057-2744 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Hyresintäkter fördelade per lokaltyp

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lokaler	1 231	1 238
	1 231	1 238

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	479	430
Fastighetsdrift	130	140
	609	571

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avskrivning på komponenter	192 192	192 192

Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga kostnader	3	6
Övriga kostnader från koncernbolag	106	135
	109	141

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skattefria ränteintäkter	2	6
Ränteintäkter från koncernbolag	30	16
	33	22

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	265	266
	265	266

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppskjuten skatt	61	61
	61	61

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 480	16 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 480	16 480
Ingående avskrivningar	-7 237	-7 045
Årets avskrivningar	-192	-192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 429	-7 237
Utgående redovisat värde	9 052	9 244
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	9 052	9 244
Skattemässigt restvärde	7 357	7 843

Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2	
	Totalt	Lokaler
Ugnen 5, Södervärnsgatan 1B , Malmö	1 688	1 688
	1 688	1 688

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	8	6
	8	6

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga skulder		
Förfall inom ett år från balansdagen	5 516	5 516
	5 516	5 516

Räntederivat (ränteswapar) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 5,5 Mkr (5,5 Mkr). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 0,08 Mkr (0,09 Mkr).

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	28	35
	28	35

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17	42
Övriga upplupna kostnader	14	14
Förskottsbetalda hyresfordringar	0	1
	30	57

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 100	11 100
	11 100	11 100

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Claesson
Johan Claesson

2026-03-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CA Ugnen Fem AB, org.nr 556451-0286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CA Ugnen Fem AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CA Ugnen Fem ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CA Ugnen Fem AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av CA Ugnen Fem AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CA Ugnen Fem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 14 april 2026

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor