

# ÅRSREDOVISNING

för

## Certera Sparven 5 i Borås AB

Org.nr. 559459-1835

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-04.

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

Oskar Malmén, Verkställande direktör

2025-03-15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

#### Säte

Företagets säte är Borås.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är helägt dotterföretag till Cernera Holding 2 AB, org.nr 559315-6945, med säte i Borås. Moderföretaget ingår i en koncern där Uddetorp Invest AB, org. nr 556062-2176, med säte i Borås stad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### FLERÅRSÖVERSIKT\*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023
Nettoomsättning	852	846
Res. efter finansiella poster	-919	-990
Balansomslutning	20 278	16 361
Soliditet (%)	11,34	6,06

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	939 302	1 030 339	-1 002 797	991 844
Uppskrivning av anläggningstillgång		1 144 948			1 144 948
Upplösning av uppskrivningsfond		-6 974	6 974		0
Balanseras i ny räkning			-1 002 797	1 002 797	0
Årets resultat				164 529	164 529
Belopp vid årets utgång	<u>25 000</u>	<u>2 077 276</u>	<u>34 516</u>	<u>164 529</u>	<u>2 301 321</u>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	34 516
årets vinst	<u>164 529</u>
	<b>199 045</b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>199 045</u>
	<b>199 045</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-11-28 2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		852 395	845 738
Övriga rörelseintäkter		<u>3 692</u>	<u>595</u>
		856 087	846 333
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-533 811	-432 967
Övriga externa kostnader		-411 306	-598 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-184 434</u>	<u>-142 143</u>
		-1 129 551	-1 173 963
<b>Rörelseresultat</b>		-273 464	-327 630
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		9 843	4 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 512	4 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 630	-411 392
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-214 567</u>	<u>-261 077</u>
		-645 842	-662 822
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-919 306	-990 452
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>1 089 158</u>	<u>0</u>
		1 089 158	0
<b>Resultat före skatt</b>		169 852	-990 452
Skatt på årets resultat		-5 323	-12 345
<b>Årets resultat</b>		<u>164 529</u>	<u>-1 002 797</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2	16 407 084	15 149 518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>2 376 052</u>	<u>0</u>
		18 783 136	15 149 518
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 783 136	15 149 518
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 099 001	937 875
Övriga fordringar		366 297	209 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 502</u>	<u>64 921</u>
		1 494 800	1 211 882
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 494 800	1 211 882
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 277 936</b>	<b>16 361 400</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	4	<u>2 077 276</u>	<u>939 302</u>
		2 102 276	964 302
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		34 516	1 030 339
Årets resultat		<u>164 529</u>	<u>-1 002 797</u>
		199 045	27 542
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 301 321</u>	<u>991 844</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>558 418</u>	<u>256 043</u>
<b>Summa avsättningar</b>		558 418	256 043
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6		
Skulder till kreditinstitut		<u>9 975 000</u>	<u>10 237 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		9 975 000	10 237 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		210 000	210 000
Förskott från kunder		81 357	51 733
Leverantörsskulder		27 967	104 019
Skulder till koncernföretag		7 071 675	4 326 535
Aktuella skatteskulder		32 872	51 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>19 326</u>	<u>131 914</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		7 443 197	4 876 013
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 277 936</b>	<b>16 361 400</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### **Hyror**

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt 2024 har beräknats till en nominell skattesats om 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

## NOTER

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till i anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	
Stommar	50-102
Fasader, yttertak, fönster	40-50
Hissar, ledningssystem	25
Övrigt	20-40
Inventarier, verktyg och installationer	5

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs sig. Pantbrev som är hänförliga till upptagna lån avseende investeringar i byggnaden aktiveras i balansräkningen mot Förvaltningsfastigheter.

## NOTER

### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## NOTER

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 959 770	0
	Övertaget anskaffningsvärde vid fission	0	16 918 767
	Omklassificeringar	0	41 003
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 959 770</b>	<b>16 959 770</b>
	Ingående avskrivningar	-2 993 252	0
	Övertagna ackumulerade avskrivningar vid fission		-2 851 109
	Årets avskrivningar	-175 650	-142 143
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 168 902</b>	<b>-2 993 252</b>
	Ingående uppskrivningar	1 183 000	0
	Årets uppskrivningar	1 442 000	1 183 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-8 784	0
	<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 616 216</b>	<b>1 183 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 407 084</b>	<b>15 149 518</b>
	Redovisat värde byggnader	16 407 084	15 149 518
		16 407 084	15 149 518

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 19 400 tkr (15 700 tkr), beaktat framtida investeringar, av Forum Fastighetsekonomi AB. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningen om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		
	Inköp	2 376 052	41 003
	Omklassificeringar	0	-41 003
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 376 052</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 376 052</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	939 302	0
	Årets uppskrivning	1 144 948	939 302
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-6 974	0
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 077 276</b>	<b>939 302</b>
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	840 000	840 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	9 135 000	9 397 500
		<b>9 975 000</b>	<b>10 237 500</b>
<b>Not 6</b>	<b>Skulder som avser flera poster</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Företagets banklån/skuld om 10 185 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	9 975 000	10 237 500
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	210 000	210 000
	<b>Summa</b>	<b>10 185 000</b>	<b>10 447 500</b>

**NOTER**

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	10 850 000	10 850 000
	Summa ställda säkerheter	<u>10 850 000</u>	<u>10 850 000</u>

**Not 8 Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterbolag till Cernera Holding 2 AB, org.nr. 559315-6945, säte Borås.  
Största koncernredovisning upprättas av: Uddetorp Invest AB, org.nr. 556062-2176, säte Borås.

**Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Borås

Martin Smith  
Martin Smith

Robert Smith  
Robert Smith

Oskar Malmén  
Oskar Malmén

2025-03-03

2025-03-03

Verkställande direktör  
2025-03-03