

ÅRSREDOVISNING

för

Cernera Sparven 5 i Borås AB

Org.nr. 559459-1835

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-02.

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

2026-03-10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

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 Certera 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

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 158	852	846
Res. efter finansiella poster	-983	-919	-990
Balansomslutning	20 608	20 278	16 361
Soliditet (%)	12,66	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	2 077 276	34 516	164 529	2 301 321
Uppskrivning av anläggningstillgång		236 612			236 612
Upplösning av uppskrivningsfond		-15 483	15 483		
Balanseras i ny räkning			164 529	-164 529	
Årets resultat				72 719	72 719
Belopp vid årets utgång	25 000	2 298 405	214 528	72 719	2 610 652

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	214 528
årets vinst	<u>72 719</u>
	287 247
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>287 247</u>
	287 247

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

Certera Sparven 5 i Borås AB

Org.nr. 559459-1835

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 158 474	852 395
Övriga rörelseintäkter		<u>82 103</u>	<u>3 692</u>
		1 240 577	856 087
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-946 205	-533 811
Övriga externa kostnader		-400 024	-411 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-212 922</u>	<u>-184 434</u>
		-1 559 151	-1 129 551
Rörelseresultat		-318 574	-273 464
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		17 522	9 843
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		989	3 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 644	-444 630
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-199 649</u>	<u>-214 567</u>
		-664 782	-645 842
Resultat efter finansiella poster		-983 356	-919 306
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 249 689	1 089 158
Lämnade koncernbidrag		<u>-27 398</u>	<u>0</u>
		1 222 291	1 089 158
Resultat före skatt		238 935	169 852
Skatt på årets resultat		-166 216	-5 323
Årets resultat		<u>72 719</u>	<u>164 529</u>

Certera Sparven 5 i Borås AB

Org.nr. 559459-1835

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	19 299 635	16 407 084
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>0</u>	<u>2 376 052</u>
		19 299 635	18 783 136
Summa anläggningstillgångar		19 299 635	18 783 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 267 212	1 099 001
Övriga fordringar		9 908	366 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 196</u>	<u>29 502</u>
		1 308 316	1 494 800
Summa omsättningstillgångar		1 308 316	1 494 800
SUMMA TILLGÅNGAR		20 607 951	20 277 936

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	4	<u>2 298 405</u>	<u>2 077 276</u>
		2 323 405	2 102 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		214 528	34 516
Årets resultat		<u>72 719</u>	<u>164 529</u>
		287 247	199 045
Summa eget kapital		<u>2 610 652</u>	<u>2 301 321</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>786 022</u>	<u>558 418</u>
Summa avsättningar		786 022	558 418
Långfristiga skulder	5, 6		
Skulder till kreditinstitut		<u>11 205 000</u>	<u>9 975 000</u>
Summa långfristiga skulder		11 205 000	9 975 000
Kortfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		240 000	210 000
Förskott från kunder		56 705	81 357
Leverantörsskulder		57 589	27 967
Skulder till koncernföretag		5 593 360	7 071 675
Aktuella skatteskulder		32 973	32 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>25 650</u>	<u>19 326</u>
Summa kortfristiga skulder		6 006 277	7 443 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 607 951	20 277 936

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.

Hyor

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 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, utrangeras 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

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

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.

NOTER

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 omstrukturering 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.

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 959 770	16 959 770
	Inköp	18 115	0
	Rättelse pga fission	-2 981 721	0
	Omklassificeringar	2 789 358	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 785 522</u>	<u>16 959 770</u>
	Ingående avskrivningar	-3 168 902	-2 993 252
	Rättelse pga fission	2 981 721	
	Årets avskrivningar	<u>-193 422</u>	<u>-175 650</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 603	-3 168 902
	Ingående uppskrivningar	2 616 216	1 183 000
	Årets uppskrivningar	298 000	1 442 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-19 500</u>	<u>-8 784</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 894 716	2 616 216
	Utgående redovisat värde	<u>19 299 635</u>	<u>16 407 084</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>19 299 635</u>	<u>16 407 084</u>
		19 299 635	16 407 084

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 20 000 tkr (19 400 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

Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 376 052	0
	Inköp	413 306	2 376 052
	Omklassificeringar	-2 789 358	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 376 052
	Utgående redovisat värde	0	2 376 052
Not 4	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	2 077 276	939 302
	Årets uppskrivning	236 612	1 144 948
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-15 483	-6 974
	Belopp vid årets utgång	2 298 405	2 077 276
Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	960 000	840 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	10 245 000	9 135 000
		11 205 000	9 975 000
Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån/skuld om 11 445 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	11 205 000	9 975 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	240 000	210 000
	Summa	11 445 000	10 185 000
Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	11 685 000	10 850 000
	Summa ställda säkerheter	11 685 000	10 850 000

NOTER

Not 8 Upplysning om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Certera Holding 2 AB, org.nr 559315-6945, säte Borås.

Största koncernredovisningen 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 balansslutningen.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Martin Smith

Martin Smith

2026-03-02

Robert Smith

Robert Smith

2026-03-02

Oskar Malmén

Oskar Malmén
Verkställande direktör

2026-03-02