

ÅRSREDOVISNING

för

Certera Raklinjen 2 i Borås AB

Org.nr. 559306-6151

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	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

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

2026-03-11

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 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	2022	2021
Nettoomsättning	2 842	3 675	3 724	282	0
Res. efter finansiella poster	-2 068	-1 717	-2 240	-67	-10
Balansomslutning	70 755	54 661	48 427	46 027	21
Soliditet (%)	26,52	15,33	8,92	56,01	100

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	8 349 888	2 027 241	-2 018 906	8 383 223
Uppskrivning av anläggningstillgång		10 385 520			10 385 520
Upplösning av uppskrivningsfond		-70 965	70 965		0
Balanseras i ny räkning			-2 018 906	2 018 906	0
Erhållna aktieägartillskott			1 600 000		1 600 000
Årets resultat				-1 603 495	-1 603 495
Belopp vid årets utgång	25 000	18 664 443	1 679 300	-1 603 495	18 765 248

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	1 679 300
årets förlust	<u>-1 603 495</u>
	75 805
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>75 805</u>
	75 805

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

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 841 628	3 674 722
Övriga rörelseintäkter	26 538	72 073
	<u>2 868 166</u>	<u>3 746 795</u>
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-1 464 763	-1 276 896
Övriga externa kostnader	-988 007	-1 337 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-806 184	-761 828
	<u>-3 258 954</u>	<u>-3 376 719</u>
Rörelseresultat	-390 788	370 076
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	286	2 066
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	24 072	0
Räntekostnader	-1 246 216	-1 454 921
Räntekostnader till koncernföretag	-455 077	-633 839
	<u>-1 676 935</u>	<u>-2 086 694</u>
Resultat efter finansiella poster	-2 067 723	-1 716 618
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	380 738	0
Lämnade koncernbidrag	0	-339 843
	<u>380 738</u>	<u>-339 843</u>
Resultat före skatt	-1 686 985	-2 056 461
Skatt på årets resultat	83 490	37 555
Årets resultat	<u>-1 603 495</u>	<u>-2 018 906</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	65 055 925	52 575 633
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>3 458 516</u>	<u>391 531</u>
		68 514 441	52 967 164
Summa anläggningstillgångar		68 514 441	52 967 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 760	0
Fordringar hos koncernföretag		2 004 810	1 531 434
Övriga fordringar		81 712	126 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>56 685</u>	<u>36 532</u>
		2 240 967	1 694 098
Summa omsättningstillgångar		2 240 967	1 694 098
SUMMA TILLGÅNGAR		70 755 408	54 661 262

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	4	<u>18 664 443</u>	<u>8 349 888</u>
		18 689 443	8 374 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 679 300	2 027 241
Årets resultat		<u>-1 603 495</u>	<u>-2 018 906</u>
		75 805	8 335
Summa eget kapital		<u>18 765 248</u>	<u>8 383 223</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>4 763 552</u>	<u>2 152 462</u>
Summa avsättningar		4 763 552	2 152 462
Långfristiga skulder	5, 6		
Skulder till kreditinstitut		<u>32 523 125</u>	<u>29 267 125</u>
Summa långfristiga skulder		32 523 125	29 267 125
Kortfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		704 000	624 000
Förskott från kunder		0	16 709
Leverantörsskulder		145 590	126 994
Skulder till koncernföretag		13 356 551	13 525 104
Aktuella skatteskulder		91 303	167 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>406 039</u>	<u>398 525</u>
Summa kortfristiga skulder		14 703 483	14 858 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 755 408	54 661 262

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.

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 nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stommar	50-100
Fasader, yttertak, fönster	40
Hissar, ledningssystem	20-40
Övrigt	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

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. Årets uppskjutna skatt har beräknats till en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6) på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

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	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	43 266 849	43 266 849
	Inköp	61 635	0
	Omklassificeringar	144 841	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 473 325	43 266 849
	Ingående avskrivningar	-1 207 448	-491 388
	Årets avskrivningar	-716 060	-716 060
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 924 256	-1 207 448
	Ingående uppskrivningar	10 516 232	5 409 000
	Årets uppskrivningar	13 080 000	5 153 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-89 376	-45 768
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	23 506 856	10 516 232
	Utgående redovisat värde	65 055 925	52 575 633
	Redovisat värde byggnader	65 055 925	52 575 633
		65 055 925	52 575 633

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 71 000 tkr (54 800 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.

Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	391 531	64 881
	Inköp	3 211 826	326 650
	Omklassificeringar	-144 841	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 458 516	391 531
	Utgående redovisat värde	3 458 516	391 531
Not 4	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	8 349 888	4 294 746
	Årets uppskrivning	10 385 520	4 091 482
	Årets förskjutning	-70 965	-36 340
	Belopp vid årets utgång	18 664 443	8 349 888

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------------	-----------------------------	-------------------	-------------------

	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	29 707 125	26 771 125
--	---	------------	------------

Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
--------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Företagets banklån/skuld om 33 227 125 kronor (29 891 125 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	32 523 125	29 267 125
-----------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	704 000	624 000
-----------------------------	---------	---------

Summa	<u>33 227 125</u>	<u>29 891 125</u>
-------	-------------------	-------------------

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	33 735 000	30 672 000
---	------------	------------

Summa ställda säkerheter	<u>33 735 000</u>	<u>30 672 000</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Not 8	Upplysning om moderföretag
--------------	-----------------------------------

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

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Martin Smith
Martin Smith

2026-03-03

Robert Smith
Robert Smith

2026-03-03

Oskar Malmén
Oskar Malmén
Verkställande direktör
2026-03-03

NOTER

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2026.

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Peter Karlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cerner Raklinjen 2 i Borås AB, org.nr 559306-6151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cerner Raklinjen 2 i Borås AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cerner Raklinjen 2 i Borås 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 Cerner Raklinjen 2 i Borås 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cerner Raklinjen 2 i Borås AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Cerner Raklinjen 2 i Borås AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås

2026-03-03

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor