

ÅRSREDOVISNING

för

Cernera Hasseln 10 i Borås AB

Org.nr. 559459-1843

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.

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

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	667	626	491
Res. efter finansiella poster	-409	-582	-516
Balansomslutning	11 372	10 898	9 088
Soliditet (%)	27,12	23,95	14,61

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	2 585 855	42 710	-42 512	2 611 053
Uppskrivning av anläggningstillgång		439 082			439 082
Upplösning av uppskrivningsfond		-17 979	17 979		
Balanseras i ny räkning			-42 512	42 512	
Erhållna aktieägartillskott			300 000		300 000
Årets resultat				-265 651	-265 651
Belopp vid årets utgång	25 000	3 006 958	318 177	-265 651	3 084 484

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	318 177
årets förlust	<u>-265 651</u>
	52 526
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>52 526</u>
	52 526

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

Certera Hasseln 10 i Borås AB

Org.nr. 559459-1843

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		666 610	626 237
Övriga rörelseintäkter		330	44
		<u>666 940</u>	<u>626 281</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-506 282	-441 097
Övriga externa kostnader		-212 808	-309 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 425	-90 652
		<u>-826 515</u>	<u>-841 465</u>
Rörelseresultat		-159 575	-215 184
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		9 256	4 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 600	-260 132
Räntekostnader till koncernföretag		-42 505	-111 865
		<u>-249 849</u>	<u>-366 998</u>
Resultat efter finansiella poster		-409 424	-582 182
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		142 846	563 938
Lämnade koncernbidrag		-9 492	0
		<u>133 354</u>	<u>563 938</u>
Resultat före skatt		-276 070	-18 244
Skatt på årets resultat		10 419	-24 268
Årets resultat		<u>-265 651</u>	<u>-42 512</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	<u>10 903 654</u>	<u>10 293 055</u>
		10 903 654	10 293 055
Summa anläggningstillgångar		10 903 654	10 293 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		452 101	588 864
Övriga fordringar		39	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 237</u>	<u>15 895</u>
		468 377	604 759
Summa omsättningstillgångar		468 377	604 759
SUMMA TILLGÅNGAR		11 372 031	10 897 814

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	3	<u>3 006 958</u>	<u>2 585 855</u>
		3 031 958	2 610 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		318 177	42 710
Årets resultat		<u>-265 651</u>	<u>-42 512</u>
		52 526	198
Summa eget kapital		<u>3 084 484</u>	<u>2 611 053</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>801 085</u>	<u>697 586</u>
Summa avsättningar		801 085	697 586
Långfristiga skulder	4, 5		
Skulder till kreditinstitut		<u>6 130 500</u>	<u>4 987 500</u>
Summa långfristiga skulder		6 130 500	4 987 500
Kortfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		131 000	105 000
Leverantörsskulder		14 687	24 253
Skulder till koncernföretag		1 125 367	2 401 109
Aktuella skatteskulder		10 950	19 314
Övriga skulder		631	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>73 327</u>	<u>51 999</u>
Summa kortfristiga skulder		1 355 962	2 601 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 372 031	10 897 814

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 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 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.

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 880 520	7 728 031
	Inköp	24 795	152 489
	Rättelse pga fission	-760 328	0
	Omklassificeringar från pågående nyanläggning	140 229	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 285 216</u>	<u>7 880 520</u>
	Ingående avskrivningar	-844 209	-764 813
	Rättelse pga fission	760 328	0
	Årets avskrivningar	<u>-84 781</u>	<u>-79 396</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 662	-844 209
	Ingående uppskrivningar	3 256 744	1 624 000
	Årets uppskrivningar	553 000	1 644 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-22 644</u>	<u>-11 256</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 787 100	3 256 744
	Utgående redovisat värde	<u>10 903 654</u>	<u>10 293 055</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>10 903 654</u>	<u>10 293 055</u>
		10 903 654	10 293 055

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 11 300 tkr (10 600 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	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	2 585 855	1 289 456
	Årets uppskrivning	439 082	1 305 336
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-17 979	-8 937
	Belopp vid årets utgång	<u>3 006 958</u>	<u>2 585 855</u>
Not 4	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	524 000	420 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	5 606 500	4 567 500
Not 5	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån/skuld om 6 261 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	6 130 500	4 987 500
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	131 000	105 000
	Summa	<u>6 261 500</u>	<u>5 092 500</u>
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	6 392 500	5 197 500
	Summa ställda säkerheter	<u>6 392 500</u>	<u>5 197 500</u>
Not 7	Upplysning om moderföretag		

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

Största koncernredovisningen upprättas av Uddetorp Invest AB, org.nr 556062-2176, säte Borås.

NOTER

Not 8 **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Martin Smith
Martin Smith

Robert Smith
Robert Smith

Oskar Malmén
Oskar Malmén
Verkställande direktör
2026-03-02

2026-03-02

2026-03-02