

# ÅRSREDOVISNING

för

## CENTRUMFASTIGHETER BOLLNÄS AB

Org.nr. 556612-1009

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-19.

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  
Sven Wådell, Styrelseledamot  
2026-02-03

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## VERKSAMHETEN

## Allmänt om verksamheten

Centrumfastigheter Bollnäs AB är ett helägt dotterbolag till Affärsfastigheter Bollnäs AB.

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Företagets säte är Bollnäs

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Hysesintäkter	7 311 128	8 016 230	7 632 575	6 883 523
Resultat efter finansiella poster	1 070 399	565 229	709 903	487 279
Soliditet (%)	37	35,23	36,34	35,05
	14,64	7,05	9,30	7,07
Balansomslutning	61 034 837	61 718 734	61 810 944	62 530 994
Avkastning på eget kapital (%)	4,82	2,55	3,19	2,24
Avkastning på totalt kapital (%)	3,52	3,3	3,02	1,62
Kassalikviditet (%)	0,75	2,14	2,9	4,39

Definitioner av nyckeltal, se noter

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	17 378 340	515 524	18 893 864
Balanseras i ny räkning		515 524	-515 524	0
Årets resultat			1 328 281	1 328 281
Belopp vid årets utgång	<u>1 000 000</u>	<u>17 893 864</u>	<u>1 328 281</u>	<u>20 222 145</u>

# CENTRUMFASTIGHETER BOLLNÄS AB

Org.nr. 556612-1009

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat 17 893 863

Årets resultat 1 328 281

**19 222 144**

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning 19 222 144

**19 222 144**

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

## CENTRUMFASTIGHETER BOLLNÄS AB

Org.nr. 556612-1009

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		7 311 128	8 016 230
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 311 128</u>	<u>8 016 230</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 197 321	-5 037 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-954 299	-919 941
Summa rörelsekostnader		<u>-5 151 620</u>	<u>-5 957 602</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 159 508	2 058 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 088	-14 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 091 197	-1 478 806
Summa finansiella poster		<u>-1 089 109</u>	<u>-1 493 399</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 070 399	565 229
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-79 227	253 638
Förändring av överavskrivningar		699 343	546 883
Övriga bokslutsdispositioner		0	-700 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>620 116</u>	<u>100 521</u>
<b>Resultat före skatt</b>		1 690 515	665 750
Skatter			
Skatt på årets resultat		-362 234	-150 226
<b>Årets resultat</b>		<u>1 328 281</u>	<u>515 524</u>

# CENTRUMFASTIGHETER BOLLNÄS AB

Org.nr. 556612-1009

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	<u>60 928 602</u>	<u>61 407 614</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		60 928 602	61 407 614
Summa anläggningstillgångar		60 928 602	61 407 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		80 967	291 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>25 268</u>	<u>19 572</u>
Summa kortfristiga fordringar		106 235	311 120
Summa omsättningstillgångar		106 235	311 120
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 034 837</b>	<b>61 718 734</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 893 863	17 378 340
Årets resultat		1 328 281	515 524
Summa fritt eget kapital		19 222 144	17 893 864
Summa eget kapital		20 222 144	18 893 864
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 676 188	1 596 961
Akkumulerade överavskrivningar		1 298 124	1 997 467
Summa obeskattade reserver		2 974 312	3 594 428
Långfristiga skulder	3		
Checkräkningskredit	4	716 316	885 970
Övriga skulder till kreditinstitut		23 100 000	23 870 000
Summa långfristiga skulder		23 816 316	24 755 970
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		112 620	159 511
Skulder till koncernföretag		11 720 565	11 770 565
Skulder till kreditinstitut		1 540 000	1 540 000
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		57 106	265 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		591 774	739 217
Summa kortfristiga skulder		14 022 065	14 474 472
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 034 837</b>	<b>61 718 734</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	Se nedan ruta
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Bolaget tillämpar värdeanpassad avskrivning, baserad på en återkommande marknadsvärdebedömning av ingående fastigheter. Planenlig avskrivning av byggnader och markanläggningar görs med följande procentsatser:

Bokfört värde i % av värdering

- 100 % eller mer
- 95,0 - 99,9 %
- 90,0 - 94,9 %
- Under 90 %

Planenliga avskrivningar i % (se ordning i tabell ovan)

Byggnader

- 3%
- 2%
- 1%
- 0,5%

Markanläggningar

- 5%
- 5%
- 5%
- 5%

Byggnadsinventarier

- 10%
- 10%
- 10%
- 10%

## NOTER

## Noter till balansräkningen

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 313 138	35 436 620
	Nyanskaffningar	475 287	876 518
	Utgående anskaffningsvärden	36 788 425	36 313 138
	Årets avskrivningar	-954 299	-919 941
	Redovisat värde	60 928 602	61 407 614
Not 3	Långfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Förfaller senare än 5 år	16 940 000	17 710 000
Not 4	Checkräkningskredit	2025-08-31	2024-08-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 000 000	2 000 000
Not 5	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Not 6	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Not 7	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Avkastning på eget kapital		
	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
	Avkastning på totalt kapital		
	Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

## NOTER

Årsredovisning gjordes klar, Bollnäs 2025-12-17

Sven Wådell  
Sven Wådell

Tor Wådell  
Tor Wådell

Andreas Eriksson  
Andreas Eriksson

Verkställande direktör  
2025-12-17

2025-12-17

2025-12-17

Elisabeth Wådell  
Elisabeth Wådell

2025-12-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 december 2025.

Therese Malmgren  
Therese Malmgren

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Centrumfastigheter Bollnäs AB

Org.nr 556612-1009

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Centrumfastigheter Bollnäs AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Centrumfastigheter Bollnäs AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Centrumfastigheter Bollnäs AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Centrumfastigheter Bollnäs AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bollnäs den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Therese Malmgren**  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anna Birgitta Therese Malmgren

### Undertecknare 1

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-12-17 15:38:07 UTC



2026011506100

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.