

# ÅRSREDOVISNING

för

**Certera Forsen AB**

Org.nr. 556646-9879

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 2026-03-03.

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

2026-03-10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Borås.

#### Ägarförhållande

Företaget är helägt dotterföretag till Certera Holding 1 AB, org. nr 559005-9357, med säte i Borås stad. 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	7 474	6 645	6 952	6 166	5 349
Res. efter finansiella poster	-664	-2 549	-2 464	-1 300	-117
Balansomslutning	112 724	95 878	83 653	82 115	80 007
Soliditet (%)	23,59	14,15	14,97	13,15	13,58

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	13 466 407	2 873 654	-2 870 085	13 569 976
Uppskrivning av anläggningstillgång		13 124 026			13 124 026
Upplösning av uppskrivningsfond		-104 598	104 598		
Balanseras i ny räkning			-2 870 085	2 870 085	
Erhållna aktieägartillskott			1 800 000		1 800 000
Årets resultat				-1 896 702	-1 896 702
Belopp vid årets utgång	100 000	26 485 835	1 908 167	-1 896 702	26 597 300

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	1 908 167
årets förlust	<u>-1 896 702</u>
	11 465
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>11 465</u>
	11 465

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	
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	7 473 971	6 645 078
Övriga rörelseintäkter	88 046	160 534
	<u>7 562 017</u>	<u>6 805 612</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-1 932 820	-2 121 896
Övriga externa kostnader	-2 251 099	-2 954 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 449 555	-1 357 759
	<u>-5 633 474</u>	<u>-6 434 463</u>
<b>Rörelseresultat</b>	1 928 543	371 149
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	60 084	18 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	394	572
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 953 585	-2 198 974
Räntekostnader till koncernföretag	-699 860	-740 264
	<u>-2 592 967</u>	<u>-2 919 916</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-664 424	-2 548 767
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	0	871 632
Lämnade koncernbidrag	-1 154 923	-1 376 364
	<u>-1 154 923</u>	<u>-504 732</u>
<b>Resultat före skatt</b>	-1 819 347	-3 053 499
Uppskjuten skatt	-77 355	183 414
<b>Årets resultat</b>	<u>-1 896 702</u>	<u>-2 870 085</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2	105 439 333	80 230 305
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>5 535 488</u>	<u>10 142 090</u>
		110 974 821	90 372 395
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		110 974 821	90 372 395
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		88 449	11 463
Fordringar hos koncernföretag		0	3 640 382
Övriga fordringar		47 844	109 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>173 104</u>	<u>87 028</u>
		309 397	3 847 889
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 440 177</u>	<u>1 657 677</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 440 177	1 657 677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 749 574	5 505 566
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 724 395</b>	<b>95 877 961</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 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 nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	
Stommar	50-105
Fasader, yttertak, fönster	40-80
Hissar, ledningssystem	25
Övrigt	20-40
Byggnadsinventarier	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

### *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	71 573 200	71 454 825
	Inköp	170 375	118 375
	Omklassificeringar	9 959 208	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 702 783	71 573 200
	Ingående avskrivningar	-8 302 443	-7 065 040
	Årets avskrivningar	-1 317 819	-1 237 403
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 620 262	-8 302 443
	Ingående uppskrivningar	16 959 548	15 617 728
	Årets uppskrivningar	16 529 000	1 462 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-131 736	-120 180
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 356 812	16 959 548
	Utgående redovisat värde	105 439 333	80 230 305
	Redovisat värde byggnader	105 439 333	80 230 305
		105 439 333	80 230 305

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 115 000 tkr (93 600 tkr), beaktat framtida investeringar av Newsec Advisory Sweden 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>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	10 142 090	86 874
	Inköp	5 352 606	10 055 216
	Omklassificeringar	-9 959 208	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 535 488</u>	<u>10 142 090</u>
	Utgående redovisat värde	5 535 488	10 142 090
<b>Not 4</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	13 466 407	12 401 002
	Årets uppskrivning	13 124 026	1 160 828
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-104 598	-95 423
	Belopp vid årets utgång	<u>26 485 835</u>	<u>13 466 407</u>
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	5 104 000	6 600 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>57 282 500</u>	<u>46 925 000</u>
		62 386 500	53 525 000
<b>Not 6</b>	<b>Skulder som avser flera poster</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Företagets banklån/skuld om 63 662 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	62 386 500	53 525 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	1 276 000	1 650 000
	Summa	<u>63 662 500</u>	<u>55 175 000</u>
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	64 350 000	55 900 000
	Summa ställda säkerheter	<u>64 350 000</u>	<u>55 900 000</u>

## NOTER

### Not 8 Upplysning om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Certera Holding 1 AB, org. nr 559005-9357, med säte i Borås Stad. Moderföretaget ingår i en koncern där Uddetorp Invest AB, org. nr. 556062-2176 med säte i Borås stad, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### 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

2026-03-03

*Robert Smith*

Robert Smith

2026-03-03

*Oskar Malmén*

Oskar Malmén

Verkställande direktör

2026-03-03

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2026.

BDO Göteborg AB

*Peter Karlsson*

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cerner Forsen AB, org.nr 556646-9879

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cerner Forsen 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 Forsen 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 Forsen 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 revisions sed 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](http://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 Forsen 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 Forsen 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](http://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