

ÅRSREDOVISNING

för

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB

Org.nr. 559384-6362

Styrelsen 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 2026-05-06.

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
Magnus Fagerström, Styrelseledamot
2026-05-07

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Fastigheterna har genomgått omfattande renoveringar och är nu fullt uthyrda.

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB äger fastigheten Större Pan 16, som består av tre hus, belägen i Norrtälje Kommun.

Säte

Företagets säte är Norrtälje kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 429 994	1 030 925	498 439	255 787
Res. efter finansiella poster	-640 773	-1 094 349	-820 513	-111 678
Soliditet (%)	10,07	10,11	10,27	2,72

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	3 182 768	19 697	3 227 465
Balanseras i ny räkning		19 697	-19 697	0
Årets resultat			7 315	7 315
Belopp vid årets utgång	25 000	3 202 465	7 315	3 234 780

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB

Org.nr. 559384-6362

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	3 202 465
årets vinst	<u>7 315</u>
	3 209 780
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>3 209 780</u>
	3 209 780

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

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB

Org.nr. 559384-6362

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	<u>1 429 994</u>	<u>1 030 925</u>
	1 429 994	1 030 925
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-489 164	-341 649
Övriga externa kostnader	-18 216	-95 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-468 396</u>	<u>-436 244</u>
	-975 776	-873 068
Rörelseresultat	454 218	157 857
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-451 028	-676 206
Räntekostnader till koncernföretag	<u>-644 000</u>	<u>-576 000</u>
	-1 094 991	-1 252 206
Resultat efter finansiella poster	-640 773	-1 094 349
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	<u>800 000</u>	<u>1 300 000</u>
	800 000	1 300 000
Resultat före skatt	159 227	205 651
Skatt på årets resultat	-151 912	-185 954
Årets resultat	<u>7 315</u>	<u>19 697</u>

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB

Org.nr. 559384-6362

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	31 406 160	31 410 953
Pågående nyanläggningar	4	<u>65 126</u>	<u>0</u>
		31 471 286	31 410 953
Summa anläggningstillgångar		31 471 286	31 410 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 406	0
Aktuell skattefordran		166 144	0
Övriga fordringar		0	110 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>4 355</u>	<u>4 245</u>
		177 905	114 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>469 060</u>	<u>375 560</u>
Summa kassa och bank		469 060	375 560
Summa omsättningstillgångar		646 965	489 972
SUMMA TILLGÅNGAR		32 118 251	31 900 925

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB

Org.nr. 559384-6362

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	25 000	25 000
	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 202 465	3 182 768
Årets resultat	7 315	19 697
	<u>3 209 780</u>	<u>3 202 465</u>

Summa eget kapital	<u>3 234 780</u>	<u>3 227 465</u>
---------------------------	------------------	------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	182 522	140 103
Summa avsättningar	<u>182 522</u>	<u>140 103</u>

Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut	11 808 000	11 808 000
Skulder till koncernföretag	16 442 791	15 786 037
Övriga skulder	102 190	48 000
Summa långfristiga skulder	<u>28 352 981</u>	<u>27 642 037</u>

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut	82 000	246 000
Leverantörsskulder	19 078	44 278
Aktuella skatteskulder	0	391 369
Övriga skulder	37 375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 515	209 673
Summa kortfristiga skulder	<u>347 968</u>	<u>891 320</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 118 251	31 900 925
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	35-125

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som bolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

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.

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.

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 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB

Org.nr. 559384-6362

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 006 354	13 064 449
	Inköp	463 603	0
	Omklassificeringar	0	18 941 905
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 469 957	32 006 354
	Ingående avskrivningar	-595 401	-159 157
	Årets avskrivningar	-468 396	-436 244
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 063 797	-595 401
	Utgående redovisat värde	31 406 160	31 410 953
	Redovisat värde byggnader	24 612 646	24 617 439
	Redovisat värde mark	6 793 514	6 793 514
		31 406 160	31 410 953
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	12 113 000 9 993 000	4 480 000 2 147 000
Not 4	Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	16 844 058
	Inköp	65 126	2 097 847
	Omklassificeringar	0	-18 941 905
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 126	0
	Utgående redovisat värde	65 126	0
Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 1 år	0	0
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	984 000	984 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	27 368 981	26 658 037
		28 352 981	27 642 037

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB, org.nr 559384-6362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Standard 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 Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Centrum Fastigheter 3 små hus i Norrtälje 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 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.

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 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.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelser 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.

Stockholm
2026-05-06

Fredrik Lundberg
Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor