

ÅRSREDOVISNING

för

Cernera Armbåga 1 i Borås AB

Org.nr. 559433-8518

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

2026-03-10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Företagets säte är Borås.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	9 836	7 412	1 131
Res. efter finansiella poster	-8 409	-7 731	-2 013
Balansomslutning	154 111	145 325	106 432
Soliditet (%)	12,14	7,18	10,42

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	8 170 012	952 760	101 693	9 249 465
Uppskrivning av anläggningstillgång		8 224 252			8 224 252
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-68 935	68 935		0
Balanseras i ny räkning			101 693	-101 693	0
Årets resultat				58 483	58 483
Belopp vid årets utgång	25 000	16 325 329	1 123 388	58 483	17 532 200

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	1 123 388
årets vinst	<u>58 483</u>
	1 181 871
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>1 181 871</u>
	1 181 871

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

Certera Armbåga 1 i Borås AB

Org.nr. 559433-8518

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	9 836 370	7 411 809
Övriga rörelseintäkter	<u>685 284</u>	<u>51</u>
	10 521 654	7 411 860
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-2 806 533	-2 156 345
Övriga externa kostnader	-2 771 298	-3 448 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-8 956 899</u>	<u>-6 329 271</u>
	-14 534 730	-11 933 934
Rörelseresultat	-4 013 076	-4 522 074
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter från koncernföretag	127 923	170 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 052	9 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 105 995	-2 520 797
Räntekostnader till koncernföretag	<u>-1 418 550</u>	<u>-867 772</u>
	-4 395 570	-3 208 760
Resultat efter finansiella poster	-8 408 646	-7 730 834
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	<u>8 503 024</u>	<u>7 858 536</u>
	8 503 024	7 858 536
Resultat före skatt	94 378	127 702
Skatt på årets resultat	-35 895	-26 009
Årets resultat	<u>58 483</u>	<u>101 693</u>

Certera Armbåga 1 i Borås AB

Org.nr. 559433-8518

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	144 425 603	131 903 580
Inventarier, verktyg och installationer	3	43 907	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>323 994</u>	<u>986 378</u>
		144 793 504	132 889 958
Summa anläggningstillgångar		144 793 504	132 889 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		403 721	0
Fordringar hos koncernföretag		8 630 947	8 217 376
Övriga fordringar		190 920	4 095 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>92 241</u>	<u>121 788</u>
		9 317 829	12 434 981
Summa omsättningstillgångar		9 317 829	12 434 981
SUMMA TILLGÅNGAR		154 111 333	145 324 939

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	<u>16 325 329</u>	<u>8 170 012</u>
		16 350 329	8 195 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 123 388	952 760
Årets resultat		<u>58 483</u>	<u>101 693</u>
		1 181 871	1 054 453
Summa eget kapital		<u>17 532 200</u>	<u>9 249 465</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa obeskattade reserver		1 500 000	1 500 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>5 690 327</u>	<u>3 520 684</u>
Summa avsättningar		5 690 327	3 520 684
Långfristiga skulder	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		<u>84 376 250</u>	<u>78 085 000</u>
Summa långfristiga skulder		84 376 250	78 085 000
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 945 000	1 610 000
Leverantörsskulder		225 408	171 661
Skulder till koncernföretag		39 092 787	47 500 966
Aktuella skatteskulder		2 757 075	2 668 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>992 286</u>	<u>1 018 403</u>
Summa kortfristiga skulder		45 012 556	52 969 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 111 333	145 324 939

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

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

Hyresintäkter 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, uträngas 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
Markanläggning	20
Fasader, yttertak, fönster	40
Hissar, ledningssystem	25
Övrigt	10-40
Byggnads-, markinventarier	5
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.

NOTER

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.

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	129 477 895	83 647 003
	Inköp	146 050	45 830 892
	Omklassificeringar	10 974 128	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 598 073	129 477 895
	Ingående avskrivningar	-7 864 003	-1 631 044
	Årets avskrivningar	-8 869 335	-6 232 959
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 733 338	-7 864 003
	Ingående uppskrivningar	10 289 688	11 334 000
	Årets uppskrivningar	10 358 000	0
	Återförd uppskrivning	0	-948 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-86 820	-96 312
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 560 868	10 289 688
	Utgående redovisat värde	144 425 603	131 903 580
	Redovisat värde byggnader	144 425 603	131 903 580
		144 425 603	131 903 580

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 150 000 tkr (137 700 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 ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Omklassificeringar	44 651	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 651	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-744	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-744	0
	Utgående redovisat värde	43 907	0

NOTER

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	986 378	2 023 641
	Inköp	10 356 395	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	-11 018 779	-1 037 263
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>323 994</u>	<u>986 378</u>
	Utgående redovisat värde	<u>323 994</u>	<u>986 378</u>
Not 5	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	8 170 012	8 999 196
	Årets uppskrivning	8 224 252	0
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-68 935	-76 472
	Återförd uppskrivning	<u>0</u>	<u>-752 712</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>16 325 329</u>	<u>8 170 012</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	7 780 000	6 440 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>76 596 250</u>	<u>71 645 000</u>
		<u>84 376 250</u>	<u>78 085 000</u>
Not 7	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån/skuld om 86 321 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	84 376 250	78 085 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	1 945 000	1 610 000
Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	87 765 000	80 500 000
	Summa ställda säkerheter	<u>87 765 000</u>	<u>80 500 000</u>

NOTER

Not 9 Upplysning om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Certera Holding 2 AB, org. nr 559315-6945, 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 10 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

Robert Smith

Robert Smith

2026-03-03

Martin Smith

Martin 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 Armbåga 1 i Borås AB, org.nr 559433-8518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cerner Armbåga 1 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 Armbåga 1 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 Armbåga 1 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 Cernera Armbåga 1 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 Cernera Armbåga 1 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