

# ÅRSREDOVISNING

för

## Centrum Fastigheter Mittihamnen AB

Org.nr. 556766-7562

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 2026-05-06.

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

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheterna Vulkanus 8 och 9 belägna i Norrtälje Kommun.

#### Säte

Företagets säte är Norrtälje kommun.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	588 461	567 026	542 432	527 050	527 250
Res. efter finansiella poster	-220 729	-367 828	-122 757	-71 923	-26 431
Soliditet (%)	13,26	13,13	12,78	12,32	9,22

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	1 175 982	18 154	1 294 136
Balanseras i ny räkning		18 154	-18 154	0
Årets resultat			5 056	5 056
Belopp vid årets utgång	100 000	1 194 136	5 056	1 299 192

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	1 194 136
årets vinst	5 056
	<hr/>
	1 199 192

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

	1 199 192
	<hr/>
	1 199 192

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	588 461	567 026
	<u>588 461</u>	<u>567 026</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-333 583	-355 459
Övriga externa kostnader	-19 095	-18 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-139 412	-139 408
	<u>-492 090</u>	<u>-513 322</u>
<b>Rörelseresultat</b>	96 371	53 704
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	212	3 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	-188 312	-293 385
Räntekostnader till koncernföretag	-129 000	-132 000
	<u>-317 100</u>	<u>-421 532</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-220 729	-367 828
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	270 000	450 000
	<u>270 000</u>	<u>450 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>	49 271	82 172
Skatt på årets resultat	-44 215	-64 018
<b>Årets resultat</b>	<u>5 056</u>	<u>18 154</u>

# Centrum Fastigheter Mittihammen AB

Org.nr. 556766-7562

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>9 616 676</u>	<u>9 756 088</u>
		9 616 676	9 756 088
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 616 676	9 756 088
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		33 148	14 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 618</u>	<u>2 555</u>
		35 766	16 785
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>138 313</u>	<u>83 485</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		138 313	83 485
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		174 079	100 270
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 790 755</b>	<b>9 856 358</b>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 194 136	1 175 982
Årets resultat		<u>5 056</u>	<u>18 154</u>
		1 199 192	1 194 136
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 299 192</u>	<u>1 294 136</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>73 267</u>	<u>67 733</u>
<b>Summa avsättningar</b>		73 267	67 733
<b>Långfristiga skulder</b>	4, 5		
Skulder till kreditinstitut		5 059 398	5 059 398
Skulder till koncernföretag		<u>3 165 092</u>	<u>3 150 675</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		8 224 490	8 210 073
<b>Kortfristiga skulder</b>	5		
Skulder till kreditinstitut		50 416	151 248
Leverantörsskulder		12 494	15 106
Övriga skulder		59 000	59 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>71 896</u>	<u>59 062</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		193 806	284 416
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 790 755</b>	<b>9 856 358</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*

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.

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>11 013 242</u>	<u>11 013 242</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 013 242	11 013 242
	Ingående avskrivningar	-1 257 154	-1 117 746
	Årets avskrivningar	<u>-139 412</u>	<u>-139 408</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 396 566	-1 257 154
	Utgående redovisat värde	<u>9 616 676</u>	<u>9 756 088</u>
	Redovisat värde byggnader	6 917 029	7 056 441
	Redovisat värde mark	<u>2 699 647</u>	<u>2 699 647</u>
		9 616 676	9 756 088
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	8 130 000 5 570 000	8 130 000 5 570 000
Not 4	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	604 992	604 992
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>7 619 498</u>	<u>7 605 081</u>
		8 224 490	8 210 073
Not 5	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån/skuld om 5 109 814 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	5 059 398	5 059 398
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	50 416	151 248
	Summa	<u>5 109 814</u>	<u>5 210 646</u>
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	<u>6 535 000</u>	<u>6 535 000</u>
	Summa ställda säkerheter	6 535 000	6 535 000

## NOTER

### Not 7 Upplysning om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Centrum Fastigheter Strandterrassen AB, org.nr. 556723-6228, säte Norrtälje

Minsta koncernredovisning upprättas av: Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, org.nr. 556699-6921, säte Stockholm

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

*Magnus Fagerström*

Magnus Fagerström

Verkställande direktör

2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2026.

*Fredrik Lundberg*

Fredrik Lundberg

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrum Fastigheter Mittihamnen AB, org.nr 556766-7562

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Centrum Fastigheter Mittihamnen 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 Mittihamnen 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 Mittihamnen 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 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*

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 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.

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 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 Centrum Fastigheter Mittihammen 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Centrum Fastigheter Mittihammen 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 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.

## *Revisorans 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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